

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7086 *Resolución de 21 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña H. G. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla, doña Marta de Benito Alonso, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de aceptación de herencia al constar inscrita una de las fincas incluidas en la partición a nombre de personas distintas del causante.

Hechos

I

Mediante escritura de aceptación de la herencia de don E. G. M., padre de doña H. G. G., se adjudicaron varias fincas dicha doña H. G. G. y a su madre, doña L. G. L., en los términos previstos en la misma.

II

Presentada el día 14 de octubre de 2019 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1585 Diario 106.

Número de entrada: 1176/2019.

Suspendida la inscripción de la finca número 1 por constar inscrita a nombre de don A. G. N. y su esposa M. G. G., con carácter presuntivamente ganancial, personas distintas del causante.

La calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos.

Escritura otorgada en Palencia el día uno de octubre de dos mil diecinueve ante la Notario doña Raquel Rodríguez Repiso, número 2049 de protocolo, que ha sido presentada a las catorce horas y treinta minutos del día catorce de octubre de dos mil diecinueve, motivando el asiento 1585 del Diario 106.

Fundamentos de Derecho.

No puede practicarse la inscripción solicitada de la finca por cuanto la misma no consta inscrita a favor de los vendedores, sino de terceros que no han sido parte en el otorgamiento, por aplicación del principio hipotecario de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 24 de la Constitución).

El defecto es calificado como subsanable.

Contra la nota del Registrador (...).

Carrión de los Condes a cinco de noviembre del año dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible), Fdo.: Marta de Benito Alonso.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña H. G. G. interpuso recurso el día 10 de diciembre de 2019, con arreglo a las siguientes alegaciones:

«D) Calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y fundamentos de Derecho:

Suspensión.

Tras mi email solicitando ayuda el pasado 14 de noviembre a esta entidad por la notificación de suspensión y cómo poder actuar correctamente, se me informa vía telefónica que no hay protocolos ni existen formularios de recurso y que debo efectuar los pagos de cambios de titulación anteriores a 1979 de terceros ya fallecidos; textualmente la persona que me atendió me dijo “es así como funciona el registro”.

E) Solicito: (resuma de manera concreta su petición).

Asiento 1585 Diario 106.

Número entrada 176/2019.

Ante la suspensión, previo cobro de 223,33 €, adjunto documentación relativa a las titularidades, así nuevos documentos compra venta de mi padre fallecido D. E. G. M.

A tenor los pagos solicitados y efectuados por mi padre y por mí, solicito a correcta inscripción en el Registro de la Propiedad a nuestro favor, o en caso contrario, se nos devuelva el dinero gastado en estos trámites.

Consideramos que lo que no hicieran o hicieran mal titulares anteriores al 15 de marzo de 1979, desconocidos y ajenos a nosotros, no es competencia ni responsabilidad nuestra, y no estemos obligados a pagar con carácter retroactivo estas gestiones.»

IV

Dado traslado del recurso interpuesto a la notaria de Palencia, doña Raquel Rodríguez Repiso, como autorizante de la escritura calificada, el día 12 de diciembre de 2019 formuló las siguientes alegaciones:

«Raquel Rodríguez Repiso, Notario de Palencia, informo:

1.º Que el día uno de octubre de dos mil diecinueve se otorgó la escritura de aceptación pura y simple de la herencia de don E. G. M., al número 2.049 de mi Protocolo.

2.º Que en dicha escritura se hizo constar respecto del bien descrito con el número uno casa (...), aunque según me manifiestan es el número 3, en término y casco de (...), los siguientes datos de inscripción registral:

“... Inscripción: En el Registro de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla (Palencia), al tomo 983, libro 51, folio 244, finca número 3.639. CRU 34003000507972.

Referencia catastral: 8063205UM8986S0001GJ. Incorporo certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida por mí telemáticamente, de la oficina virtual del catastro.

Título: Compra en escritura autorizada en Osorno la Mayor (Palencia), el día 5 de febrero de 1979, por el Notario don Manuel Valencia Benítez, número 29 de protocolo. Pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad, por lo que yo, la Notario, hago las advertencias legales oportunas...”

3.º Que ya se advirtió que estaba por tanto pendiente de inscripción en el Registro de la Propiedad el título anterior.»

V

La registradora de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla emitió informe el día 10 de diciembre de 2019 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 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, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero de 2010, 25 de agosto de 2011, 26 de noviembre y 19 de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio de 2016, 3 y 10 de abril y 19 de julio de 2017, 19 de abril, 9 de mayo y 19 de octubre de 2018 y 2 de enero y 22 de noviembre de 2019.

1. Se discute en este expediente si es inscribible una escritura de partición de herencia con varias fincas, una de las cuales figura inscrita a nombre de personas distintas de la del causante.

La registradora de la Propiedad de Carrión de los Condes-Frechilla suspende la inscripción de la adjudicación de dicha finca por no aparecer inscrita a nombre del transmitente, en virtud del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente considera que no es a ella a quien corresponde asumir el coste de la inscripción de los títulos intermedios hasta enlazar con el actual titular.

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 las fincas transmitidas, inscritas 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).

Solo 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).

Por otro lado, debe destacarse que el sistema registral se basa, como regla general, en la voluntariedad de la inscripción, por lo que es necesaria la previa petición del interesado ya que la actuación de oficio por el registrador es verdaderamente excepcional. En este caso, la falta de toma de razón de los títulos intermedios, ya advertida en el propio título, provoca la consecuente interrupción del tracto.

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).

Por tanto, el recurso debe ser desestimado y confirmada la nota de calificación.

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

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, 21 de febrero de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.