

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1321** *Resolución de 22 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 1 a la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional.*

En el recurso interpuesto por doña E. E. B., en su propio nombre y en representación de doña M. B. L., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granada número 1, don Francisco Germán Taboada Tejerizo, a la inscripción de una escritura de protocolización de cuaderno particional.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 31 de julio de 2017 por el notario de Granada, don Antonio Martínez del Márrnol Albasini, con el número 2.105 de protocolo, se procedió por don F. R. A., en su calidad de albacea contador-partidor, y por doña M. B. L., como viuda de don S. E. H., a realizar la liquidación de su sociedad de gananciales, y se protocolizó el cuaderno particional que se acompañaba, en el cual se adjudicaban, entre otros bienes, a doña M. B. L., como pago de su haber en dicha sociedad de gananciales, el pleno dominio de un piso sito en Granada, finca registral número 23.491 del Registro de la Propiedad de Granada número 1, así como el 28,94% de otro piso sito en Granada, finca registral número 95.459 del Registro de la Propiedad de Granada número 1. Así mismo, en dicho cuaderno particional, el resto del piso sito en Granada, finca registral 95.459, se adjudicaba como pago de haberes en la herencia de don S. E. H., a la esposa y a la hija del causante, en concreto el 78,81% del 71,06% a doña M. B. L. (viuda del causante), y el 21,19% del 71,06% a doña E. E. B. (hija del causante). La escritura fue otorgada por el contador-partidor y las dos adjudicatarias mencionadas; y, además, en la misma se expresaba que el coheredero, don J. E. B., falleció después del causante y que sus herederas son sus hijas, doña N. y doña E. E. E., a quienes también se le adjudicaban determinados bienes. El notario autorizante de la escritura hizo constar en ella que se le exhibieron los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Últimas Voluntades, cuya fotocopia, concordante con sus originales, quedó protocolizada, y advirtió sobre la necesidad de acompañar a dicha escritura la declaración de herederos abintestato de don J. E. B.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: I El día veintitrés de Agosto último, a las once horas y quince minutos, Doña E. E. B., presentó el documento referido en el encabezamiento, que tuvo la entrada 5614 asiento 684 del Diario 81. En la que al fallecimiento de Don S. E. H., se solicita por la presentante la adjudicación de un piso (...) finca registral 23491, inscrita en el folio 95 del libro 189 de la sección segunda y de un piso (...) finca registral 95.459, inscrita en el folio 161 del libro 1491, tomo 2156. II Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artº. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con ésta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho I.—Falta acompañar el acta de declaración de herederos de Don J. E. B., fallecido en Granada el día 12 de Julio de 2.016, a efectos de acreditar la descendencia del hijo del causante inicial fallecido, Don J. E. B. II.—En el título presentado no comparecen las herederas Doña N. y Doña E. E. E., por lo que deben ratificar el título que se inscribe, conforme al artículo 51.º c) del Reglamento Hipotecario. Todo ello según lo advierte ya también el Notario autorizante en la escritura calificada. Acuerdo Suspender la inscripción de este título, en base a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al artº. 323 de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogada la vigencia del asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles a contar desde la fecha en la que se acredite la percepción de la presente comunicación que se efectúa tanto al presentante del documento como al Notario autorizante del mismo. Contra el anterior acuerdo de calificación podrá (...) Granada, a trece de Septiembre del año dos mil diecisiete. El registrador Fdo: Don Francisco Germán Taboada Tejerizo (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. E. B., en su propio nombre y en representación de doña M. B. L., interpuso recurso el día 25 de octubre de 2017 mediante escrito con las alegaciones que, a continuación, se transcriben: «Motivos Primero.—(...) Segundo.—(...) Según reiterada doctrina, tanto de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, como del Tribunal Supremo, la liquidación de la sociedad de gananciales puede ser realizada por el contador partidor con el consentimiento del cónyuge viudo, como ocurre en el presente caso, en el que doña M. B. L. comparece en la elevación a escritura pública del cuaderno particional de la herencia de su marido, don S. E. H. (...) Tercero.—Según reiterada doctrina de la D.G.R.N., no se requiere que conste aceptada la herencia por todos los herederos para que pueda inscribirse dicha partición en el Registro de la Propiedad. Así, en una Resolución de 25 de agosto de 1879, se indicaba en relación a una partición efectuada por contador-partidor, que no hace falta acreditar la aceptación de la herencia pro los herederos, ya que el título de la herencia puede inscribirse sin que consta la aceptación de la misma por los herederos, fundándose esta doctrina en que la aceptación de la herencia es un hecho que constituye jurídicamente una condición suspensiva de la perfecta transmisión del dominio, que una vez cumplida se retrotrae a la fecha en que se verifique la aceptación, según lo establecido en el artículo 23 de la Ley Hipotecaria que permite inscribir los títulos traslativos del dominio sujeto a condiciones suspensivas; siendo reiterado este criterio en las Resoluciones de 5 de octubre de 1880 y 12 de diciembre de 1927. En este sentido, la Resolución de 19 de julio de 2016 dispone que «La posibilidad de inscribir derechos sujetos a condición suspensiva esta fuera de toda duda. Dice el artículo 23 de la ley Hipotecaria que ‘el cumplimiento de las condiciones suspensivas (...) de los actos o contratos se harán constar en el Registro por medio de una nota marginal, si se consuma la adquisición del derecho (...)’. En el mismo sentido el artículo 51.6 del Reglamento prevé con carácter general para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o limite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas, resolutorias o de otro orden establecidas en aquel (...)». Igualmente, la Resolución de la D.G.R.N. de 19 de septiembre de 2002, establece que no constando la aceptación de los herederos puede «practicarse la inscripción, pero no con el carácter firme o definitivo, sino sujetándola a la condición suspensiva de que en un momento posterior se acreditase la aceptación y sin perjuicio de que, en caso de renuncia del heredero se pueda cancelar la inscripción reviviendo la titularidad del causante.» En el presente caso, consta expresamente la aceptación de la herencia don S. E. H., tanto por su viuda, doña M. B. L., como por su hija, doña E. E. H. [sic], siendo quienes han solicitado la inscripción del piso (...) de Granada, finca registral 23.491, inscrita al folio 95 del libro 189 de la sección segunda a favor de la Sra. B. L., tras habersele adjudicado como pago de su haber en la sociedad de gananciales que tenía con el causante y del piso (...) de Granada, finca registral 95.459, inscrita al folio 161 del libro 1.491, torno 2.516, a favor de las Sras. B. L. y E. H. [sic] tanto por haberle sido adjudicado

