

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22572** *Resolución de 20 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Torredembarra a inscribir una escritura de aceptación, manifestación de herencia y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña E. E., en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de don G. F. H. E. y don J. E., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Torredembarra, doña Patricia Pastor Nicolás, a inscribir una escritura de aceptación, manifestación de herencia y compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 17 de marzo de 2023 por el notario de Ludwigsburg, don Sebastian Mensch, con el número 651 de protocolo, se formalizó la aceptación y manifestación de herencia causada al fallecimiento de doña K. E., de nacimiento W., en favor de don G. F. H. E. y venta de determinado inmueble sito en Torredembarra.

Dicha causante falleció el día 3 de abril de 2022, casada con don G. F. H. E. Tenía nacionalidad alemana y residencia habitual en Gailsdorf, Alemania, habiendo otorgado pacto sucesorio y de capitulaciones matrimoniales ante el notario suplente Beutel, con residencia en Gailsdorf, el día 25 de febrero de 1975.

En dicha escritura comparecían doña E. E., de nacimiento W., don G. F. H. E. y don J. E.

En el haber hereditario se hacían constar los derechos de la fallecida sobre una finca situada en Torredembarra, inscrita en el Registro de la Propiedad de dicha ciudad bajo el número de finca registral 7.255, que era objeto de venta a doña E. E., de nacimiento W., y a don J. E.

##### II

Presentada el 21 de abril de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Torredembarra, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de fecha 17 de marzo de 2023 ante el notario de Ludwigsburg, don Sebastian Mench. número 651 de protocolo.

Fecha de presentación: 21 de abril de 2023.

Asiento de presentación: 362 del diario 85.

Finca (datos registrales): 7255 de Torredembarra.

En el ejercicio de la Calificación Registral sobre la legalidad de los documentos presentados, se observan los siguientes hechos y fundamentos de derecho.

Hechos:

El documento calificado adolece de los siguientes defectos:

– Se presenta en el registro de la propiedad de Torredembarra escritura autorizada en Alemania ante el Notario Sebastian Mensch, de aceptación de herencia y posterior compraventa de una finca situada en la circunscripción territorial de Torredembarra, concretamente la finca 7255 de Torredembarra. El documento extranjero viene

debidamente apostillado y traducido, y se acompaña certificado de defunción y acta de apertura de disposición testamentaria por el Juzgado de Primera Instancia alemán de Schwabisch Hall.

– No se acompaña el certificado necesario para la inscribibilidad de los documentos públicos extranjeros que requiere el Reglamento Reglamento [sic] (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo, o bien el certificado sucesorio europeo a los efectos de título de la sucesión.

– No se acompaña el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de España. Respecto del negocio jurídico de compraventa, no se incluye manifestación alguna relativa al domicilio familiar que exige la legislación tanto de derecho común como de derecho catalán. Tampoco se hace manifestación alguna relativa al estado de deudas de la comunidad de propietarios, siendo la vivienda que se vende un elemento privativo de una propiedad horizontal. Tampoco se acompaña cédula de habitabilidad del inmueble.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 4 lh.

Artículo 36 Rh.

Sts 19 de junio de 2012.

Artículos 59 y 60 Reglamento 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones monis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo.

Artículo 14 Lh.

Artículo 76 Rh.

Artículo 56 29/2015 de cooperación jurídica internacional.

Artículo 231.9 libro 2 Código Civil Catalán.

Artículo 553.5.2 Libro V Código Civil Catalán.

Acuerdo:

En su virtud, resuelvo suspender la inscripción solicitada por la concurrencia del defecto o defectos mencionados. No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Las calificaciones negativas del registro podrán (...)

Se firma la siguiente en Torredembarra el día 9 de mayo del 2023. La registrador Doña Patricia Pastor Nicolás (firma ilegible).»

