

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

958 *Resolución de 15 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4 a inscribir una escritura de aceptación de legado.*

En el recurso interpuesto por doña N. B. D. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, a inscribir una escritura de aceptación de legado.

Hechos

I

El día 12 de abril de 2018 se autorizó por la notaria de Eivissa, doña María Eugenia Roa Nonide, con el número 926 de protocolo, escritura en virtud de la cual doña N. B. D., de nacionalidad marroquí, aceptó un legado deferido a su favor por don F. D. G. en su testamento, según el cual legaba «el pleno dominio de la de la vivienda sita en lugar (...) (Sant Ferran de ses Roques-Formentera), a doña N. B. D. con N.I.E. número (...) quien actualmente se encarga de su cuidado con la condición que se haga cargo de todos los cuidados, alimentos, y necesidades que para tomar posesión pudiera por si necesitar sola el testador. El testador faculta a la legataria para tomar posesión por sí sola de su legado (...)».

En la referida escritura, la finca legada fue descrita como «Rústica.–Porción de terreno procedente de la finca conocida como (...) sita en el término municipal de Formentera. Tiene una superficie de cuatro mil metros cuadrados (4.000,00 m²) que comprende en su interior la casita conocida por el mismo nombre de la finca de procedencia. Linda (...)», identificándose con la registral 8.250 del Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, siendo la descripción registral coincidente con la realizada en la escritura, y resultando de los libros registrales que esta finca se formó por segregación de la finca 2.225 del mismo Registro.

El día 8 de junio de 2018 se solicitó por la legataria «autorización militar para la adquisición de la finca registral de Formentera n.º 8260, de 4000 metros cuadrados», obteniéndose resolución favorable el día 27 de julio de 2018.

Asimismo, se solicitó por la legataria aplazamiento para el pago del Impuesto sobre Sucesiones, concediéndole la Administración Tributaria competente un aplazamiento por plazo de seis meses, desde el día 30 de mayo de 2018, fecha de finalización del período voluntario de pago al haber fallecido el causante el día 30 de noviembre de 2017, hasta el día 30 de noviembre de 2018. La autoliquidación fue presentada el día 21 de febrero de 2019.

Esta escritura fue por primera vez presentada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 el día 13 de agosto de 2018, siendo suspendida su inscripción en virtud de nota expedida el día 20 de agosto de ese año, por no haber sido aportado el original del documento solicitando el aplazamiento del plazo para el pago del Impuesto sobre Sucesiones, y ulteriormente, el día 27 de agosto de ese mismo año, el mismo registrador, don Álvaro Esteban Gómez, expidió nueva nota denegando la inscripción por apreciar dudas el registrador sobre el objeto del legado. Contra dicha calificación se interpuso recurso el día 28 de septiembre de 2018, resuelto en virtud de Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2018, por la que se confirmó la calificación impugnada.

En acta autorizada el día 9 de julio de 2020, el notario de Formentera, don Javier González Granado, declaró como notorio «que la finca objeto de la presente acta (la finca registral 8250) es, desde el punto de vista urbanístico y catastral, una finca rústica sobre la que se halla edificada una vivienda unifamiliar formando en conjunto un único cuerpo físico (cuya medición superficial será la que se determine por los procedimientos técnicos correspondientes)».

Esta acta y la escritura de aceptación de legado fueron nuevamente presentadas en el Registro el día 31 de agosto de 2020, suspendiendo el registrador, don Álvaro Esteban Gómez, la inscripción en virtud de nota de fecha 4 de septiembre de 2020 por presentar dudas sobre el objeto legado.

El día 30 de mayo de 2023 se autorizó por el mismo notario, ahora de Eivissa, don Javier González Granado, con el número 864 de protocolo, escritura complementaria de la escritura de aceptación de legado de 12 de abril de 2018, en virtud de la cual, la legataria, doña N. B. D., declaraba que el objeto legado comprendía, además de la finca registral número 8.260, la finca 2.225 del mismo Registro, propiedad del testador, solicitando la inscripción a su favor de la unidad física y funcional formada por las dos referidas fincas registrales y las edificaciones existentes sobre la primera de ellas, «con arreglo a la voluntad del causante».

II

Presentadas los días 20 y 27 de junio de 2023 las escrituras y acta referidas en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, se suspendió la inscripción en virtud de nota de fecha 6 de julio de 2023. El día 24 de agosto de 2023, se volvieron a presentar tales títulos, junto con la autorización militar del año 2018, y fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de Aceptación de legado otorgada ante la Notaria de Ibiza doña María Eugenia Roa Nonide el 12/04/2018, número 926 de protocolo, en unión de Acta de notoriedad número 473 autorizada por el Notario de Ibiza don Javier González Granado, el día 9 de julio de 2020, de la escritura complementaria autorizada por el mismo Fedatario el 30 de mayo de 2023, con protocolo número 864, y autorización militar, que ha motivado el asiento 1051 del Diario 105.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido suspendida, por el siguiente hecho:

1.º Porque, solicitándose la inscripción de una finca rústica sita en Formentera y adquirida por título de legado en virtud de escritura otorgada el 12 de abril de 2018 ante la notaria de Ibiza, doña María Eugenia Roa Nonide, protocolo 926, se aporta como título complementario un acta otorgada el 30 de mayo de 2023 ante el notario de Ibiza, don Javier González Granado, protocolo 864, en la cual, se da fe de la notoriedad de que las fincas registrales 2225 y 8260 de Formentera (ambas de naturaleza rústica según resulta de la calificación del Registro de la Propiedad) constituyen una unidad física y funcional y que, en consecuencia, ambas fincas son el objeto del legado otorgado por el testador a favor de la legataria. No obstante, la legataria ostenta nacionalidad marroquí, por lo que, es necesario, por imperativo legal que se aporte la autorización militar preceptiva al tratarse el objeto del legado de dos fincas rústicas. Y, como se ha expuesto, la escritura (que complementa el acta otorgada el 30 de mayo de 2023 que ya se ha comentado) por la cual, la legataria aceptó el legado a su favor se otorgó en fecha 12 de abril de 2018, por lo que, teniendo en cuenta que han transcurrido más de dieciocho meses desde su otorgamiento sin que se haya procedido a su inscripción en el Registro de la Propiedad, tal título es nulo de pleno derecho y, por consiguiente no produce efectos jurídicos, ya que, el artículo 21, párrafo tercero de la Ley 8/1975, trasunto fiel del artículo 41.3 del