parcialmente como pago de su haber en la sociedad de gananciales como por su haber hereditario en la herencia del Sr. E. H., por lo que entendemos que aunque no conste la aceptación por parte de doña N. y doña E. E. E. -como herederas de don J. E. B.-, de la partición practicada por el contador-partidor, estos bienes pueden ser inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de doña M. B. L. y de doña E. E. B., aunque lo sea con una condición suspensiva hasta que conste la aceptación del resto de los herederos y, ello, en virtud de la doctrina establecida en la Resolución de 25 de agosto de 1879, que viene siendo mantenida de manera continuada por la D.G.R.N. A mayor abundamiento, manifiesta que la Resolución de la D.G.R.N. de 23 de diciembre de 2010 establece que ninguna advertencia ni limitación debe hacerse en la inscripción de los lotes de los herederos que sí hubiesen aceptado la herencia, al decir que «en tanto no se acredite esa aceptación, ningún inconveniente existe para que la inscripción se practique al modo de cualquier otra adquisición de derechos sujetos a condición suspensiva, o sea, con la advertencia de que no se ha acreditado aquella, extremo que podrá hacerse constar posteriormente en cualquier momento, y que estará implícita en cualquier acto voluntario que realice el titular del derecho inscrito como tal, sin perjuicio de que, acreditada la renuncia voluntaria o provocada, se cancele la inscripción reviviendo la titularidad del causante hasta que se complete la partición con la adición de los derechos vacantes al margen del posible juego de una sustitución. En todo caso, la advertencia antedicha no debe hacerse constar respecto a los bienes, o parte de ellos, adjudicados a los herederos y cuya aceptación consta» Por lo expuesto, Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado: Se sirva admitir el presente escrito con la documentación acompañada, teniendo por interpuesto -dentro de término- recurso contra la calificación negativa del Sr. Registrador del Registro de la Propiedad Número Uno de Granada, de fecha 13 de septiembre de 2017, en relación a la solicitud con asiento de presentación nº 684 del Diario 81 de dicho Registro, por la que se deniega la inscripción de la adjudicación del piso (...), finca registral 23.941 (...) y del piso (...) finca registral 95.459 (...) a favor de doña M. B. L. y de doña E. E. B. y, en virtud de lo manifestado, acuerde estimar el presente recurso, acordando inscribir dichos bienes a su favor, a constar su aceptación de la herencia de don S. E. H. y haberse hecho la liquidación de la sociedad de gananciales del causante por el contador-partidor, don F. R. A., con el consentimiento del cónyuge viudo, doña M. B. L.».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 7 de diciembre de 2017, el registrador emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, manifiesta que ha decidido revocar parcialmente la calificación, en cuanto al defecto segundo, y mantener el primer defecto.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 16 y 18 de la Ley Hipotecaria; 76 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2011, 12 y 16 de noviembre de 2015 y 20 de diciembre de 2017.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada se protocoliza el cuaderno particional respecto de la herencia del causante, otorgada por el contador-partidor, el cónyuge viudo y uno de los coherederos. En la misma escritura se hace constar que el otro heredero instituido por el testador falleció después de éste y que son herederas de aquél, por derecho de transmisión, sus dos hijas cuyas circunstancias personales se expresan, a quienes también se les adjudican determinados bienes. El notario autorizante de la escritura hace constar en ella que se le exhiben los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del heredero transmitente, cuya fotocopia concordante con sus originales queda protocolizada, y advierte sobre la necesidad de acompañar a dicha escritura la declaración de herederos abintestato de dicho heredero.

El registrador suspendió la inscripción solicitada por dos defectos: a) falta acompañar el acta de declaración de herederos que acredite la descendencia del hijo del causante inicial fallecido, y b) en el título presentado no comparecen las herederas transmisarias, por lo que deben ratificar el título que se inscribe, conforme al artículo 51.9.ª.c) del Reglamento Hipotecario.

2. Habiendo revocado el registrador su calificación respecto del segundo de los defectos, el presente recurso debe ceñirse al primer defecto, pues aunque nada argumenta la recurrente sobre el mismo, en su escrito de recurso solicita que se sean inscritas las adjudicaciones formalizadas.

El defecto debe ser confirmado, pues aunque en la escritura calificada se testimonia la certificación de defunción y la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad respecto del heredero transmitente, no se acredita el título sucesorio, como exige el artículo 16 de la Ley Hipotecaria.

Según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en su párrafo primero (modificado por la disposición final duodécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y por la disposición final primera de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil) «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012».

En este caso, en el que se acredita que el heredero fallecido no otorgó testamento, debe acompañarse o testimoniarse el acta de declaración de herederos.

Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 12 de noviembre de 2011, frente al testamento, en las actas de declaración de herederos abintestato el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta -incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley-, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), siempre que resulten los elementos imprescindibles para la calificación en los términos que también ha detallado esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015 y 20 de diciembre de 2017).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al único defecto mantenido por el registrador y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.