

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17778** *Resolución de 3 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad interina de Chantada, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. A. M. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad interina de Chantada, doña Marta Blanco Iglesias, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 20 de abril de 2021 por el notario de Málaga, don José Castaño Casanova, se otorgaba por doña M. A. A. L. compraventa, en ejercicio de su cargo de albacea contadora-partidora de la herencia del causante, don C. A. P., a favor de don M. A. M. G., respecto de unas participaciones indivisas titularidad del heredero don J. A. M.

Interesa a los efectos de este expediente que las facultades de don M. A. A. L. resultaban conferidas en el testamento del causante don C. A. P., que había fallecido el día 27 de mayo de 2011, con vecindad civil gallega, soltero y sin descendientes ni ascendientes. En su último testamento otorgado el día 25 de enero de 2011 ante el notario de Chantada, don Eduardo Díaz Fernández-Barbé, instituyó herederos por cuartas e iguales partes a cuatro sobrinos e hijos de sobrinos; y entre otras dispuso lo siguiente: «Nombra albacea universal y contador-partidor de su herencia, por plazo de diez años, a su sobrina carnal doña M. A. A. L. (...) El albacea tendrá las siguientes facultades (...) 5.–Enajenar a título oneroso los bienes de la herencia en la forma que tenga por conveniente, sin necesidad de contar con el consentimiento de los herederos; si lo estimare preciso, podrá incluso enajenar todos los bienes hereditarios para proceder al reparto del remanente en metálico entre los herederos».

Mediante escritura otorgada el día 14 de octubre de 2011 ante el notario de Barcelona, don Ignacio Javier Boisán Cañamero, todos los herederos, presentes o representados, aceptaron la herencia de don C. A. P.; doña M. A. A. L. aceptó el cargo de albacea universal contador-partidor de la herencia citada, formuló inventario de los bienes de la misma, hizo partición y adjudicó los bienes a los cuatro herederos por partes iguales, y se hizo reserva por los intervinientes de las facultades de la albacea contador-partidor en la forma siguiente: «Correspondiendo a cada uno de los cuatro herederos del causante don (...) la cuarta parte del haber hereditario, es decir, bienes por importe de (...), se les adjudica a cada uno de ellos, a los efectos de permitir la regularización de las titularidades registrales y bancarias, una cuarta parte de los bienes hereditarios, pero sometidos a las facultades de administración del albacea por el plazo establecido por el causante, es decir, diez años, a contar desde su aceptación (...) Queda reservada expresamente al albacea la facultad de administración de los bienes hereditarios y, en particular, la de enajenación de los mismos, conforme a lo establecido por el causante y durante el plazo fijado por este».

## II

Presentada el día 19 de mayo de 2022 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Chantada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña A. A. L., el día diecinueve de mayo de 2022, bajo el asiento número 162, del tomo 66 del Libro Diario y número de entrada 945, que corresponde al documento autorizado por el notario de Málaga, don José Castaño Casanova, con el número 1813/2021 de su protocolo, de fecha veinte de abril de 2021, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículos 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

#### Hechos

Se presenta en el Registro, con los datos antes reseñados, escritura de compraventa de participaciones indivisas en la que doña M. A. A. L., en representación de don J. M. A., vende las participaciones indivisas de las fincas registrales 22306 y 26745 de Chantada, de las que es titular este último, a don M. A. M. G.

Las facultades de representación de doña M. A. A. L. resultan conferidas en el testamento de don C. A. P. en el que dispuso que: «Nombra albacea universal y contador-partidor de su herencia, por plazo de diez años, a su sobrina carnal doña M. A. A. L... El albacea tendrá las siguientes facultades... 5.–Enajenar los bienes de la herencia en la forma que tenga por conveniente, sin necesidad de contar con el consentimiento de los herederos» y de la reserva de facultades formalizada en escritura de aceptación de y partición de herencia de don C. A. P., en la que, una vez adjudicados los bienes hereditarios por partes iguales entre los cuatro herederos, se hizo constar que los bienes quedaban «... sometidos a las facultades de administración del albacea por el plazo establecido por el causante, es decir, diez años, a contar desde su aceptación... Queda reservada expresamente al albacea la facultad de administración de los bienes hereditarios y, en particular, la de enajenación de los mismos, conforme a lo establecido por el causante y durante el plazo fijado por este». Se acompaña la referida escritura de aceptación y partición de la herencia autorizada el día 14 de octubre de dos mil once por el notario de Barcelona, don Ignacio Javier Boisán Cañamero, número 1449 de protocolo.