Reglamento aprobado por el Real Decreto 689/1978, establece: "La falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la entrada en vigor de esta Ley, dentro de los dieciocho meses siguientes a sus respectivas fechas, determinará la nulidad de pleno derecho de los mencionados actos y concesiones, de lo cual deberán hacer advertencia expresa los notarios autorizantes en las correspondientes escrituras". Conforme a la legislación en vigor, tratándose de una adquisición mortis causa, la legataria debía de haber solicitado la autorización militar en el plazo de tres meses desde la adquisición o haber procedido a la enajenación de la finca adquirida en el plazo de un año desde tal fecha, lo que no ha tenido lugar, por lo que, en el presente caso es aplicable el plazo de dieciocho meses que establece la normativa en vigor como se ha expuesto que implica la nulidad de la escritura de aceptación de legado, pues el artículo 25, párrafo primero de la Ley 8/1975, trasunto fiel del artículo 46.1 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 689/1978, declara: "Cuando la adquisición de fincas o la constitución de derechos reales sobre las mismas a favor de extranjeros se verifique por título hereditario universal o singular, los interesados deberán solicitar la autorización exigida por el artículo dieciocho de esta Ley en el plazo de tres meses o proceder a la enajenación de los bienes en el término de un año, contados ambos casos desde que el adquirente pudo ejercitar legalmente sus facultades como titular del dominio o del derecho real de que se trate". Por todo lo expuesto, se deniega la inscripción siendo el defecto insubsanable. Son aplicables los siguientes fundamentos de Derecho: Artículos 18, 20, 21 y 25 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo y 40, 41 y 46 del Reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978 de 10 de febrero. Se suspende la inscripción por el siguiente hecho: 1.º Porque, solicitándose la inscripción en el Registro de la Propiedad de dos fincas rústicas adquiridas por título de legado en la sucesión mortis causa de don F. D. G. ordenado en testamento autorizado el 8 de junio de 2017 ante la notaria de Ibiza, doña María Eugenia Roa Nonide, protocolo 1578, en el mismo, el testador ordenó en su disposición primera: "Lega el pleno dominio de la vivienda sita en lugar (...) (Sant Ferran de ses Roques-Formentera), a doña...", de manera que, siendo claro el objeto de tal legado, que es de una vivienda, pues el testador nunca empleó el término de finca rústica, a juicio de este registrador de la propiedad, y, dado que las palabras usadas por el testador al otorgar el testamento son claras y nada vagas, ambiguas o genéricas, no se puede practicar la inscripción a favor de la legataria de las dos fincas rústicas de Formentera porque tales fincas no son el objeto del legado ordenado por el testador sino, la vivienda que, presumiblemente, radica en el interior de tales fincas, debiendo exponerse en este punto, el artículo 675 del Código Civil que ordena en su primer inciso: "Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador". A mayor abundamiento, se ha de tener en cuenta que, en buena técnica notarial, el testador debió ser asesorado por la notaria que autorizó el testamento en el cual ordenaba tal legado porque el testamento que nos ocupa en este caso es un testamento notarial otorgado pues ante una alta profesional del Derecho. Y, en el caso de dudas en la interpretación de las cláusulas de un testamento, el registrador de la propiedad no puede decidir por su criterio cuál es el sentido de las palabras empleadas por el testador pues tal facultad corresponde a los herederos, legitimarios (que en este caso, no los hay), albacea o, en su defecto, el Juez ante un posible juicio, pero, como se ha expuesto, nunca puede ser el registrador de la propiedad el que en caso de duda, interprete el sentido de las cláusulas de un testamento y, decida las consecuencias del caso en liza. Por consiguiente, en el presente caso, deberán ser los herederos ab intestato del testador, o, en su defecto, el Juez, los que deberán decidir el sentido de la interpretación de las cláusulas del testamento del testador. Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículos 675, 881 y 882 del Código Civil.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, a veinticuatro de agosto del año dos mil veintitrés. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. B. D. interpuso recurso el día 25 de septiembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. (...)

Segunda. Primer hecho fundamento de la denegación: carecer de permiso militar.

Esta calificación no solo no se ajusta a derecho sino que no puede más que concluirse que la denegación de la inscripción argumentando que el título "es nulo de pleno derecho y por consiguiente no produce efectos jurídicos" y que como "no ha tenido lugar" "implica la nulidad de la escritura de aceptación de legado" obedecen a una errónea interpretación del artículo 21 de la Ley 8/1975 citado en la propia calificación, dicho sea siempre con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa.

En primer lugar el artículo 21 de la Ley 8/1975 está ubicado sistemática en las adquisiciones *inter vivos* a las que se aplica, no a las adquisiciones *mortis causa*.

I. Resulta que de aplicarse el criterio de la nulidad del acto para las adquisiciones *mortis causa* quedaría inefectiva la sanción de expropiación forzosa que para ellas impone el artículo 25 de la propia ley, pues la retroactividad implícita en la declaración de nulidad reintegraría el bien en la masa hereditaria.

II. Además dicha sanción de nulidad –incluso en acto *inter vivos*– ha sido puesta en entredicho por el Tribunal Supremo en Sentencia de 30 de septiembre de 1982, relativo a una compraventa de una finca sita en una urbanización de Alcudia (Mallorca), en la que destacó en sus conclusiones que la inscripción en el Registro de la Propiedad puede realizarse en un momento posterior y que no hay nulidad de pleno derecho y menos aún inexistencia del negocio jurídico, por lo que no se precisará de un nuevo otorgamiento.

III. En el caso concreto que nos ocupa se ha obtenido la autorización militar, circunstancia que parece obviar el registrador en su calificación, y si no se ha precedido a la inscripción es sólo por las propias calificaciones denegatorias del registrador, y no por la falta de presentación del título que la legataria ha llegado a presentar hasta 4 veces, años 2018, 2020, 2021, y 2023. La legataria ha cumplido con creces con la obligación que le impone la ley que es la de presentar el título a fin de lograr una inscripción –que se califica en la ley de obligatoria– y sin que la falta de esta le sea imputable a la que suscribe.

IV. Debe añadirse que de mantenerse la calificación del registrador se estaría privando a la interesada de su derecho de propiedad legítimo, en contra de lo dispuesto en el artículo 33 de la Constitución sin mediar expropiación forzosa.

V. A los argumentos expuestos debe añadirse que la declaración de nulidad negocial no es competencia del registrador sino de los Jueces y Tribunales, con arreglo al artículo 24 de la Constitución.

VI. Porque en una interpretación sistemática y finalista el artículo 21 de la citada ley debe relacionarse con el artículo 6.3 del Código civil que establece que "los actos, contrarios a las normas imperativas y prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellas se establezca un efecto distinto para el caso de contravención", de forma que, si en la norma se establece una consecuencia jurídica distinta a la nulidad del acto para caso de incumplimiento, el acto no será nulo. Y que, en el caso contemplado, se establecen sanciones específicas, tanto en el referido artículo 25 de la ley, como en el artículo 91 del Reglamento 698/1978 (que la desarrolla).

Tercera. Segundo hecho: motivo de suspensión de la inscripción.