III

Solicitada calificación conforme al cuadro de sustituciones, le correspondió al registrador de la Propiedad de Cambrils-Mont-roig del Camp, don Ángel Luis Cervantes Jiménez, quien, el día 13 de junio de 2023, confirmó la calificación de la registradora sustituida en los siguientes términos:

«(...) Respecto a la herencia: Se observa el siguiente defecto:

La sucesión presentada se rige por la legislación alemana, pues la difunta era de nacionalidad alemana y tenía allí su último domicilio y residencia fiscal, tal y como se expresa por el Notario autorizante de la escritura.

En la escritura se manifiesta que el título sucesorio es un contrato de capitulaciones matrimoniales y pacto sucesorio autorizado por el Notario suplente Beutel con residencia en Gailsdorg, el día 2 de Febrero de 1975, y en virtud del cual, el cónyuge premoriente instituyó heredero único sin limitación al cónyuge supérstite, acompañándose Acta de apertura de disposición Testamentaria. Y en virtud de ello, comparece don G. F. H. E., el

cual rectifica el régimen económico matrimonial, disuelve la sociedad conyugal de comunidad de bienes, y se adjudica una mitad indivisa por disolución y la otra mitad indivisa por adjudicación, en virtud de dicho pacto sucesorio.

No se puede considerar, sin embargo, que dicho pacto sucesorio sea suficiente para dicha adjudicación, pues no se aporta Certificación del Registro Central de Testamentos Alemán, que pueda determinar que ese pacto sucesorio es el título que rige la sucesión de Doña K. E., y que no existe otro testamento posterior que lo revoque.

Así pues debe aportarse o bien Certificado Sucesorio Europeo expedido por el Juzgado Competente, o en su caso, por la Autoridad correspondiente, que en virtud del Derecho Alemán sea competente para sustanciar sucesiones mortis causa, en el que conste como heredero Don G. F. H. E., o bien certificación del Registro Central de Testamentos Alemán, debidamente traducida, del que se deduzca que el pacto sucesorio es el que rige la herencia de dicha señora, por ser el último título sucesorio.

En cuanto a la compraventa contenida en dicho documento se observan los siguientes defectos:

No se incluye manifestación alguna referente a si la vivienda transmitida es domicilio familiar del vendedor, que exige la legislación española y catalana para poder transmitir una vivienda. No es suficiente que se diga que el transmitente es viudo, pues ha podido pasar a convivir en situación de pareja estable con alguna persona y ser su domicilio familiar o habitual.

No se aporta Cédula de Habitabilidad.

No se hace manifestación alguna de forma expresa, referente al estado de deudas de la Comunidad ni se aporta certificación referente a dichas deudas.

No se justifica el pago del impuesto de Plusvalía Municipal.»

#### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña E. E., en su propio nombre y derecho y en nombre y representación de don G. F. H. E. y don J. E., interpuso recurso el día 20 de julio de 2023 por escrito en el que alegaba los siguientes fundamentos jurídicos:

«En relación a la herencia:

- a) Se acompaña certificado de actos de última voluntad de España.
- b) Conforme con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria "el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012".

El acta de apertura de disposición testamentaria mencionada por la Registradora en su nota de calificación y que está incorporada en forma de copia legalizada a la escritura del notario alemán incluye, como no puede ser de otra manera, la disposición por causa de muerte de la causante, en concreto un pacto sucesorio en virtud del cual tanto ella como su cónyuge supérstite estipularon "que el cónyuge premoriente instituye heredero único sin limitación al cónyuge supérstite", lo cual se hace constar en el apartado A) I. de la escritura en cuestión.

Conforme con el artículo 23 e) del Reglamento (UE) 650/2012 de 4 de julio, "la ley determinada en virtud de los artículos 21 o 22 regirá la transmisión a los herederos y, en su caso, a los legatarios, de los bienes, derechos y obligaciones que integren la herencia, incluidas las condiciones y los efectos de la aceptación o renuncia de la herencia o del legado."