Doña M. A. A. L. carece de legitimación para enajenar las participaciones indivisas.

#### Fundamentos de Derecho

La albacea no tiene legitimación para enajenar las participaciones indivisas de las fincas registrales 22306 y 26745 de Chantada porque no se trata de la enajenación de un bien hereditario sino de unas participaciones indivisas que son propiedad exclusiva de uno de los herederos, siendo este el único legitimado para disponer de ellas.

La partición de la herencia es la distribución que se hace de los bienes hereditarios entre los herederos atribuyendo a cada uno de ellos lo que les corresponde según el testamento o la ley. El principal efecto de la partición de la herencia es poner fin a la comunidad hereditaria y que los bienes hereditarios dejen de tener tal consideración, pasando cada heredero a ser titular exclusivo de los bienes concretos que se le hayan adjudicado. Así, el artículo 1068 del Código Civil establece que: «La partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados».

El causante atribuyó a la albacea la facultad de enajenar los bienes hereditarios y la albacea se reservó expresamente la facultad de enajenación de los mismos, facultades que se refieren a los bienes que integran el caudal relicto antes de ser verificada la partición. Sin embargo, en el presente caso, no estamos ante un bien hereditario, porque ya ha sido realizada la partición de la herencia adjudicando a cada heredero una parte indivisa de las fincas registrales 22306 y 26745 de Chantada. Además, no se

enajena la totalidad del bien, sino únicamente las participaciones indivisas que han sido adjudicadas a un heredero, lo que confirma el hecho de que ya ha sido realiza la partición de la herencia y que esas participaciones indivisas son propiedad del heredero.

Por otra parte, el principio básico de tracto sucesivo implica que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral, conforme los artículos 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, la venta de las participaciones indivisas sólo podrá realizarse por el titular registral o por la persona a quien este atribuya facultades para ello, pero no por la albacea ya que, en este caso, carece de legitimación para ello (artículo 1259 del Código Civil).

Por ello,

Y por considerarlo un defecto subsanable, y no constando el consentimiento del interesado para la inscripción parcial, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

En relación con la presente calificación: (...)

Chantada, a la fecha de la firma electrónica La Registradora interina.–Doña Marta Blanco Iglesias».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. M. G. interpuso recurso el día 4 de julio de 2022 mediante escrito en que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Primero.

Segundo. En la escritura se hizo constar que la legitimación de la vendedora derivaba:

a. De las facultades que le fueron concedidas por don C. A. P. en su testamento ante el notario de Chantada don Eduardo Díaz Fernández-Barbé, de 25 de enero de 2011, número 80 de su protocolo, en el que dispuso literalmente lo siguiente: «Nombra albacea universal y contador-partidor de su herencia, por plazo de diez años, a su sobrina carnal doña M. A. A. L... El albacea tendrá las siguientes facultades... 5.– Enajenar a título oneroso los bienes de la herencia en la forma que tenga por conveniente, sin necesidad de contar con el consentimiento de los herederos; si lo estimare preciso, podrá incluso enajenar todos los bienes hereditarios para proceder al reparto del remanente en metálico entre los herederos». Se indicó que en lo omitido de dicho testamento no hay nada que, a estos efectos, restrinja, modifique o condicione los particulares transcritos.

b. Y de la reserva de facultades formalizada en la escritura de herencia de aceptación y partición de herencia de don C. A. P., autorizada el día catorce de octubre de dos mil once por el notario de Barcelona, don Ignacio Javier Boisán Cañamero, número 1449 de protocolo», en la que todos los herederos aceptaron la herencia y «se hizo constar que los bienes quedaban «...sometidos a las facultades de administración del albacea por el plazo establecido por el causante, es decir, diez años, a contar desde su aceptación... Queda reservada expresamente al albacea la facultad de administración de los bienes hereditarios y, en particular, la de enajenación de los mismos, conforme a lo establecido por el causante y durante el plazo fijado por este» (...)