Se suspende la inscripción por el siguiente hecho: [se reproduce la nota de calificación]

I. En este caso sin perjuicio de destacar los extremos más significativos nos remitimos al contenido del Acta Complementaria Protocolo 864, de 30 de mayo de 2023,

que recoge el Dictamen Pericial y los documentos que lo acompañan que en ella queda protocolizados, de los que se desprende de todos y cada de ellos que el objeto de Legado es una unidad única física, así tratada desde hace más de 30 años por el propio testador.

El Registrador con su calificación ignora completamente toda la documentación aportada por esta parte y la constancia de hechos que de ella se desprende, y con ello ignora las disposición del testador al dejar constancia fehaciente de su voluntad en el Legado otorgado a favor de Doña N. B. D., consistente en dejarle la que constituía su vivienda habitual considerando: sin ningún género de dudas que la vivienda habitual es la misma objeto de legado es la sita en (...) Sant Ferran De Ses Roques, y que comprende en una única realidad física las dos fincas rústicas, la casa y todos los anexos.

En los últimos años los habitantes de Formentera vienen adecuando las realidades físicas, catastrales y registrales y no es el único caso al menos en la Isla que se encuentran tales realidades descoordinadas o incluso aparecen contradictorias, pero ello no es óbice para privar a los propietarios de sus derechos reales legítimos de manera injustificada.

Las administraciones deberían hacer el mismo esfuerzo que se les exige a los administrados para aclarar dudas y contradicciones provocadas por prácticas más laxas y relajadas en legislaciones anteriores, y para mejorar y aplicar transparencia y claridad a derechos y acciones existentes previamente en el Registro de propiedad. Pero en ningún caso debería usarse de pretexto para privar a los propietarios de sus derechos reales adquiridos legítimamente.

II. La que suscribe está intentando regularizar a su costa esta situación en la que se hallaban las fincas que ha recibido como legado en las que se halla localizada una vivienda, la única vivienda habitual del Sr. G., y ofrece para la inscripción de sus derechos legítimos documentos hallados en los archivos del testador, los obtenidos de las diferentes administraciones facilitados al registrador como complemento a la descripción del bien legado, y cuya única conclusión de todos ellos es: 1.–El conjunto fincas rústicas, vivienda y anexos eran la única propiedad del testador en territorio nacional. 2.–El conjunto fincas rústicas, vivienda y anexos eran su vivienda habitual y por tal durante más de 30 años actuó sobre ellas como un todo único, y manteniéndolo y conservándolo como tal.

III. La vivienda carece de inscripción propia como bien consta al Registrador. No existe ningún Registro ni ninguna instancia administrativa que permita identificar sola y de manera independiente la vivienda. El testador manifiesta claramente que le deja la vivienda y sólo puede referirse a ella como un todo con las dos fincas rústicas y anexos con lo que forman un todo. De interpretarlo como efectúa el Registrador hubiera efectuado un legado vacío de contenido. La calificación del registrador exigiendo y pretendiendo que el objeto del legado era una casa, condena a la que suscribe a una situación imposible e irresoluble, y resulta contradictoria:

– Resulta imposible la inscripción del legado si el objeto del mismo es solo la casa, pues la misma no existe en el tráfico jurídico, situación sabida, conocida y mantenida por el propio testador, pues es el mismo testador es el que la había creado y conservado de este modo.

– No cabe bajo ninguna circunstancia interpretar que el testador hubiera mostrado su voluntad de legar la casa si ello fuera imposible de materializarse. Resulta fuera de toda lógica y razonabilidad.

Hemos aportado documentación incuestionable relativa a que el testador deja la vivienda que el mismo venía ocupando como vivienda habitual, y que el mismo siempre la ha poseído como conjunto unitario con las dos fincas y demás anexos.

Por ello la referencia a vivienda en tales circunstancias [sic] no cabe otra interpretación posible y hace evidente que la voluntad clara del testador es dejarse a la que suscribe, su casa, la del testador, casa sita en el número (...) Siquiera la placa de

identificación se halla en la casa, sino que se halla en el muro/anexo exterior a la vivienda y hace referencia al conjunto unitario de la vivienda, fincas y anexos.

Cuarta. Escritura complementaria de la escritura de aceptación de legado de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, número 296 de protocolo, autorizada por el notario de Eivissa doña María Eugenia Roa Nonide. Protocolo 864 de 30 de mayo de 2023.

Los documentos presentados base de la petición de inscripción se ajustan perfectamente a la legalidad y hacen evidente que la identidad del legado no es cuestionable en cuanto constituye un todo poseído de manera indisoluble por el testador mientras constituía su vivienda habitual, e identifican el conjunto de las dos fincas rústicas donde están la vivienda y los anexos que el Sr G. entendía y mantenía como su vivienda habitual.

Damos por reproducido íntegramente el contenido de la escritura complementaria al que nos remitimos sin perjuicio de reproducir el mismo en este escrito dado que el contenido de los argumentos y el relato de hechos son los que esta parte expone, defiende y basa el presente Recurso, así como nos remitimos íntegramente a toda la documentación que se protocolizó en la citada Escritura en especial al dictamen pericial emitido por don B. F. M., Ingeniero Técnico en Topografía y Graduado en Geomática, y todos los documentos incorporados al mismo.

La citada Escritura Complementaria recoge y queda acompañada del Dictamen Pericial referenciado que se basa en la documentación aportada por el Sr. G. por un lado y por otro en obtenida de diversas administraciones, desprendiéndose de todo ello que desde que adquirió las propiedades el testador trató las fincas Registrales 8260 y 2225 (y las catastrales correspondientes) como una unidad que engloba ambas fincas y las edificaciones que sobre ellas se encuentran y las consideraba su vivienda habitual:

I. Uno de los signos externos fue a lo largo del disfrute de la propiedad el levantamiento por parte de Sr. F. de un muro de piedra para delimitar su propiedad, englobando las dos fincas referenciadas y la que el registrador se refiere como vivienda. Es toda una unidad física, y legando la vivienda legaba las fincas, dado que precisamente la primera carece de sustento jurídico propio, y que lo que hacía era dejar en legado su casa, y su casa era el todo. No cabe otra interpretación porque quedaría cuestionada la voluntad del Testador y se condena a la Legataria a perder todos los derechos de una manera injustificada.

II. A la vista de todo ello se ha explicado que solo es posible el ejercicio de la posesión unitaria del terreno y de las edificaciones como un solo conjunto, es decir, sin atender a diferenciación entre fincas registrales o catastrales, o entre vivienda y anexos.

III. El Sr. F. G. así ha disfrutado de su propiedad y de la posesión de la misma desde: que la adquirió, constando que con sus actos mientras ocupó y disfrutó de su casa es como una única unidad es decir sin atender a diferenciación entre fincas registrales o catastrales o entre vivienda y anexos.

