

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5691 *Resolución de 25 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Álora, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y protocolización de operaciones particionales.*

En el recurso interpuesto por don J. A. R. R., abogado, en nombre y representación de don F. M. L. y otros, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Álora, don Antonio Gallardo Piqueras, por la que se deniega la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia y protocolización de operaciones particionales.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Coín, don Alberto Jesús Hinojosa Bolívar, de fecha 19 de diciembre de 2006, con el número 3.430 de protocolo, se otorgaron las operaciones de la herencia causada por los cónyuges don A. M. R. y doña M. R. P. Intervienen, presentes o representados, la totalidad de los interesados, y se ratificó por doña A. M. R. mediante otra escritura ante el mismo notario, esta vez de Marbella, en fecha 7 de julio de 2011. La escritura había sido causada como consecuencia de cuaderno particional confeccionado por contador-partidor dirimente designado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Único de Coín.

A efectos de este expediente, interesa hacer constar que la finca señalada como número 2 del inventario es una rústica, finca agrícola, correspondiente al lote número 204 del Plan de Regadíos, que, según el cuaderno particional, pertenece a la causante, doña M. R. P. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad figura a nombre de doña A. M. R., en pleno dominio, por título de compraventa en virtud de escritura de fecha 22 de junio de 2006, inscrita el día 27 de julio de 2016.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Álora el día 28 de enero de 2016, y fue objeto de calificación negativa, de fecha 2 de febrero de 2016, que, a continuación, se transcribe: «Visto por el Registrador de la Propiedad de Alora y su distrito hipotecario, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 76.234/2016, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, por Don J. A. R. R., de los documentos que obran en dicho procedimiento, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes Hechos. Primero. El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada ante el notario de Coín, Don Alberto Jesús Hinojosa Bolívar, el día diecinueve de diciembre de dos mil seis, protocolo 3430, acompañado de escritura de ratificación otorgada en Marbella, ante el citado Notario, el día siete de julio de dos mil once, protocolo 921, fue presentado por Don J. A. R. R. a las 13:39 horas del día 28 de enero de 2016, asiento 484 del Diario de Presentación número 142. Segundo. La finca registral número 10.337 del término municipal de Cártama aparece inscrita a nombre de persona distinta de los causantes en el título, sin que, además, pueda deducirse del contenido de la documentación aportada, que dichos causantes sean causahabientes del titular registral. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho I. Los documentos de todas clases,

susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II. Conforme al número 2º del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, no procede la inscripción de los títulos otorgados por persona distinta del titular registral, debiendo en tal caso denegarse la práctica de la inscripción solicitada. No obstante, moderando el rigor del precepto, el artículo 105 del Reglamento hipotecario, cuando de la inscripción registral y el contenido de los documentos presentados resulte que el transmitente en el título es causahabiente del titular registral, permite la simple suspensión de la inscripción solicitada, con posibilidad de solicitar y practicar anotación preventiva por defecto subsanable. En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante plazo máximo de diez días. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Álorra, a dos de febrero de dos mil dieciséis (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) La presente nota de calificación podrá (...)».

III

El día 10 de marzo de 2016, don J. A. R. R., abogado, en nombre y representación de don F. M. L. y otros, interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero. Que, en el procedimiento judicial para la confección del cuaderno particional, se había interpuesto por doña A. M. R. una acción de nulidad radical de la partición hereditaria, que se tramitó en procedimiento ordinario 299/2008, «habiendo entre tanto puesto a su nombre la finca citada y que constituía parte de la herencia» (sic). Ese procedimiento judicial finalizó por sentencia, de fecha 9 de marzo de 2011, en la que se desestimaron las pretensiones de doña A. M. R., que, al final, ratificó la citada escritura de partición, y Segundo. Que, a la vista de lo expuesto anteriormente, existe una relación directa de la titular registral con los causantes de la herencia y sus legítimos herederos y, por lo tanto, debe anotarse la titularidad real de la citada finca a favor de los herederos en la forma que resulta de la escritura de adjudicación y cuaderno particional referenciados antes. Hasta la fecha, doña A. M. R. ha sido única titular registral, cuando realmente es cotitular de la misma por herencia, tal y como se deriva de la sentencia y así lo reconoce ella en la ratificación realizada de la escritura de herencia.

IV

Con fecha de 17 de marzo de 2016 se notificó la interposición del recurso al notario autorizante y al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Único de Coín, no recibándose, hasta la fecha, alegación alguna.

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 del Reglamento Hipotecario.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: la finca que se inventaría en la partición de la herencia de los causantes cuya inscripción se deniega, figura inscrita íntegramente a nombre de una de las herederas y por título de compraventa que data del año 2006.

El registrador señala como defecto que no procede la inscripción de los títulos otorgados por persona distinta del titular registral, esto es, la falta de tracto sucesivo.

El recurrente alega que hay relación entre la titular registral y los demás herederos y los causantes, de la que resulta que son cotitulares reales frente a la titularidad registral, y que la titular prestó su consentimiento a la partición adjudicándola a todos los herederos, por lo que procede la inscripción.

2. Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

En el supuesto de este expediente, la finca está inscrita a nombre de una de las herederas por título de compraventa desde el año 2006. Ciertamente ha prestado su consentimiento mediante la ratificación de una partición, pero se trata de un acto dispositivo en el que no ha transmitido a los demás herederos sino que ha aceptado una partición sobre un bien que no pertenece a los causantes. En consecuencia, no habiéndose expresado la causa del cambio de titularidad, siendo nuestro sistema causal, y habiendo prestando su consentimiento a una partición pero no a una transmisión de la finca, no ha habido título hábil para que se cause el cambio de titularidad de la finca.

Así pues, para que se opere la transmisión hereditaria de los bienes en el Registro, deben constar inscritos a favor de los causantes, y faltando esta premisa no cabe sino denegar la inscripción.

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

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, 25 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.