

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10159** *Resolución de 4 de julio 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 Getafe n.º 1 a la inscripción de una adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña C. H. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a la inscripción de una adjudicación de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 21 de diciembre de 2017 por el notario de Sanlúcar de Barrameda, don Ricardo Molina Aranda, con el número 2.101 de protocolo, doña C. H. M. formalizó la «adición de otra de «aceptación y adjudicación de herencia»» causada por el fallecimiento de su padre, don R. H. N., respecto de una mitad indivisa de determinada finca urbana. En dicha escritura se expresaba que la referida mitad indivisa fue adquirida por el causante por compra a doña M. T. A. G. y don A. A. F. mediante documento privado de fecha 2 de diciembre de 1994 que «lo acreditará donde proceda».

El día 5 de enero de 2018 se presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, y fue calificada de forma negativa por el registrador, don Juan Sarmiento Ramos, el mismo día 5 de enero, por falta del tracto sucesivo, y por no poder ser tenido en consideración el documento privado de venta pues, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria es necesario que dicho documento sea elevado a escritura pública.

El día 5 de febrero de 2018, ante el mismo notario de Sanlúcar de Barrameda, con el número 188 de protocolo, doña C. H. M. otorgó escritura complementaria de la citada escritura de adición herencia, y en ella expresaba que, con el fin de obtener la inscripción, el referido documento privado de compraventa «se eleva a público y queda incorporado a la presente escritura».

##### II

Presentadas copias autorizadas de las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«En relación con el presente documento que causó el asiento 941 del Diario 262, de 5 de enero, calificado con defectos este mismo día, y reintegrado hoy en unión de la escritura que se dirá, se mantiene la suspensión acordada por el defecto incluido en la inicial calificación:

La escritura complementaria ahora aportada, autorizada el 5 del corriente con el núm. 108 del protocolo por el mismo notario autorizante de la calificada, es absolutamente inútil a los efectos pretendidos de subsanar el defecto de falta de tracto. Por ella no se puede tener por elevado a público un documento privado de venta, como da por sentado el notario autorizante (vid. su expositivo II). Es indubitado y jurídicamente elemental que, al margen del cauce judicial, sin el consentimiento de los propios otorgantes de ese documento privado –o de sus causahabientes– no puede darse forma pública al negocio en él contenido (cfr arts. 1278 y ss. C). No se comprende, por consecuencia, para qué se ha otorgado esta nueva "escritura", que no pasa de ser un mero acta de protocolización del documento en cuestión.

Resulta aplicable el art 40 LH que requiere la tramitación del correspondiente expediente de reanudación del tracto, o la inscripción del título cuya inscripción se omitió, que es la venta de esa mitad (cfr art 1 y 2 LH), y que debe constar en documento público (art 3 LH), que solo es aquel que hace fe del negocio correspondiente (art 1 LN 1216 y ss Cc) y que presupone su otorgamiento por las partes que lo celebraron (cfr art 1226 Cc).

Contra la inicial calificación y desde su fecha (...)

En Getafe, a 14 de febrero de 2018.–(Firma ilegible) Fdo.: Juan Sarmiento Ramos, Registrador de la Propiedad.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. H. M. interpuso recurso el día 10 de abril de 2018 mediante escrito en el que alegó los siguientes fundamentos jurídicos:

#### «(...) Fundamentos de Derecho

Primero.

Que el contrato privado fue suscrito por mis padres (como compradores), hoy fallecidos, como ya tiene constancia el Sr. Registrador al haber inscrito una escritura de herencia donde se me adjudica la mitad indivisa de la finca objeto por herencia testada de mis padres, y también por la otra parte (como vendedores) también fallecidos, y del que como se menciona en la estipulación quinta de la primera escritura calificada, soy coheredera ya nombrada en virtud del Auto de Declaración de Herederos con el número de procedimiento 1481/2014, segundo en el Juzgado de Primera instancia número 45 de Madrid (...) Aclaro que no se acompañó a la escritura por no tenerlo en mi poder al tiempo del otorgamiento.

Segundo.