Tercero. En la citada escritura se contienen dos precisiones que interesan a los efectos del presente recurso:

a. Se hizo constar que el causante don C. A. P. era de vecindad civil gallega y que falleció en estado de soltero, sin descendientes ni ascendientes, por lo que no existen legitimarios cuyos derechos puedan ser perjudicados.

b. El notario autorizante formuló juicio de suficiencia de las facultades representativas de la albacea vendedora en los siguientes términos: «Yo, el Notario, a la vista de las facultades conferidas en el testamento y la partición a la albacea universal, juzgo que sus facultades representativas son suficientes para formalizar esta escritura de compraventa actuando respecto de los bienes adjudicados a uno de los herederos».

Cuarto. La Registradora de la Propiedad ha formulado calificación desfavorable basada como único fundamento en los artículos 1068 (...) y 1259 del Código Civil, sin que se cite ningún otro precepto legal, ni doctrina de esta Dirección General, ni jurisprudencia alguna, limitándose a considerar que, en contra de lo ordenado por el causante y en la escritura de partición, y del juicio del notario acerca de la suficiencia de las facultades representativas, que el albacea, «no tiene legitimación para enajenar las participaciones indivisas...porque no se trata de la enajenación de un bien hereditario sino de unas participaciones indivisas que son propiedad exclusiva de uno de los herederos, siendo este, el único legitimado para disponer de ellas».

Quinto. Es de reseñar que se indica en los fundamentos de derecho de la calificación, que, «la albacea se reservó expresamente la facultad de enajenación de los mismos, facultades que se refieren a los bienes que integran el caudal relicto antes de ser verificada la partición...», cuando es lo cierto que en la escritura de partición de herencia de 14 de octubre de 2011, «no existió propiamente una «reserva por parte del albacea», sino que en su otorgamiento quinto, por todos los interesados, presentes o representados, se reservaron de forma expresa a favor del albacea las facultades de enajenación que le habían sido conferidas por el causante.

Es más, en el propio otorgamiento quinto de la escritura, se indicó de forma expresa que la adjudicación de los bienes a los cuatro herederos, que se formalizaba por iguales partes indivisas, transformando la comunidad hereditaria en una comunidad ordinaria, se hacía «a los efectos de permitir la regularización de las titularidades registrales y bancarias... pero sometidos a las facultades de administración del albacea por el plazo establecido por el causante, es decir, diez años a contar desde su aceptación», extremo este que no parece haber sido tenido en cuenta por la registradora en su calificación.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. Juicio de suficiencia del notario autorizante.

La escritura recoge el juicio de suficiencia de las facultades representativas de la albacea que interviene en representación del heredero cuyas participaciones indivisas son objeto de la compraventa, juicio de suficiencia que ha de formularse no solo respecto de la representación voluntaria, sino de todo supuesto en el que una persona interviene en representación de otra, como es el caso de la especial representación de que está investida doña M. A. A. L., que, como en este escrito se reflejará, ejercita tanto las facultades de representación que derivan de su cargo de albacea como las que han sido reconocidas por los herederos en la escritura de partición.

Dicho juicio de suficiencia ha sido formulado, en términos que, al parecer de este recurrente, cumplen con la doctrina consolidada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública; esto es, se reseñan de manera adecuada los documentos públicos de los que derivan las facultades, realizando el notario una transcripción parcial de los mismos, de lo que se desprende que tuvo sus copias autorizadas a la vista, y el juicio de suficiencia se refiere al concreto negocio jurídico de compraventa que se autoriza, sin que tenga carácter genérico.

En su calificación, la registradora no hace referencia alguna a dicho juicio de suficiencia, siendo así que sus facultades de calificación, según la propia doctrina del Centro Directivo, se limitan a la existencia y regularidad de la reseña identificativa que se hace en el documento (correcta como ha quedado expuesto), y a la existencia del juicio notarial de suficiencia expreso, concreto y que sea congruente con el acto o negocio documentado (también completo y correcto en ese sentido).

En ningún momento se ha expresado que exista falta de congruencia del juicio notarial de que derive su carácter erróneo, ni se ha citado norma alguna que exija algún requisito añadido, ni que el supuesto error del juicio se derive de datos contenidos en la misma escritura que se califica, u obrantes en el propio Registro de la Propiedad, o en otros registros públicos que el notario o el registrador puedan consultar.