IV. En lo que se refiere a la relación de la casa principal y sus anexos con los terrenos, aquellas están intrínsecamente ligadas a los mismos. [se reproduce parte del contenido del acta complementaria]

Todos los hechos y documentos recogido en la escritura complementaria y en el dictamen pericial acompañado, base ahora del presente recurso, son ignorados completamente por el Registrador motivo por el cual alcanza conclusiones erróneas dicho sea de nuevo salvando los debidos respetos y en estrictos términos de defensa de los intereses de la legítima y actual titular de los derechos que se pretenden inscribir.

Quinta. Última contradicción por parte del registrador en los últimos párrafos de la calificación. A pesar de todo lo expuesto y de la gravísima situación creada en la que la suscribe que se ve privada de la inscripción de sus derechos de propiedad con la denegación y suspensión de la inscripción solicitada, termina haciendo constar el Sr. Registrador en la calificación que no le corresponde a él interpretar la voluntad del

testador si no a los posibles herederos (que no existen) o al juez. A pesar de ello con la denegación y la suspensión de la inscripción sí interpreta tal voluntad ignorando la realidad de los derechos que el testador legó legítimamente a Doña N. B. D. cuya inscripción se solicita.

Sexta. Los documentos examinados por el Registrador son la base de los argumentos de esta parte y la base de la Escritura Complementaria y del Dictamen pericial. Por tanto se acompañan a este recurso los documentos aportados ante el Registro de la Propiedad n.º 4 de Ibiza (...).»

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Eivissa, don Javier González Granada, el mismo declaró lo siguiente mediante escrito firmado el día 27 de septiembre de 2023:

«Alegaciones

Primera. (...)

Tercera. Que tengo a la vista el recurso formulado por doña N. B. D. contra la referida calificación registra! Y respecto de las alegaciones formuladas en dicho recurso:

A) En el apartado "Segunda.–Primer hecho fundamento de la denegación: carecer de permiso militar" me adhiero al sentido de las mismas, añadiendo:

– que la autorización militar fue obtenida en plazo (según resulta de copia de la misma que se me ha exhibido) y que la copia autorizada de la Escritura 926/2018 autorizada por la notaría de Eivissa doña María Eugenia Roa Nonide fue igualmente presentada en plazo legal a inscripción en el Registro de la Propiedad sin que quepa imputar a la legataria la consecuencia de nulidad por un hecho (la falta de inscripción) que no depende de su voluntad ni de su actuación diligente;

– que de admitir la sanción de nulidad resultante de la calificación se estaría atribuyendo a la misma una eficacia que excede con mucho de la prevista en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria (pues de ella no derivaría solo la falta de inscripción sino la nulidad del acto);

– que según reiterada Jurisprudencia (sirva de cita, por todas, la sentencia del Tribunal Supremo SCA de 2 de febrero de 2017) los vicios de nulidad radical deben ser objeto de interpretación estricta;

– que, en la misma línea, según doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (*vid.* Resoluciones de 5 de marzo y de 16 de octubre del 2015) "Ciertamente (...) no es competencia del registrador calificador ni de esta Dirección General declarar la nulidad de una escritura pública, lo que competiría en su caso a los tribunales de Justicia, sino únicamente su inscribibilidad o no, pero dejando al margen los problemas relativos a la validez y eficacia sustantiva de tal escritura" y, aunque pudiera confirmarse (lo que tampoco se comparte) que el defecto es insubsanable lo cierto es que "podrá ser objeto de un nuevo otorgamiento" y este nuevo otorgamiento (en el sentido de prestación de consentimiento a lo consignado en un instrumento notarial asumiendo las consecuencias jurídicas del mismo) ya se ha producido con el otorgamiento de la Escritura de adición de herencia bajo con el número de protocolo 864/2023 (que por su propia naturaleza implica reiteración de la voluntad de aceptar el legado formalizado en la escritura 926/2018 autorizada por la notaría de Eivissa doña María Eugenia Roa Nonide).

B) En los apartados "Tercera.–Segundo hecho: motivo de suspensión de la inscripción" y "Cuarta.–Escritura complementaria de la escritura de aceptación de legado de fecha doce de abril de dos mil dieciocho, número 296 de protocolo, autorizada por el notario de Eivissa doña María Eugenia Roa Nonide, protocolo 864 de 30 de mayo

de 2023" me adhiero al sentido de las mismas y a todas las cláusulas redactadas por mí y recogidas en los instrumentos públicos autorizados bajo mi fe antes reseñados, añadiendo:

– que el término "vivienda" en la práctica habitual comprende no solo la edificación entendida como tal sino el terreno sobre el que se ubica; nadie interpretaría lo contrario, por ejemplo, en los miles de anuncios publicitarios de empresas que ponen en el mercado "viviendas unifamiliares".

– que el sentido propio y rigurosamente gramatical del término vivienda según la RAE no es de edificación sino de lugar.

– que incluso en sentido técnico jurídico la expresión vivienda no autoriza para deslindar como dos objetos de derechos distintos la edificación y el suelo sobre el que se asienta (por ejemplo, a los efectos del artículo 1320 del Código Civil, o de los artículos 129 y concordantes de la Ley Hipotecaria o en toda la normativa fiscal aplicable al concepto vivienda).»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 4 de octubre de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 675, 773, 863, 888 a 890 y 1281 a 1289 del Código Civil; 9, 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria; 16, 18, 20, 21, 25 y 28 y la disposición adicional de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; los artículos 21 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 81 del Reglamento Hipotecario; 144 del Reglamento Notarial; 35, 37, 40, 41, 44, 46, 47, 61, 75 y 79 a 87 del Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, que desarrolla la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 26 de junio de 1951, 6 de febrero de 1958, 9 de junio de 1962, 18 de diciembre de 1965, 9 de noviembre de 1966, 5 de octubre de 1970, 8 de mayo de 1979, 24 de marzo de 1983, 29 de enero de 1985, 10 de febrero de 1986, 6 de junio y 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2003, 19 de mayo de 2005, 4 de junio de 2008, 11 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2013, 30 de abril de 2014, 8 de julio, 21 de septiembre y 16 de octubre de 2015, 26 de mayo de 2016, 19 de octubre de 2017 y 21 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de julio y 14 de octubre de 2021, 9 de febrero y 15 de junio de 2022 y 22 de junio de 2023.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

– Por escritura de fecha 12 de abril de 2018, la ahora recurrente, de nacionalidad marroquí, aceptó un legado deferido en su favor. Según el testamento del causante, éste legaba a dicha persona «la vivienda sita en lugar (...) (Sant Ferran de ses Roques-Formentera) de Formentera». El bien legado se identificó en la escritura con la finca 8.260 del Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, descrita, tanto en el Registro como en la escritura, como una finca rústica de 4.000 metros cuadrados con una vivienda en su interior.

– La legataria solicitó aplazamiento para el pago del Impuesto sobre Sucesiones, concediéndole la Administración Tributaria competente un aplazamiento por plazo de 6 meses, desde el día 30 de mayo de 2018, fecha de finalización del periodo voluntario de

pago al haber fallecido el causante el día 30 de noviembre de 2017, hasta el día 30 de noviembre de 2018. La autoliquidación fue presentada el día 21 de febrero de 2019.