En consecuencia, tanto por la parte compradora, como por la parte vendedora, recaen en mi misma persona, la figura de causahabiente. Y todo ello atendiendo a que la fecha fehaciente del documento privado la otorga el fallecimiento del primero de los suscriptores del contrato (artículo 1.227 del Código Civil), es decir, don A. A. F., fallecido el día 05/04/1995 con testamento otorgado el 31/01/1975 por el Notario Don Ramón Calderón Laso, a favor de su esposa, doña M. T. A. G. fallecida el día 29/04/1999. Esta última causante falleció sin otorgar disposición testamentaria alguna, y conforme al auto 1.481/2014 de 6/03/2017, fueron declarados herederos a, Doña M. C. H. M. (suscribiente de este documento) que en su herencia representa una 1/3, y en cuanto a las 2/3 partes restantes por partes iguales a sus sobrinos, Don F., Don J., Don M. y Don A. A. M., en sustitución de su padre fallecido Don F. A. G. –fallecido el día 04/05/1953– y Don C. (fallecido a día de hoy según tengo conocimiento) y Doña J. M. A., en sustitución de su madre, Doña C. A. G. –fallecida el día 10/12/2002–. De los demás coherederos no tengo información y relación alguna.

Tercero.

Por ello suplico a la Dirección General de los Registros y el Notariado, sea estimado el recurso con la documentación que se aporta y revoque la calificación impugnada, permitiéndome la inscripción registral de las escrituras referidas en la parte expositiva.»

### IV

Mediante escrito, de fecha 30 de abril de 2018, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216 y siguientes, 1259, 1261, 1274, 1276, 1277, 1279 y 1280 del Código Civil; 1, 2, 3, 17, 18, 20, 34, 38, 40, 198, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 23 de septiembre de 2003, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 16 de junio de 2007, 16 de septiembre de 2008, 13 de enero de 2010, 25 de agosto de 2011, 19 de enero, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 9 de junio, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio y 11 de julio de 2016, 3 y 10 de abril y 10 de julio de 2017 y 22 de enero y 12 de marzo de 2018.

1. Para resolver el presente recurso son relevantes las siguientes circunstancias:

a) Mediante las escrituras calificadas, otorgadas ambas únicamente por la ahora recurrente, ésta formalizó la adición de herencia causada por el fallecimiento de su padre respecto de una mitad indivisa de determinada finca urbana que fue adquirida por el causante por compra a doña M. T. A. G. y a don A. A. F. mediante documento privado de fecha 2 de diciembre de 1994 que «se eleva a público y queda incorporado a la presente escritura (la segunda de ellas)».

b) El registrador de la Propiedad funda su negativa a la práctica de la inscripción solicitada por falta de tracto sucesivo, y por no poder ser tenido en consideración el documento privado de venta pues, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria es necesario que dicho documento sea elevado a escritura pública por todos los otorgantes del mismo, sin que sea suficiente esa nueva «escritura», que no pasa de ser una mera acta de protocolización del documento en cuestión. Por ello añade que «resulta aplicable el art 40 LH que requiere la tramitación del correspondiente expediente de reanudación del tracto, o la inscripción del título cuya inscripción se omitió, que es la venta de esa mitad (cfr art 1 y 2 LH), y que debe constar en documento público (art 3 LH), que solo es aquel que hace fe del negocio correspondiente (art 1 LN 1216 y ss Cc) y que presupone su otorgamiento por las partes que lo celebraron (cfr art 1226 Cc)».

c) La recurrente alega que es heredera no solo de los compradores, sino que también es una de los herederos de los vendedores y titulares registrales de la mitad indivisa de la finca referida, según resulta del auto judicial de declaración de herederos cuya copia acompaña al escrito de recurso; sin que de los demás coherederos tenga información y relación alguna.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En consecuencia, estando la finca transmitida, inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar que «el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

3. Como ya ha sostenido en otras ocasiones esta Dirección General, los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1257, párrafo primero, del Código Civil), pues sólo ellos asumen y sólo a ellos se les puede exigir el cumplimiento de las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la relativa a su formalización de forma pública (artículos 1279 y 1280 del Código Civil). En aquellas escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), el evidente valor reconocitivo de la existencia y contenido del negocio que comportan y la autenticidad que con aquel reconocimiento adquieren, requiere, que, tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1.º y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225). Por ello, la pretensión de la recurrente no puede ser acogida, pues (aun dejando al margen el hecho de que no pueden tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación y que han sido aportados en el momento de interposición del mismo, como es el documento con el que se pretende acreditar en el presente caso la cualidad de heredera de los titulares registrales de la mitad indivisa de finca referida, -cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria-), la necesidad de tracto sucesivo requiere que la escritura de elevación a público del referido documento privado de compraventa sea otorgado por todos los herederos de los adquirentes y transmitentes a quienes corresponde ejercitar los actos de administración y disposición de los bienes que integran el patrimonio hereditario. Es imprescindible una verdadera escritura de elevación a público del documento privado, que tiene no solo un contenido confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que garantiza la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial, todo ello sin perjuicio de la posibilidad de acudir, en su caso, al expediente para la reanudación del tracto interrumpido (vid. artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta del transmitente en el presente caso, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 4 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.