En opinión del recurrente, la registradora, aunque no lo haya expresado con claridad en su calificación, se ha limitado a hacer una interpretación de las facultades representativas de la albacea en términos discrepantes de la formulada por el notario, siendo así, que de conformidad con la consolidada doctrina a que se ha hecho referencia, ratificada por la jurisprudencia (sentencias del Tribunal Supremo 643/2018, 661/2018, entre otras), dicha interpretación ha de ser efectuada por el notario, en ejercicio de sus competencias, sin que pueda ser corregido por el registrador.

Segundo. Atribución expresa de facultades representativas a la albacea.

Sin perjuicio de lo consignado en el Fundamento de Derecho anterior, que, a juicio del recurrente, es suficiente para revocar la calificación y ordenar la práctica de la inscripción, por si pudiera interpretarse que, aunque no lo indique de forma expresa, la registradora haya apreciado falta de congruencia en la calificación notarial, entiendo apropiado desvirtuar la argumentación acerca de la falta de legitimación de la albacea para vender.

La consideración de la registradora descansa en que, al haberse realizado la partición, las facultades de la albacea han decaído, porque los bienes ya no son hereditarios sino de la propiedad exclusiva de uno de los herederos.

Con ello entiende el recurrente que:

a. No se interpreta adecuadamente la atribución de facultades hecha por el testador don C. A. P. a la albacea en su disposición de última voluntad. En el título testamentario, incorporado a la escritura de partición de herencia, si bien se utilizan nominalmente las expresiones «albacea» y «contador partidor», se inviste a doña M. A. A. L. de unas facultades muy amplias, que conllevan la administración y disposición del patrimonio del causante por un plazo de diez años. Y cabe recordar que es principio general, que, en las atribuciones a título gratuito, el disponente puede establecer las reglas de administración y disposición que tenga por convenientes y no contradigan normas imperativas.

b. Y, especialmente, no se interpreta de manera correcta la subsistencia de estas facultades de albacea en el período temporal existente desde la firma de la escritura de partición hasta la finalización del plazo de los diez años, período dentro del cual se ha verificado la compraventa objeto de calificación. En la escritura de partición, tal como se ha expuesto, no hay ninguna reserva unilateral por parte de la albacea de sus facultades respecto de la administración y disposición de los bienes, sino que los herederos, todos los cuales comparecen y otorgan la escritura, reconocen expresamente, por una parte, que la formalización de la partición, ha tenido por objeto la regularización de las titularidades registrales y bancarias, y que las facultades de la albacea subsistirán íntegramente por el período de diez años.

No es óbice para ello, que se diga que la reserva se refiere a los «bienes hereditarios», como si ello pudiera suponer que se contrae a bienes distintos de los que son objeto de la escritura de herencia. Entiende el recurrente que las cláusulas de la misma, aplicando las normas de interpretación de los contratos, han de interpretarse las

unas por las otras, y en la forma más adecuada para que produzcan efecto, con lo que no parece caber duda de que las facultades que la albacea mantiene durante los diez años, se refieren a los bienes objeto de la escritura y no a otros hipotéticos bienes hereditarios como parece sugerir la registradora. Téngase en cuenta que por parte alguna se menciona que la partición sea parcial.

En todo caso, a la vista de lo anterior, aun en el supuesto de pudiera suponerse que las facultades de la albacea, se habrían extinguido por haber realizado una partición meramente determinativa de cuotas, dicha extinción se podría defender con respecto a las atribuciones como contador partidor, pero no a las de administración y disposición que le han sido expresamente atribuidas y reconocidas por todos los herederos al aceptar la partición en los términos en que fue verificada. Esto es, las facultades de la albacea para enajenar, tiene sustento no solo en las que fueron atribuidas por el causante sino también en las que le han sido reconocidas por los herederos.