– El día 8 de junio de 2018 se solicitó por la legataria «autorización militar para la adquisición de la finca registral de Formentera n.º 8260, de 4000 metros cuadrados», obteniéndose resolución favorable el día 27 de julio de 2018.

– El día 13 de agosto de 2018 se presentó la escritura de aceptación del legado en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, siendo suspendida su inscripción en virtud de nota expedida el día 20 de agosto de ese año, por no haber sido aportado el original del documento solicitando el aplazamiento del plazo para el pago del Impuesto sobre Sucesiones. El día 27 de agosto de ese mismo año, el registrador expidió nueva nota denegando la inscripción por presentar dudas sobre el objeto del legado. Esta calificación fue recurrida ante esta Dirección General el día 28 de septiembre de 2018, resolviéndose el recurso en virtud de Resolución de 21 de diciembre de ese año, por la que se confirmó la calificación impugnada.

– Por acta notarial autorizada el día 9 de julio de 2020, el notario de Formentera, don Javier González Granado, declaró como notorio «que la finca objeto de la presente acta (la finca registral 8250) es, desde el punto de vista urbanístico y catastral, una finca rústica sobre la que se halla edificada una vivienda unifamiliar formando en conjunto un único cuerpo físico (cuya medición superficial será la que se determine por los procedimientos técnicos correspondientes)».

– El día 31 de agosto de 2020 se presentaron la escritura y el acta mencionadas siendo objeto de nueva calificación negativa de fecha 4 de septiembre de 2020 por presentar dudas sobre el objeto legado.

– El día 30 de mayo de 2023 se autorizó por el mismo notario escritura complementaria de la escritura de aceptación de legado de fecha 12 de abril de 2018, en virtud de la cual, la legataria declaró que el objeto legado comprende, además de la finca registral 8.260, la finca 2.225 del mismo Registro, propiedad del testador, solicitando la inscripción a su favor de la unidad física y funcional formada por las dos referidas fincas registrales y las edificaciones existentes sobre la primera de ellas, «con arreglo a la voluntad del causante».

– Las escrituras de los años 2018 y 2023 y el acta del año 2020 fueron presentadas en el Registro los días 20 y 27 de junio de 2023, siendo calificadas negativamente por el registrador el día 6 de julio de 2023. Y, finalmente, las escrituras y acta referidas junto con la resolución concedente de la autorización militar se presentaron el día 3 de agosto de 2023, siendo objeto de la calificación que ahora se recurre de fecha 24 de agosto de 2023.

El registrador aprecia dos defectos que imposibilitan la inscripción. En primer lugar, entiende que la escritura de aceptación del legado es nula de pleno derecho, al haber transcurrido dieciocho meses desde su autorización sin que hubiera sido inscrita y no haber obtenido la legataria la pertinente autorización militar, o procedido a enajenar la finca, de conformidad con los artículos 21, párrafo tercero de la Ley 8/1975, y 41.3 y 46.1 del Reglamento aprobado por el Real Decreto 689/1978. En segundo lugar, a su juicio, el objeto legado se limita únicamente a la vivienda sita en la finca identificada por el testador, exigiendo que las dudas en cuanto al bien legado por el testador se aclaren, ya por acuerdo de los herederos abintestato, ya por resolución judicial.

La recurrente alega, en relación con el primer defecto, que no procede la exigencia de la autorización militar en las adquisiciones mortis causa toda vez que no es competencia del registrador declarar la nulidad de un título. Y, en relación con el segundo defecto, que ha quedado acreditada la unidad física y funcional de las fincas 2.225 y 8.260. En análogo sentido se pronuncia el notario de Eivissa, don Javier González Granado.

2. En relación con el primer defecto, el artículo 18 de la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, dispone: «En las zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, quedan sujetos al requisito de la autorización militar, tramitada en la forma que reglamentariamente se

determine: a) La adquisición, cualquiera que sea su título, por parte de personas físicas o jurídicas extranjeras, de propiedad sobre fincas rústicas o urbanas, con o sin edificaciones, o de obras o construcciones de cualquier clase. (...)». En idéntico sentido se pronuncia el artículo 37 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero.

Por su parte, el artículo 25 de la ley dispone: «Cuando la adquisición de fincas o la constitución de derechos reales sobre las mismas a favor de extranjeros se verifique por título hereditario universal o singular, los interesados deberán solicitar la autorización exigida por el artículo dieciocho de esta Ley en el plazo de tres meses, o preceder a la enajenación de los bienes en el término de un año, contados ambos desde que el adquirente pudo ejercitar legalmente sus facultades como titular del dominio o del derecho real de que se trate. Transcurrido el plazo de un año sin haberlo enajenado, o el mismo plazo contado a partir de la fecha en que se negó la autorización solicitada, el Ministerio del Ejército podrá proceder a la expropiación forzosa con arreglo a lo previsto en el párrafo segundo del artículo veintitrés».

Casi idénticos son los términos del artículo 46 del Reglamento, con remisión al artículo 44.

Y la disposición adicional que en la citada Ley 8/1975 introdujo el artículo 106 de la Ley 31/1990, de 27 de diciembre, establece: «1. Las limitaciones que para la adquisición de la propiedad y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, así como para la realización de obras y edificaciones de cualquier clase, son de aplicación en los territorios declarados, o que se declaren, zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de extranjeros, en virtud de las previsiones contenidas en las disposiciones que integran el capítulo III, no regirán respecto de las personas físicas que ostenten la nacionalidad de un Estado miembro de la Comunidad Económica Europea (...)».

Conforme a la normativa expuesta, es indudable que en el presente caso, en que la adquisición se realiza por una ciudadana de nacionalidad marroquí por vía de legado deferido testamentariamente, esto es, por «título hereditario singular» (cfr. artículos 25 de la Ley y 46 de su Reglamento), resulta preceptiva la obtención de autorización militar, sin que, por tanto, y en contra de lo que sostiene la recurrente, se limite la necesidad de la obtención de dicha autorización militar exclusivamente a los supuestos de adquisición de bienes por actos «*inter vivos*».

3. Sentado lo anterior, debe determinarse si el título cuya inscripción se pretende cumple con las exigencias previstas en la legislación de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional.

Según el artículo 20 de la ley: «A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren».