Conforme con el artículo 28 del Reglamento (UE) 650/2012 de 4 de julio (Validez formal de una declaración relativa a una aceptación o una renuncia):

"Una declaración relativa a la aceptación o a la renuncia de la herencia, de un legado o de la legítima, o una declaración destinada a limitar la responsabilidad de la persona que la realice serán válidas en cuanto a la forma si reúnen los requisitos de: a) la ley aplicable a la sucesión en virtud de los artículos 21 o 22, o b) la ley del Estado en el que el declarante tenga su residencia habitual."

Tal y como certifica el Notario alemán en su escritura, según el artículo 1922 del Código Civil alemán (Sucesión hereditaria a título universal) "(1) con el fallecimiento de una persona (sucesión) su patrimonio pasa en su conjunto a una o varias personas (herederos). Según el artículo 1941 del Código Civil (alemán) (Pacto sucesorio) (1) El testador puede instituir por contrato un heredero, legados, ordenar condiciones, así como determinar el derecho sucesorio de aplicación (pacto sucesorio)."

Conforme con el artículo 62 del Reglamento (UE) 650/2012 (Creación de un certificado sucesorio europeo):

"1. El presente Reglamento crea el certificado sucesorio europeo (en lo sucesivo denominado 'certificado') que se expedirá para ser utilizado en otro Estado miembro y que producirá los efectos enumerados en el artículo 69.

2. La utilización del certificado no será obligatoria."

El Fedatario Público alemán certifica explícitamente lo siguiente en el apartado A) II. de la escritura objeto de calificación:

"...Según el artículo 78c del Reglamento Notarial (alemán) –Registro Central de Últimas Voluntades, Reglamento de Habilitación–: (1) El Colegio Notarial Federal lleva, como Autoridad Registral, un registro electrónico automatizado sobre la custodia de documentos de relevancia hereditaria..."

y adicionalmente:

"Yo, el Notario, certifico por la presente que tanto los asientos registrales como la consulta de los mismos en el mencionado Registro tienen carácter electrónico y que en cada causa hereditaria se realiza de oficio una consulta previa del Registro Central de Últimas Voluntades antes de la expedición de protocolos por parte del Tribunal Sucesorio..."

Para mayor abundamiento y en perfecta concordancia tanto con la Resolución de 21 de marzo de 2016 (BOE núm. 83 de 6 abril de 2016) como con la Resolución de 2 de febrero de 2017 (BOE núm. 45 de 22 de febrero de 2017) de la DGRN, según la primera de las cuales y en cuanto a la necesidad de aportar el certificado del Registro de Actos de Última Voluntad del país extranjero, "...esa aportación sería necesaria en los supuestos en que no resultaren del propio certificado notarial", el Notario alemán da fe a su vez de lo siguiente:

"...y constato, en base a la consulta registral que he practicado, que el testamento recogido en el acta de apertura de testamento expedida el día 29 de junio de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia de Schwäbisch Hall, en funciones de Tribunal Sucesorio, mencionada en el expositivo I e incorporada en forma de copia legalizada a esta escritura, es la única disposición por causa de muerte de la causante conocida oficialmente en Alemania."

En otras palabras, el Notario alemán, después de certificar que tanto los Tribunales como los Notarios alemanes tienen acceso al Registro Central de Últimas Voluntades alemán y que tanto los asientos de éste como la consulta de los mismos tienen carácter electrónico, da fe de que los Tribunales Sucesorios alemanes (y por tanto también el

Juzgado de Primera Instancia de Schwäbisch Hall a los efectos de la causa hereditaria que nos ocupa) realizan de oficio una consulta previa del mencionado Registro Central de Últimas Voluntades alemán antes de expedir la correspondiente acta de apertura de testamento, aseverando además el Notario alemán que ha realizado por sí mismo una consulta electrónica del Registro en cuestión, constatando en virtud de la misma que la única disposición testamentaria existente y conocida en Alemania en relación a la herencia es el pacto sucesorio incluido en el acta de apertura de testamento de 29 de junio de 2022, expedida por el mencionado Juzgado en funciones de Tribunal Sucesorio.