Tres consideraciones adicionales:

a. Entiende este recurrente que no supone obstáculo alguno haber formalizado esta partición, porque sea cual fuere la consideración que se tenga acerca de su naturaleza traslativa, declarativa o especificativa, lo cierto es que todos y cada uno de los herederos tienen derecho a los bienes antes y después de la misma. Es cierto que, la naturaleza de este derecho se modifica como consecuencia de la transmisión, pero tal modificación no es causa de la extinción de las facultades dispositivas de la albacea, tal y como los herederos han reconocido y aceptado en la escritura de partición.

b. Tampoco supone obstáculo alguno el hecho de que la transmisión se refiera a las participaciones indivisas de titularidad de uno de los herederos, y no a la totalidad del bien hereditario; por una parte, de la simple lectura de las facultades atribuidas por el testador a la albacea se infiere que quiso que tuviera la posición de un auténtica gestora del total patrimonio hereditario durante un plazo de diez años, con facultades amplísimas, derivadas de su carácter universal (obsérvese que hasta la dispensa de la obligación de rendir cuentas); por otra parte, no se entiende que sea la registradora la que deba valorar si la enajenación de las cuotas de un bien, y no de la totalidad del mismo, es un acto apropiado o conveniente a la vista del patrimonio hereditario y de quienes son los interesados en el mismo.

c. Finalmente, desde el punto de vista registral, puede traerse a colación al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que reconoce las facultades dispositivas de los albaceas y de otras personas que, como es el caso, disponen de titularidades ajenas, sin que se precisa de la previa inscripción a su favor».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 14 de julio de 2022, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso al notario autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 901, 902, 903, 1068 y 1259 del Código Civil; 1, 20, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 1932, 22 de julio de 1939, 10 de agosto de 1940, 8 de mayo de 1943, 19 de julio de 1952 y 25 de enero de 1990.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de compraventa en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– Don C. A. P. fallece el día 27 de mayo de 2011, con vecindad civil gallega, soltero y sin descendientes ni ascendientes. En su último testamento, de fecha 25 de enero de 2011, instituyó herederos por cuartas e iguales partes a cuatro sobrinos e hijos de



sobrinos; y dispuso lo siguiente: «Nombra albacea universal y contador-partidor de su herencia, por plazo de diez años, a su sobrina carnal doña M. A. A. L. (...) El albacea tendrá las siguientes facultades (...) 5.–Enajenar a título oneroso los bienes de la herencia en la forma que tenga por conveniente, sin necesidad de contar con el consentimiento de los herederos; si lo estimare preciso, podrá incluso enajenar todos los bienes hereditarios para proceder al reparto del remanente en metálico entre los herederos».

– Mediante escritura, de fecha 14 de octubre de 2011, todos los herederos, presentes o representados, aceptaron la herencia de don C. A. P.; doña M. A. A. L. aceptó el cargo de albacea universal contadora-partidora de la herencia citada, formuló inventario de los bienes de la misma, hizo partición y adjudicó los bienes a los cuatro herederos por partes iguales, y se hizo reserva por los intervinientes de las facultades de la albacea contadora-partidora en la forma siguiente: «Correspondiendo a cada uno de los cuatro herederos del causante don (...) la cuarta parte del haber hereditario, es decir, bienes por importe de (...), se les adjudica a cada uno de ellos, a los efectos de permitir la regularización de las titularidades registrales y bancarias, una cuarta parte de los bienes hereditarios, pero sometidos a las facultades de administración del albacea por el plazo establecido por el causante, es decir, diez años, a contar desde su aceptación (...) Queda reservada expresamente al albacea la facultad de administración de los bienes hereditarios y, en particular, la de enajenación de los mismos, conforme a lo establecido por el causante y durante el plazo fijado por este».

– Mediante escritura de fecha 20 de abril de 2021, se otorga compraventa por doña M. A. A. L., en ejercicio de su cargo de albacea contadora-partidora de la herencia del causante don C. A. P., a favor de don M. A. M. G., respecto de unas participaciones indivisas titularidad del heredero don J. A. M.

La registradora señala como defecto que la albacea no tiene legitimación para enajenar las participaciones indivisas porque no se trata de la enajenación de un bien hereditario sino de unas participaciones indivisas que son propiedad exclusiva de uno de los herederos, siendo este el único legitimado para disponer de ellas.