Y el artículo 21 añade lo siguiente: «Deberán necesariamente inscribirse en el Registro de la Propiedad los actos y contratos por los que se establezcan, reconozcan, transmitan, justifiquen o extingan, en favor de personas físicas o jurídicas extranjeras, el dominio u otros derechos reales sobre bienes inmuebles sitos en las zonas restringidas. Deberán también inscribirse las concesiones administrativas sobre los bienes citados, otorgados a favor de las referidas personas extranjeras. La falta de inscripción de los títulos indicados que se otorguen a partir de la entrada en vigor de esta Ley, dentro de los dieciocho meses siguientes a sus respectivas fechas, determinará la nulidad de pleno derecho de los mencionados actos y concesiones, de lo cual deberán hacer advertencia expresa los notarios autorizantes en las correspondientes escrituras. En los casos en que, sin culpa del adquirente, los referidos títulos estén pendientes de la liquidación del Impuesto de Transmisiones o de cualquier otra formalidad que impida la inscripción, el plazo a que se refiere el párrafo anterior se ampliará a veinticuatro meses».

En el mismo sentido se pronuncian los artículos 40 y 41 de su Reglamento, aprobado por el Real Decreto 689/1978, de 10 de febrero. Los procedimientos de solicitud de la autorización están regulados en los artículos 79 a 87 del mismo Reglamento.

En concreto el artículo 40 del Reglamento dispone, en parecidos términos a las normas anteriores, lo siguiente: «1. A los efectos establecidos en los artículos anteriores, los Notarios y Registradores de la Propiedad deberán exigir de los interesados el acreditamiento de la oportuna autorización militar, con carácter previo al otorgamiento o inscripción, respectivamente, de los instrumentos públicos relativos a los actos o contratos de transmisión del dominio o constitución de derechos reales a que dichos preceptos se refieren. 2. Asimismo exigirán los Notarios y Registradores de la Propiedad, a los únicos efectos de adquisiciones inmobiliarias por extranjeros en las zonas a que se refiere el presente capítulo, que en los certificados urbanísticos expedidos por los Ayuntamientos se hagan constar las limitaciones existentes sobre el terreno de que se trate impuestas por el Ministerio de Defensa, de conformidad con lo dispuesto en este Reglamento y, en su caso, la no existencia de tales limitaciones».

4. De la normativa expuesta resulta que la Ley 8/1975, de 12 de marzo, de zonas e instalaciones de interés para la Defensa Nacional, impone dos requisitos para la plena validez de las adquisiciones de fincas sitas en zonas de interés para la Defensa Nacional, que, tal y como ha recordado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos») operan como «*conditio iuris*» exigida con carácter imperativo por el ordenamiento jurídico. Dichos requisitos son, por un lado, la obtención de la pertinente autorización militar de la adquisición, y, por otro, la inscripción de tales actos o contratos (o concesiones en su caso) en el Registro de la Propiedad, fijando un plazo para el cumplimiento de ambos requisitos.

Así, y en lo que respecta a la autorización militar, tratándose de adquisiciones por actos *inter vivos* será preceptiva su obtención con carácter previo al otorgamiento de la escritura (así como antes de su inscripción), mientras que si la adquisición es mortis causa se amplía el plazo a tres meses desde que el adquirente pudo ejercitar legalmente sus facultades como titular del dominio o derecho real de que se trate (cfr. artículos 18 y 25 de la ley), debiendo los notarios autorizantes, en todo caso, hacer advertencia expresa en las respectivas escrituras. Para la inscripción de los títulos en el Registro se establece un único plazo de dieciocho meses contados desde sus respectivas fechas, ampliables a veinticuatro en los casos en que, sin culpa del adquirente, los referidos títulos estén pendientes de la liquidación del Impuesto de Transmisiones o de cualquier otra formalidad que impida la inscripción (cfr. artículo 21 de la ley).

5. En el presente caso, el testador falleció el día 30 de noviembre de 2017 y la escritura de aceptación del legado se autorizó el día 12 de abril de 2018, solicitándose la autorización militar el día 8 de junio de 2018, que fue finalmente concedida por resolución de fecha 27 de julio 2018.

Tomando como «*dies a quo*» la fecha de la escritura de aceptación de legado, momento en que la legataria manifiesta su voluntad de aceptar el legado y formaliza la toma de posesión del mismo (cfr. artículos 863 y 888 a 890 del Código Civil y 81 del Reglamento Hipotecario), el plazo de tres meses vencía el día 12 de julio de 2018. De este modo, al haber sido solicitada la autorización el día 8 de junio de ese año, resulta claro que se ha cumplido el plazo de tres meses legalmente fijado, sin que sea imputable a la interesada que la resolución finalmente se dictara fuera de dicho plazo, máxime si se tiene en cuenta además que el plazo máximo de que disponía la Administración para resolver la solicitud era de treinta días (cfr. arts. 61 y 75 del Reglamento aprobado por Real Decreto 689/1978).

En lo que a la inscripción se refiere, habiéndose otorgado la escritura el día 12 de julio de 2018, y encontrándose pendiente el pago del Impuesto sobre Sucesiones (por haber solicitado la legataria un aplazamiento para el pago del mismo con vencimiento el día 30 de noviembre de 2018), el plazo para practicar la inscripción marcado por la Ley, en este caso de veinticuatro meses, vencía el día 12 de julio del año 2020.

De los datos obrantes en el expediente resulta que la escritura de aceptación de legado fue por primera vez presentada el día 13 de agosto de 2018, denegándose la inscripción por plantear el registrador dudas sobre el objeto del legado, calificación que fue recurrida en septiembre de 2018, y confirmada por Resolución dictada por este Centro Directivo el 21 de diciembre de 2018. Se volvió a presentar junto con el acta de notoriedad tramitada en julio de 2020, el día 31 de agosto de 2020, y ulteriormente, tras nueva calificación suspensiva del registrador de 4 de septiembre de 2020, junto con la escritura complementaria autorizada en mayo de 2023, los días 20 y 27 de junio y 3 de agosto del presente año 2023.

Por ello, aunque «*prima facie*» pudiera parecer que el plazo de veinticuatro meses previstos en la ley para obtener la inscripción pretendida ha sido incumplido, las circunstancias concurrentes permiten concluir lo contrario.

En primer lugar, la primera presentación de la escritura tuvo lugar el día 13 de agosto de 2018, esto es, dentro del plazo legal, lo que evidencia la voluntad de la interesada de lograr la inscripción y con ello el cumplimiento de la obligación legal, toda vez que de haber sido calificada aquella favorablemente habría quedado inscrita dentro del referido plazo, resultando «el acto», siguiendo la terminología legal, plenamente válido.

Adicionalmente, la actuación llevada a cabo por la recurrente con posterioridad a la primera calificación denegatoria emitida por el registrador y confirmada por esta Dirección General en Resolución de 21 de diciembre de 2018, no ha sido pasiva, más bien la contraria, tramitando primero un acta de notoriedad y finalmente nueva escritura pública, documentos todos ellos tendentes a subsanar los defectos señalados por el registrador en su nota primitiva, y mantenidos en las notas suspensivas expedidas con posterioridad, como consecuencia de las nuevas presentaciones que, con ocasión del otorgamiento de cada uno de esos nuevos títulos complementarios, realizó la legataria ahora recurrente.