Llegados a este punto conviene señalar que tanto en la nota de calificación aquí recurrida como en la sustitutoria se hace caso omiso a lo aquí expuesto y certificado por el Notario alemán, sin motivar en ningún momento ninguno de los Registradores una supuesta insuficiencia de la aseveración realizada por el Notario alemán, no enjuiciando el hecho de que éste haya constatado fehacientemente, en base a dicha consulta, que el pacto sucesorio en cuestión es el único existente y conocido en Alemania y, por tanto y como no puede ser de otra manera por no haber otorgado la causante testamento alguno en España, regidor de la sucesión en cuestión.

En resumen, el Notario alemán (al igual que el Notario holandés y el Notario belga en las respectivas resoluciones de la DGRN anteriormente mencionadas), ha dado fe de haber consultado el Registro Central de Últimas Voluntades alemán (que, tal y como explícitamente certifica, tiene carácter electrónico, así como las consultas a realizar en el mismo) y ha acreditado que el pacto sucesorio aportado es el único y válido a efectos de la herencia, considerándolo implícitamente como título sucesorio regidor de ésta, al hacer constar expresamente en el apartado A) I. de su escritura que "Los comparecientes exhiben copia legalizada del acta de apertura de testamento de 29 de junio de 2022, expedida por el Juzgado de Primera Instancia de Schwäbisch Hall en funciones de Tribunal Sucesorio, y el certificado de defunción de la causante, que incorporo en forma de copias legalizadas a esta escritura. Yo, el Notario, certifico por la presente que el señor G. F. H. E., en su calidad de heredero único de su esposa, se ha convertido en titular único de la sucesión en su conjunto..."; y en el apartado F) que aquella "deberá surtir efectos en Alemania, con independencia de la efectividad que la misma pudiese tener en España, y que surtiría efectos jurídicos equivalentes en caso de que el objeto estuviese sito en Alemania (equivalencia de efectos jurídicos)".

Y si no existen (ni pueden existir) fórmulas sacramentales para expresar el juicio de equivalencia notarial (conforme, entre otras, a la Resolución de 17 de abril de 2017, BOE núm. 101 de 28 de abril de 2017, de la DGRN), tampoco pueden existir para lo que aquí resulta de la pura literalidad de la escritura sometida a calificación, esto es, que el notario alemán ha consultado el Registro Central de Últimas Voluntades alemán y que ha constatado que no existe más disposición testamentaria que el pacto sucesorio incluido en el acta de apertura de testamento expedida el día 29 de junio de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia de Schwäbisch Hall, en funciones de Tribunal Sucesorio, e incorporada en forma de copia legalizada a aquella, de lo cual da expresamente fe.

No ha lugar, por tanto, exigir la aportación del certificado del Registro General de Actos de última Voluntad de Alemania pues el Notario alemán va ha relacionado en su escritura el resultado de la consulta electrónica de aquel que ha realizado por sus propios medios, no cabiendo duda al respecto, a no ser que lo que se pretenda es que dicho resultado se imprima en forma de captura de pantalla y se exhiba en papel, porque la Sra. y el Sr. Registrador no den crédito a la aseveración del Notario ni a su capacidad legal para dar fe del mismo.

A su vez y conforme con el artículo 59 del Reglamento (UE) 650/2012 de 4 de Julio (Aceptación de documentos públicos): "1. Los documentos públicos expedidos en un Estado miembro tendrán en otro Estado miembro el mismo valor probatorio que en el Estado miembro de origen, o el efecto más parecido posible, siempre que ello no sea manifiestamente contrario al orden público del Estado miembro requerido. Aquellas personas que deseen utilizar un documento público en otro Estado miembro podrán solicitar a la autoridad que lo expidió en el Estado miembro de origen que cumplimente el

formulario establecido de acuerdo con el procedimiento consultivo a que se refiere el artículo 81, apartado 2. En dicho formulario se detallará el valor probatorio que el documento público tenga en el Estado miembro de origen".

