

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

756 *Resolución de 2 de diciembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Calviá n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación por título de ejecución judicial, por deudas de la heredera única del titular registral.*

En el recurso interpuesto por don G. M. L., abogado, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Calviá número 1, don Jesús Nicolás Juez Pérez, por la que se deniega la inscripción de una adjudicación por título de ejecución judicial, por deudas de la heredera única del titular registral.

Hechos

I

Mediante instancia firmada por don G. M. L., abogado, el 10 de junio de 2011, adjunta mandamiento expedido por don Gabriel Fiol i Gomila, magistrado presidente de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Islas Baleares, de fecha 7 de junio de 2011, en procedimiento seguido a instancia de don G. M. L. contra doña M. M. M. L., en el que se testimonia auto firme de adjudicación a su favor del derecho de propiedad sobre determinadas fincas registrales. Dichas fincas pertenecían a la ejecutada doña M. M. M. L., por ser la única heredera del finado don P. N. S., lo que consta en el Registro, así como la aceptación de la herencia en calidad de única heredera. Solicita la inscripción de las fincas a su nombre, al igual que solicita que para el caso de que sea imprescindible la inscripción a favor de la heredera única antes de la inscripción a su nombre, interesa e insta que así se haga.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Calviá número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador que suscribe, tras el estudio de los artículos 102 y 103 del Reglamento Hipotecario y considerando no incurrir con la presente calificación en un supuesto de incompatibilidad, ha calificado el documento judicial presentado en base a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 y 101 del Reglamento Hipotecario, y emite la siguiente nota de calificación: Como quiera que de los antecedentes de este Registro de la Propiedad a mi cargo resulta que el pleno dominio de los dos elementos identificados como doscientos ochenta y nueve y doscientos noventa de orden o espacios números 40 y 41 de la Zona Primera de Aparcamientos Particulares del Edificio de Apartamentos (...), en la Urbanización El Toro, término municipal de Calviá (que aún figuran sin sacar a folio independiente e inscritos bajo el mismo número de finca que el total Edificio, o sea la registral 13116), consta inscrito a favor de don P. N. S. (persona distinta a la demandada), el Registrador que suscribe suspende la práctica de la inscripción ordenada por constar inscritos los bienes objeto de adjudicación a favor de persona distinta del demandado. Fundamentos de Derecho: Principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria). Principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (artículo 24 de la Constitución Española). De la presente nota de calificación que se entrega al presentante del documento judicial se da traslado al Juzgado correspondiente. Queda prorrogado el Asiento de Presentación del referido mandamiento en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la calificación negativa (...) Calviá, a veintiuno de junio de dos mil once. El registrador, (firma ilegible) Fdo. Jesús Nicolás Juez Pérez».

Solicitada calificación sustitutoria, doña Margarita María Grau Sancho, registradora del Registro de la Propiedad de Inca número 2, confirmó la nota de calificación.