Por último, ha de tenerse en cuenta que el título inscribible está constituido por la escritura de aceptación del legado otorgada en el año 2018, así como por el acta de notoriedad tramitada en 2020 y por la escritura pública complementaria otorgada en 2023. De este modo, estando integrado el título por tales documentos notariales, y conteniéndose en la escritura otorgada en este presente año una declaración de voluntad, con consentimiento negocial (que, como dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial, es contenido propio de las escrituras públicas) el cómputo del plazo para la inscripción deberá empezar a correr desde la fecha del último de los documentos notariales constitutivos del título inscribible y completo.

En consecuencia, en el presente caso se cumple el plazo de inscripción impuesto por el artículo 21 de la ley y 41 del Reglamento.

6. En cuanto al segundo defecto expresado en la nota impugnada, la única cuestión que se debate es la relativa al objeto del legado; en concreto, si éste se circunscribe únicamente a la vivienda enclavada en la finca rústica de que es titular el testador, o, por el contrario, como sostiene la recurrente, se extiende no sólo a la totalidad de la finca registral en que se encuentra dicha vivienda, de una superficie de 4.000 metros cuadrados, sino también, a otra finca rústica colindante, constitutiva de otra finca registral y titularidad también del testador, pero que, a juicio de la recurrente (y así trata de acreditarlo mediante las oportunas actas de notoriedad), constituyen una única finca física y funcional.

Conviene señalar que el testador carece de legitimarios, toda vez que no hace institución de heredero alguna en su testamento.

En cuanto a la interpretación de las disposiciones testamentarias, cabe recordar la reiterada doctrina de este Centro Directivo, en los términos que a continuación se expone (*vid.*, por todas, entre las más recientes, las Resoluciones de 14 de octubre de 2021 y 15 de junio de 2022):

El precepto fundamental en esta materia es el artículo 675 del Código Civil, del que resulta el entendimiento de las cláusulas conforme el sentido literal de las palabras a menos que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. Lo que confirman

otras disposiciones del Código Civil, como el artículo 773 para el nombre y apellidos de los designados como herederos o legatarios. En cualquier caso, tanto la doctrina como la jurisprudencia han coincidido en que el centro de gravedad de la interpretación de las disposiciones de última voluntad radica esencialmente en la fijación de la voluntad real del testador, esto es, sentido espiritualista de las disposiciones. La Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de enero de 1985 establece que «a diferencia de lo que ocurre en los actos jurídicos *«inter vivos»*, en los que, al interpretarlos debe tratarse de resolver el posible conflicto de intereses entre el declarante y el destinatario de la declaración, la interpretación de los actos testamentarios, aunque tenga también su punto de partida en las declaraciones del testador su principal finalidad es investigar la voluntad real o al menos probable del testador, en sí misma, pues no cabe imaginar un conflicto entre los sujetos de la relación –causante y herederos– sin que pueda ser obstáculo la impropiedad o lo inadecuado de los términos empleados, siempre que aquella voluntad resulte de circunstancias claramente apreciables, incluso exteriores al testamento como ya se dijo entre otras, en las sentencias de ocho de julio de mil novecientos cuarenta, seis de marzo de mil novecientos cuarenta y cuatro, tres de junio de mil novecientos cuarenta y siete y se reitera en las de veinte de abril y cinco de junio de mil novecientos sesenta y cinco, en el sentido precisado en las de doce de febrero de mil novecientos sesenta y seis y nueve de junio de mil novecientos setenta y uno, de completar aquel tenor literal, con el lógico, el teleológico y el sistemático». En definitiva, en el núcleo de la interpretación de los testamentos debe prevalecer un criterio distinto de la interpretación de los contratos. Con todo, el artículo 675 del Código Civil no excluye la posible aplicación de algunos de los preceptos relativos a la interpretación de los contratos contenidos en los artículos 1281 a 1289 del mismo Código.

Ciertamente el primer elemento en la interpretación de los testamentos es el literal, pero merced a la utilización de otros elementos interpretativos se debe establecer cuál es el verdadero significado de las cláusulas testamentarias. El Tribunal Supremo ha hecho aplicación en numerosas ocasiones de la prueba extrínseca, y señala la importancia del factor teleológico y sistemático con objeto de llegar a una interpretación armónica del testamento. En este sentido, la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías». En consecuencia, la interpretación debe dirigirse fundamentalmente a interpretar la voluntad del testador con los límites de que el que puede aclararla en primera persona ya no vive, y el carácter formal del testamento, que exige partir de los términos en que la declaración aparece redactada o concebida.

La jurisprudencia ha empleado como primera norma de interpretación la literalidad de las palabras empleadas en el testamento, si bien atemperada y matizada por los elementos lógicos, teleológicos y sistemáticos que conforman el sentido espiritual de la voluntad del testador, esto es su voluntad real. La Sentencia de 5 de octubre de 1970 exige para la interpretación matizada de la literalidad del testamento, que existan otros datos o elementos que claramente demuestren que fue otra la voluntad del testador, y que, si bien debe partirse del elemento literal, debe serlo siempre que la intención no parezca la contraria.

Por su parte, la Resolución de la Dirección General de 26 de mayo de 2016 precisa y delimita algunos principios de interpretación: que ha de primar el criterio subjetivista, que busca indagar la voluntad real del testador, armonizando en lo posible las distintas cláusulas del testamento, y acudiendo con la debida prudencia a los llamados medios de prueba extrínsecos o circunstancias exteriores o finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta, tal y como tiene declarado el Tribunal Supremo en diferentes Sentencias; que debe prevalecer mientras tanto la interpretación favorable a la eficacia de la institución, en congruencia con el principio de conservación de las disposiciones de última voluntad que late en diversas normas del Código Civil (cfr., por ejemplo, el propio

artículo 767, y los artículos 715, 743, 773, 786, 792 y 793, así como, «ex analogía», el 1284); que es lógico entender que en un testamento autorizado por notario las palabras que se emplean en la redacción de aquél tienen el significado técnico que les asigna el ordenamiento, puesto que preocupación del notario debe ser que la redacción se ajuste a la voluntad del testador, en estilo preciso y observando la propiedad en el lenguaje.

Así, en la Sentencia de 6 de febrero de 1958, tras afirmar que se ha de estar a los términos del testamento, indica que las palabras empleadas por el testador no han de entenderse siempre conforme el común sentir de la comunidad en el sector social «en el que se hallaba rodeado el agente» sino «en el propio y peculiar de este al referirse concretamente a sus bienes y derechos». En esta jurisprudencia se trataba de un huerto que consideraba la testadora cuando se refería a él, que incluía la edificación dentro del mismo. En parecido sentido la Sentencia de 24 de marzo de 1983: «aunque el criterio prioritario deba ser el literal, hay que dar a aquellas palabras el significado que proceda en relación con las circunstancias personales y sociales concurrentes».