Y lo expuesto en nada limita ni restringe la efectividad y plena inscribibilidad de la escritura del Notario alemán objeto de calificación, que fue aportada debidamente apostillada y traducida conforme a derecho, tal y como reconoce la propia Registradora en su calificación, por cuanto la normativa europea por ella invocada no tiene otro objeto que el de evitar duplicidades y simplificar la circulación y reconocimiento de determinados documentos públicos entre los Estados miembros, pero en ningún momento deroga ni las normas formales o procesales españolas que regulan los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad Español ni el Convenio sobre la Apostilla pues, tal y como se señala en el preámbulo del mencionado Reglamento (UE) 650/2012, de 4 de Julio, «el respeto de los compromisos internacionales suscritos por los Estados miembros supone que el presente Reglamento no afecta a la aplicación de los convenios internacionales en los que uno o varios de ellos fueran parte en el momento de la adopción del presente Reglamento. En particular, los Estados miembros que son partes contratantes en el Convenio de La Haya de 5 de octubre de 1961 sobre los conflictos de leyes en materia de forma de las disposiciones testamentarias, deben poder seguir aplicando lo dispuesto en dicho Convenio en lugar de las disposiciones del presente Reglamento...». En este mismo sentido se expresa el Reglamento (UE) 2016/1191 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 6 de julio de 2016, al estipular que «debe salvaguardarse la coexistencia entre el sistema establecido en el presente Reglamento y otros sistemas aplicables entre los Estados miembros. En lo que atañe al Convenio sobre la Apostilla, aunque las autoridades de los Estados miembros no han de poder exigir una apostilla cuando una persona les presente un documento público al que se aplique el presente Reglamento y que haya sido expedido en otro Estado miembro, el presente Reglamento no debe impedir que los Estados miembros expidan una apostilla cuando una persona decida solicitarla. Asimismo, el presente Reglamento no ha de ser óbice para que una persona siga usando en un Estado miembro una apostilla expedida en otro. En consecuencia, el Convenio sobre la Apostilla podría seguir utilizándose, a instancia de una persona interesada, en la relación entre Estados miembros».

Nada impide, por tanto, acogerse alternativamente al mencionado Convenio internacional con objeto de acreditar la autenticidad y validez del título aportado, siendo necesario observar también que el Notario alemán, en el apartado F del mismo, incluye un certificado de ley para acreditar su equivalencia a efectos de su inscripción en España, haciendo constar expresamente, entre otros aspectos, que "esta Escritura deberá surtir efectos en Alemania, con independencia de la efectividad que la misma pudiese tener en España, y que surtiría efectos jurídicos equivalentes en caso de que el objeto estuviese sito en Alemania. Yo, el Notario, doy fe de que, en derecho alemán, los negocios jurídicos como el presente que tienen como objeto propiedades inmobiliarias requieren de protocolización notarial, compitiendo ésta a un Notario en ejercicio de la Fe Pública (equivalencia funcional), que la presente Escritura se atiene tanto a las disposiciones legales, especialmente a las del Derecho Internacional Privado, como a las formas y solemnidades de la Ley (alemana) sobre la Fe pública, de que he procedido a comprobar la identidad y la capacidad legal de los intervinientes de acuerdo con los párrafos 10 y 11 de esta última (equivalencia formal), de que el consentimiento ha sido libremente prestado y el otorgamiento se adecua a la voluntad debidamente informada de los otorgantes, con objeto de que surta efectos directos en España conforme con el artículo 11 del Reglamento (CE) n.º 593/2008 de 17 de junio de 2008, con los artículos 56 a 60 (sobre la libre prestación de servicios) del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea y con los artículos 13 y 28 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 de 4 de Julio. Y también de que las copias autorizadas de Escrituras (alemanas) se extienden exclusivamente en papel común y que la librada es suficiente a efectos de su legalización si va unida a aquellas con cordel v sello adhesivo o figura en una misma hoja, conforme con el párrafo 49 (3) de la Ley (alemana) sobre la Fe pública"; detallando