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. M. L., abogado, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 13 de septiembre de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: En cuanto a la cuestión principal, si puede el adjudicatario en pública subasta de los derechos hereditarios y de un bien propiedad de la ejecutada, que está en el Registro a nombre del causante de la misma, instar y lograr la inscripción previa en favor de la misma, si es heredera única y se aportan el testamento, los certificados de defunción y últimas voluntades y la escritura de aceptación de herencia que así lo acreditan, la respuesta es sí, al igual que también lo ha entendido el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, ante un mandamiento idéntico, del mismo tribunal y en la misma ejecución, en el que se adjudican los derechos hereditarios-derechos de propiedad sobre otro bien de la ejecutada. Al adquirir los derechos hereditarios-derecho de propiedad sobre determinados bienes de una heredera única, el adjudicatario queda subrogado en el lugar de ésta respecto de dichos bienes, (en el Título IV de la compraventa, capítulo VII de la transmisión de derechos, artículo 1.528 del Código Civil, se establece que la venta de un derecho comprende todos los derechos accesorios, incluido el privilegio), y por tanto, puede hacer uso de la facultad del último párrafo del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acompañando, como es éste el caso, los referidos documentos sucesorios y aceptación de herencia, y así instar y lograr la inscripción en favor de la heredera única para lograr la inscripción a su favor en base a la adjudicación judicial. Se señala que la facultad del último párrafo del artículo 14 de la Ley Hipotecaria es un derecho personal y por tanto no transmisible, que no es tal derecho personal pues no resulta descrito en el artículo 1.814 del Código Civil o concordantes; la facultad de instar y lograr la inscripción a favor de un heredero único de los bienes de su causante simplemente aportando los documentos sucesorios es de contenido netamente patrimonial y por tanto transmisible con la transmisión del bien en cuestión y de los derechos hereditarios sobre el mismo, por lo que debe concluirse que el adjudicatario de los derechos de propiedad-derechos hereditarios de un bien de un único heredero puede instar y lograr la inscripción de dicho bien en favor de dicho heredero, si el bien está a nombre del causante y se aportan los documentos sucesorios y si es necesario para que se pueda inscribir la adjudicación. En cuanto a la cuestión accesoria sobre si es imprescindible la inscripción a favor del heredero único para inscribir la adjudicación, el artículo 166.1, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario aplica la modalidad de tracto sucesivo abreviado en la anotación del embargo del derecho hereditario. Y el punto 3 del párrafo quinto del artículo 20 de la Ley Hipotecaria prevé que no será necesaria la inscripción previa en favor de los herederos cuando se trata de decretos de adjudicación judiciales, con tal de que el bien se halle inscrito a favor del causante. Si la Ley prevé que no hace falta inscripción previa cuando los que venden son todos los herederos del difunto ejecutado, no se debe que exigir cuando el que vende es el único heredero, aunque sea él el ejecutado. El propio Reglamento Hipotecario da por sentado que no hace falta la inscripción previa en favor de los herederos cuando todos venden un bien conjuntamente, (y por tanto mucho menos cuando el que vende es el heredero único), cuando en el artículo 209.1 se dice que será la inscripción de la transmisión conjunta de todos los herederos la que cancelará la anotación preventiva de derecho hereditario, lo hace porque se excluye la inscripción previa en favor de los mismos, pues de lo contrario sería esa inscripción previa la que cancelaría la anotación y no la inscripción de la transmisión operada conjuntamente por todos los herederos. Luego, igualmente, la inscripción de la transmisión operada por un heredero único no requiere ineludiblemente la inscripción previa en favor del mismo. Puede concluirse que no es necesaria la inscripción previa en favor del heredero único para inscribir la adjudicación y modalidad inscripción concepto de único heredero. En cuanto a la cuestión accesoria sobre si es necesario realizar una primera inscripción a favor del difunto para sacar la parte determinada a finca independiente, dicha cuestión se

plantea porque así lo exige el registrador de la Propiedad de Calviá número 1. El artículo 8, párrafo tercero, punto 4 de la Ley Hipotecaria, dispone que se inscribirán como una sola finca y bajo un mismo número los edificios en régimen de propiedad por pisos cuya construcción esté concluida y en la inscripción se describirán, además del inmueble en su conjunto, sus distintos pisos y locales susceptibles de aprovechamiento independiente, asignando a éstos un número correlativo escrito en letra. Es decir, se describirán sus partes determinadas. En el presente caso se trata de dos espacios de aparcamiento cuyo número correlativo es el del bien en cuestión, con tal de que el mismo esté a nombre del causante, que conste que el ejecutado ha aceptado que se aporten los documentos sucesorios, aplicando la del tracto sucesivo abreviado, relacionando en la propia de la adjudicación tales documentos y aceptación en doscientos ochenta y nueve y doscientos noventa. El edificio y sus partes se inscribieron a nombre del promotor del mismo y causante de la ejecutada y heredera única, don P. N. S., y así permanece respecto de esas dos partes determinadas desde el año 1978. Y teniendo en cuenta además, que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha mantenido el criterio de que es potestad del registrador sacar las partes a fincas independientes en cualquier momento, para una mejor llevanza del Registro; pero en tales casos no se puede ocasionar, por tal motivo, un mayor gasto al usuario. El acto y momento no potestativo, sino obligatorio, para sacar la parte determinada a finca independiente no es el de la constatación de que el titular ha fallecido, sino el de la inscripción, conforme prevé el punto 5 del mismo párrafo del artículo 8 de la Ley Hipotecaria, es decir, cuando se haga necesario inscribir la parte determinada a favor de persona distinta del titular registral y promotor del inmueble o edificio al que pertenece dicha parte determinada, de tal manera que cualquier otro asiento que no sea el de inscripción, (anotaciones, etc.), no genera la obligatoriedad de sacar la parte a finca independiente, sin perjuicio de que sí se haga sin mayor coste para el usuario.