La Sentencia de 26 de junio de 1951 se fija fundamentalmente en el elemento teleológico, que establece que, en la duda, debe preferirse la interpretación del testamento que le permita surtir efecto. El elemento lógico se destaca en la de 18 de diciembre de 1965. La Sentencia asevera que el tenor del testamento a que se refiere el artículo 675 del Código Civil alude al conjunto de disposiciones útiles para aclarar el sentimiento de una cláusula dudosa, atendidas las circunstancias que tuvo en cuenta el testador para ordenar su última voluntad.

La combinación armónica de los elementos gramatical, lógico y sistemático luce en la Sentencia de 9 de noviembre de 1966: «atendiendo fundamentalmente a la voluntad del testador, para la que ha de tomarse en consideración todo cuanto conduzca a interpretar la voluntad verdadera, captando el elemento espiritual sin limitarse al sentido aparente o inmediato de las palabras y basándose para tal indagación en los elementos gramatical, lógico y sistemático, más sin establecer entre ellos prelación o categorías».

Pero en la de 9 de junio de 1962 se había forjado la prevalencia de la interpretación espiritualista: se antepone la voluntad del testador a toda expresión errónea o incompleta. En la de 8 de mayo de 1979, no sólo se admite la prueba extrínseca, es decir, en hechos o circunstancias no recogidas en el testamento, sino que conductas posteriores pudieron constituir medios de prueba.

Por último, la elocuente Sentencia de 10 de febrero de 1986, que ante la existencia de ambigüedad y consiguiente duda entre la voluntad del testador, su intención y el sentido literal de las palabras, da paso a los elementos lógico, sistemático y finalista, que no se pueden aislar de los otros, ni ser escalonados como categorías o especies distintas de interpretación, por lo que el artículo 675 no pone un orden de prelación sin que se excluya acudir a los medios de prueba extrínsecos, o sea, a circunstancias exteriores al testamento mismo, de muy diversa índole, «con tal que sean claramente apreciables y tengan una expresión cuando menos incompleta en el testamento, o puedan reconocerse dentro del mismo de algún modo». En este sentido la Sentencia de 6 de junio de 1992, que permite hacer uso «con las debidas precauciones de los llamados medios extrínsecos o circunstancias exteriores y finalistas a la disposición de última voluntad que se interpreta». En el mismo sentido las de 31 de diciembre de 1992, 30 de enero y 24 de abril de 1997 y 19 de diciembre de 2006.

En cuanto a quién puede realizar la interpretación de las disposiciones testamentarias, este Centro Directivo ha manifestado en la Resolución de 30 de abril de 2014, reiterada por muchas otras, que, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos, o en su caso al albacea o en su defecto a la autoridad judicial y que a falta de datos concluyentes que resulten del testamento, debe prevalecer la interpretación literal de sus cláusulas. Así, la interpretación del testamento en caso de colisión decisión entre los herederos, y a falta de albacea, contador-partidor o cualquier figura designada por el testador para ello, corresponde, en particular, a los tribunales de Instancia. Corresponde a los tribunales de Instancia interpretar el testamento y no al

Tribunal Supremo, si bien, excepcionalmente, cabe que nuestro Alto Tribunal revise la interpretación realizada. La Sala Primera del Tribunal Supremo ha seguido siempre el criterio de no examinar las conclusiones interpretativas efectuadas por los tribunales de Instancia ya que a ellos está atribuida la facultad de interpretar el testamento.

En relación con la interpretación hecha por los herederos, ha afirmado este Centro Directivo en Resolución de 19 de mayo de 2005, que «en la interpretación del testamento ha de estarse a su literalidad, y a las palabras ha de otorgárselas el sentido que de ellas se desprende (...) Ante una posible duda, esta ha de decidirse a favor del que se halle obligado a ejecutar la disposición –los herederos en este caso–, dado que el obligado debe entenderse obligado a lo menos. Del mismo modo, y por razón del criterio antes expuesto, en caso de existir duda sobre lo legado, la interpretación ha de hacerse a favor del que debe cumplir dicho legado (...) Son los herederos, cuando lo son «*in locus et in ius*», quienes han de realizar en primer término esa labor interpretativa».

7. Este Centro Directivo también se ha manifestado sobre la cuestión de la identificación de la finca legada, en Resolución de 5 de diciembre de 2003, confirmada por otras de fecha posterior (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos»), donde recoge el supuesto de las dudas planteadas acerca de la identidad entre el bien que un causante en su testamento atribuye a uno de sus herederos a título de prelegado y el bien que se entrega en escritura de «aceptación unilateral de legado» otorgada solo por el heredero beneficiario. Esta Dirección General considera que la duda es razonable si está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de los inmuebles y en que hay varios en la misma localidad. Pero lo más destacable es que, para este Centro Directivo, no resulta suficiente para despejar las dudas un acta de manifestaciones otorgada por distintas personas que afirman tal correspondencia, sino que tendrán que ser los propios interesados en la herencia o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo.

Por lo tanto, siendo razonable una duda que está fundada en la omisión de datos esenciales en la descripción de inmuebles, la cuestión es si los datos omitidos son esenciales o no. La falta de identificación indubitada supone en sí misma duda sobre la identidad absoluta de la finca. Por ello, es suficiente para suspender la inscripción en tanto no se acredite fehacientemente la identidad cuestionada.

8. Centrados en el objeto de este expediente, el testador declara que lega «el pleno dominio de la de la vivienda sita en lugar (...) (Sant Ferran de ses Roques-Formentera)». De este modo, la cuestión esencial no es si se considera o no acreditada la identidad entre la finca señalada por el testador en su testamento y las fincas registrales identificadas por la legataria en los documentos notariales otorgados y constitutivas, a su juicio, de una unidad física y funcional (que ha quedado acreditada mediante el oportuna acta de notoriedad y escritura complementaria), sino que radica en determinar si, como sostiene el registrador, el bien legado se limita únicamente a la vivienda, o, por el contrario, se hace extensivo a la totalidad de la finca rústica en que se encuentra enclavada la misma, identificada en el testamento.

Y el hecho de que el testador, debidamente asesorado e informado por el notario autorizante del testamento, emplee el término «vivienda», en lugar de otros como el de «finca», «parcela», «terreno», o cualquier otro que permita concluir que la finalidad del testador era legar la totalidad de la finca sobre la que se ubica la vivienda, y no únicamente la construcción existente sobre la misma, permite concluir que, realmente, existen dudas razonables en la identificación del objeto legado, debiendo ser los propios interesados en la herencia (los herederos abintestato al no haber institución de heredero en el testamento y la legataria) o quienes por ley tengan facultades de interpretación del testamento, quienes resuelvan tal discrepancia, sin perjuicio de acudir a la vía judicial en caso de falta de acuerdo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación impugnada, únicamente en cuanto al primero de los defectos expresados en ella; y desestimarle respecto del segundo defecto.

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, 15 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.