El recurrente alega lo siguiente: que la calificación parte de la idea de que la albacea se reservó expresamente la facultad de enajenación de los bienes, facultades que se refieren a los bienes que integran el caudal relicto antes de ser verificada la partición, cuando lo cierto es que en la escritura de partición de herencia no existió propiamente una «reserva por parte del albacea», sino que, por todos los interesados, se reservaron de forma expresa a favor de la albacea las facultades de enajenación que le habían sido conferidas por el causante; que se emitió por el notario juicio de suficiencia, señalando de manera adecuada los documentos públicos de los que derivan las facultades, se realizó una transcripción parcial de los mismos, de lo que se desprende que tuvo sus copias autorizadas a la vista, y el juicio de suficiencia se refiere al concreto negocio jurídico de compraventa que se autoriza sin que tenga carácter genérico; que no se ha expresado por la registradora que exista falta de congruencia del juicio notarial de que derive su carácter erróneo, siendo que lo que ha hecho es una interpretación de las facultades representativas de la albacea en términos discrepantes de la formulada por el notario, lo que no le corresponde; que en la escritura de partición, no hay ninguna reserva unilateral por parte de la albacea de sus facultades respecto de la administración y disposición de los bienes, sino que los herederos, todos los cuales intervienen y otorgan la escritura, reconocen expresamente, por una parte, que la formalización de la partición ha tenido por objeto la regularización de las titularidades registrales y bancarias, y que las facultades de la albacea subsistirán íntegramente por el período de diez años; que las facultades de la albacea para enajenar tienen sustento no solo en las que fueron atribuidas por el causante sino también en las que le han sido reconocidas por los herederos en la partición, de manera que la modificación de los derechos de los herederos no es causa de la extinción de las facultades dispositivas de la albacea, tal y como los herederos han reconocido y aceptado en la escritura de partición; que no es la registradora la que deba valorar si la enajenación de las cuotas de un bien, y no de la

totalidad del mismo, es un acto apropiado o conveniente a la vista del patrimonio hereditario y de quienes son los interesados en el mismo; que la ley reconoce las facultades dispositivas de los albaceas y de otras personas que, como es el caso, disponen de titularidades ajenas, sin que se precisa de la previa inscripción a su favor.

2. Ciertamente la registradora basa su calificación en un hecho erróneo: tras la atribución del causante a la albacea de la facultad de enajenar los bienes hereditarios, expresa la calificación que «la albacea se reservó expresamente la facultad de enajenación de los mismos» en la escritura de partición de la herencia, lo que no es así.

Como alega el recurrente y resulta claramente de la escritura, la albacea contadora-partidora formuló inventario de los bienes de la herencia, realizó la partición y adjudicó los bienes a los cuatro herederos por partes iguales, y se hizo reserva por los intervinientes –no por la albacea–, esto es, por todos los herederos llamados, de las facultades de la albacea contadora-partidora en la forma siguiente: «Correspondiendo a cada uno de los cuatro herederos del causante don (...) la cuarta parte del haber hereditario, es decir, bienes por importe de (...), se les adjudica a cada uno de ellos, a los efectos de permitir la regularización de las titularidades registrales y bancarias, una cuarta parte de los bienes hereditarios, pero sometidos a las facultades de administración del albacea por el plazo establecido por el causante, es decir, diez años, a contar desde su aceptación (...) Queda reservada expresamente al albacea la facultad de administración de los bienes hereditarios y, en particular, la de enajenación de los mismos, conforme a lo establecido por el causante y durante el plazo fijado por este», sin que la literalidad empleada –«bienes hereditarios»– pueda poner en duda que la intención y voluntad de todos los herederos interesados es la de permitir la regularización de las titularidades registrales y bancarias, la administración y gestión de los bienes adjudicados, y, en particular, la de enajenación de los mismos. Otra cosa sería el caso de fallecimiento de alguno de los herederos que confirieron las facultades, pero tal posibilidad no resulta en absoluto del expediente. En definitiva, las facultades de la albacea contadora-partidora provienen no solo del testamento, sino, también, de la confirmación de ellas que se hace por todos los herederos en la partición y tras las adjudicaciones.

Así, a la vista de los hechos reseñados, no cabe sino concluir que es correcta la apreciación del notario sobre la legitimación de la albacea contadora-partidora, de modo que está facultada suficientemente para la enajenación de los bienes y, por tanto, no puede más que estimarse el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 3 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.