

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2088 *Resolución de 22 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sigüenza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. S. M. y don L. F. M. contra la calificación de la registradora de la propiedad de Sigüenza, doña María Teresa de Torres Echevarría, por la que se suspende la inscripción de una escritura de manifestación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

El 13 de febrero de 2020, ante el notario de Fuengirola don Carlos Bianchi Ruiz del Portal, con el número 365 de protocolo, se otorgó escritura de aceptación y adjudicación de herencia de los causantes don L. F. L. y doña M. M. M. Por dicha escritura doña M. S. M. don L. F. M. se adjudican, entre otras, dos fincas pertenecientes a este distrito hipotecario del Registro de la Propiedad de Sigüenza, únicas respecto de las cuales se solicitó la inscripción. En dicha escritura se expresa que tales fincas son privativas de doña M. M. M., por haberlas adquirido por herencia de su padre, don E. M. R., fallecido el 4 de abril de 1975, sin tener título fehaciente de dicha adquisición.

Según consta en este expediente, dichas fincas están inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de don E. M. R.

II

Dicha escritura fue presentada el 25 de agosto de 2020 en el referido Registro de la Propiedad y fue calificada negativamente por la registradora, doña María Teresa de Torres Echevarría, el día 9 de septiembre de 2020, en los siguientes términos:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en este Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

Fundamentos de derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por El Registrador titular de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión: Las fincas se encuentran inscritas a favor de persona distinta del causante. Principio de tracto sucesivo. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

III) El defecto calificado tiene el carácter de SUBSANABLE por cuanto basta para su corrección la aportación e inscripción del título previo.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto SUSPENDER el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede: (...)
Sigüenza, a 9 de septiembre de 2020. La Registradora Fdo.: M.^a Teresa de Torres Echevarría.»

La calificación fue notificada a los interesados el 18 de septiembre de 2020.

III

Contra la anterior calificación doña M. S. M. y don L. F. M. interpusieron recurso el 16 de octubre de 2020 por escrito que causó entrada en el referido Registro el 28 de octubre, en el alegan los siguientes motivos:

«Primero. De la escritura de adjudicación de herencia presentada.

Que con fecha 25 de agosto de 2020 se presentó ante el Registro de la Propiedad de Sigüenza (Guadalajara) escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencias otorgada en Fuengirola (Málaga) el trece de febrero de dos mil veinte ante el notario D. Carlos Bianchi Ruiz Del Portal, bajo el número trescientos sesenta y cinco (365) de su protocolo.

Dicha presentación tuvo número de entrada 728 y dio lugar al asiento n° 1.418 del diario 64.

Que mediante dicha presentación se solicitaba la inscripción de la transmisión llevada a cabo por dicho acto en cuanto a las siguientes fincas:

Finca n° 1: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sigüenza al tomo 831, libro 20, folio 168, finca no 2223, inscripción 1.^a

Finca n° 2: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Sigüenza al tomo 831, libro 20, folio 159, finca n° 2214, inscripción 1.^a

Segundo. De la calificación desfavorable.

Que la Sra. Registradora ha calificado desfavorablemente el documento debido a que, como recoge en el fundamento de derecho segundo, las fincas se encuentran inscritas a nombre de otra persona distinta del causante.

La calificación, dicho sea en estrictos términos de recurrir su contenido, no tiene en cuenta que en la propia escritura presentada se recoge tanto en la finca número 7993 como en la número 2214 que el título por el que pertenecían ambas fincas al causante era el siguiente:

"Título: Le pertenece al causante en pleno dominio y con carácter privativo por herencia causada por el fallecimiento de su padre D. E. M. R., fallecido con fecha 04 de abril de 1.975, sin tener título fehaciente de tal adquisición."

De esta forma, el título previo cuya inscripción se requiere para subsanar el defecto advertido no se ha podido recabar puesto que fue el causante quien lo otorgó y del cual no se ha podido obtener ni siquiera copia ya que el fallecimiento del titular registral acaeció hace más de cincuenta años. Lo cual, significa que no estamos ante una carencia de título sino ante una cuestión de que, por el tiempo transcurrido, el título no se ha podido recabar al objeto de que pudiera ser presentado ante el Registro de la Propiedad de Sigüenza. Así, en aras de que, por un lado, los asientos del Registro se ajusten a la situación fáctica y, por otro, puedan inscribirse las transmisiones documentadas en título bastante, se admita la inscripción de la transmisión.»

IV

La registradora emitió informe el 11 de noviembre de 2020 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que dio traslado al notario autorizante del expediente el 30 de octubre a los efectos previstos en el artículo 327.5 de la Ley Hipotecaria sin haber recibido alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los 1, 2, 3, 17, 20, 38, 40, 82, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016 y 10 de abril de 2017; y las Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020.

1. Mediante la escritura cuya calificación es objeto del presente recurso los ahora recurrentes aceptan la herencia causada por fallecimiento de su madre y se adjudican, por mitad pro indiviso, dos fincas que, según se expresa en dicha escritura, eran privativas de la causante por haberlas adquirido por herencia de su padre, fallecido el 4 de abril de 1975, sin tener título fehaciente de dicha adquisición. En el Registro de la Propiedad tales fincas están inscritas a nombre de este último señor.

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, al estar inscritas a nombre de persona distinta de la causante, debe aportarse e inscribirse el título previo, por exigencias del principio de tracto sucesivo ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Los recurrentes alegan que el título previo, cuya inscripción se requiere para subsanar el defecto, no se ha podido recabar, pero se encuentra reseñado en la escritura presentada, en el apartado «título», de modo que no se trata de una carencia de título, sino ante la imposibilidad de su obtención.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y la más reciente de 21 de febrero de 2020) 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).

Por otro lado, debe tenerse en cuenta 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 del título de adquisición por la causante –madre de los ahora recurrentes– provoca la consecuente interrupción del tracto.

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de dicha causante, no cabe acceder a la inscripción mientras no se presenten el título oportuno que acredite la transmisión «mortis causa» efectuada en favor de aquella, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.