IV

El registrador emitió informe el día 20 de octubre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Por escrito de fecha 18 de noviembre de 2011, el recurrente pretende acreditar por certificaciones que ya se ha inscrito en otros Registros, documento que no puede tomarse en consideración de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.c), 14 y 20 de la Ley Hipotecaria; 1.001 y 1.005 del Código Civil; 1 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Compilación del Derecho Civil de las Islas Baleares; 79 y 166 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de julio de 1992; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de junio de 1963, 28 de julio de 1954, 26 de junio de 2005 y 9 de julio de 2011.

1. Se pretende en el presente recurso la inscripción de un auto de adjudicación de bienes en procedimiento seguido contra la heredera única del titular registral, por deudas de la propia heredera, solicitándose además, si fuera preciso, la previa inscripción a favor de la misma heredera de los bienes adjudicados, como tracto abreviado.

El registrador suspende la inscripción por constar inscritos los bienes objeto de adjudicación a favor de don P. N. S., esposo de la demandada. El registrador reconoce en su informe que consta inscrita en el Registro, respecto de otras fincas, la protocolización parcial de la herencia de don P. N. S., a favor de su esposa y heredera universal doña M. M. M. L.

El recurrente entiende, resumidamente, que acreditada la condición que tiene la demandada de heredera única del titular registral, puede practicarse la inscripción a favor del adjudicatario en procedimiento de ejecución judicial por deudas de la heredera del titular registral.

2. Conviene recordar (cfr. Resolución 9 de julio de 2011) que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral; c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

A) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1 párrafo primero del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

B) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1 párrafo segundo del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

C) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

3. Por tanto, el artículo 166.1.2 del Reglamento Hipotecario regula la anotación preventiva de embargo por acciones que se hubieran ejercitado contra persona en quien concurra el carácter de heredero o legatario del titular, según el Registro, por deudas propias del demandado, exigiéndose que se acrediten las circunstancias del testamento o declaración de herederos y de los certificados del Registro de Actos de Última Voluntad y de Defunción del causante.

No regula nuestra legislación hipotecaria (a diferencia de lo dispuesto en el artículo 20 párrafo quinto apartado 3 con relación a las ejecuciones en nombre de los herederos del ejecutado por deudas de éste) la inscripción de las adjudicaciones derivadas de los procesos de ejecución por deudas del heredero del titular registral. Pero debe entenderse que para la práctica de la misma deberá acreditarse, además de las circunstancias expresadas en el artículo 166 del Reglamento, la aceptación de la herencia por parte del heredero, dado que la ejecución se produce por deudas propias, sin perjuicio de los derechos que le puedan corresponder al acreedor conforme a los artículos 1001 y 1005 del Código Civil; y siendo heredero único, aceptada la herencia, no se plantean las dificultades propias del llamado derecho hereditario in abstracto.

4. En el presente expediente, se pretende la inscripción de un auto de adjudicación a favor de don G. M. L. de los derechos de propiedad que ostenta doña M. M. M. L. por ser la única y universal heredera del fallecido don P. N. S, titular registral, sobre las partes determinadas 289 y 290 de la registral 13.116 o espacios números 40 y 41, constando, en el mismo Registro, la inscripción de la protocolización parcial de la herencia del indicado don P. N.S. a favor de su esposa y heredera única doña M. M. M. L.

Ningún obstáculo existe para la inscripción del inmueble a favor del adjudicatario don G. M. L., previa inscripción, por tracto abreviado, a favor de la heredera única, toda vez que del Registro resultan todas las circunstancias que acreditan su condición de heredera –certificado de defunción del causante, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y testamento– así como su aceptación hereditaria en la expresada escritura de protocolización parcial de herencia, debiendo entenderse que concurre en el recurrente la condición de interesado en la inscripción, conforme al artículo 6.c) de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 2 de diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.