así con creces el valor probatorio y la plena eficacia que el documento público tiene en el Estado miembro de origen para que surta los mismos efectos en España, deduciéndose a su vez de su literalidad todos y cada uno de los puntos e informaciones que pudiese incluir el certificado referido en el artículo 59, apartado 1, y en el artículo 60, apartado 2, del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012. Y es que dicho certificado, cuya expedición no conllevaría otra cosa en el presente caso que la mera transcripción de datos ya de sobra consignados y acreditados en la escritura del Notario alemán, no es en ningún modo obligatorio o preceptivo como pretende dar a entender la Registradora sustituida en su nota de calificación, pues tal y como se señala en la exposición de motivos de aquel "(18) Los requisitos de la inscripción en un registro de un derecho sobre bienes muebles o inmuebles se deben excluir del ámbito de aplicación del presente Reglamento. Por consiguiente, debe ser el Derecho del Estado miembro en que esté situado el registro (para los bienes inmuebles, la *lex rei sitae*) el que determine en qué condiciones legales y de qué manera se realiza la inscripción...".

En otras palabras, el sistema formal introducido por el citado Reglamento comunitario convive con el ya existente y aplicable en España, que es el que se expone en estas líneas. Y es que tanto la escritura en cuestión como el certificado de ley incluido en la misma son a su vez perfectamente conformes con el artículo 36 del Reglamento Hipotecario, según el cual "los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España. La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un Notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable...". Pues si nada se aduce en la nota de calificación contra su equivalencia en lo que al negocio de compraventa se refiere, que la Registradora tácitamente acepta, aquí sí, en correcta aplicación del artículo 56 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, y, entre otras, de las Resoluciones de 5 de marzo 2015, de 17 de abril de 2017 y de 18 de diciembre de 2018 de la DGRN, en los que la escritura calificada de lleno se circunscribe, dando por buena tanto su eficacia como su inscribibilidad, resulta por completo incoherente negarla para el de aceptación de herencia, pues ambos negocios han sido autorizados en el mismo instrumento y el antes citado certificado de ley abarca la escritura en su conjunto, no siendo admisible, por arbitrario, que acepte aquel para uno pero lo rechace para el otro, recordando de nuevo que el certificado requerido no sólo no es obligatorio en virtud del Reglamento (UE) n.º 650/2012 que invoca, sino que tampoco es requisito en derecho español interno para el reconocimiento e inscripción registral del título.

El Notario alemán ya ha certificado que la escritura objeto de calificación ha de surtir efectos en Alemania y que surtiría efectos jurídicos equivalentes en caso de que el objeto estuviese sito en Alemania (en relación al punto 5 del formulario del Anexo II del Reglamento de Ejecución (UE) 1329/2014 de la Comisión, 9 de diciembre de 2014). Y en dicho certificado no podrían consignarse otros datos que los ya incluidos y sobradamente acreditados en la propia escritura, con lo que su exigencia generaría precisamente la duplicidad que el Reglamento (UE) n.º 650/2012 pretende evitar, pues no hay norma que impida al Notario alemán certificar el contenido que aquel hubiese de tener en la propia escritura, tal y como ha tenido a bien hacer.

Conviene a este respecto citar también la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea (Sala Primera), de 23 de mayo de 2019, en el asunto C-658/17, según la cual, "el artículo 3, apartado 1, letra i), del Reglamento n.º 650/2012 debe interpretarse en el sentido de que un certificado de título sucesorio, como el del litigio principal, redactado por el notario a solicitud de todas las partes del procedimiento notarial constituye un 'documento público' en el sentido de esta disposición, cuya expedición puede ir acompañada del formulario contemplado en el artículo 59, apartado 1, párrafo segundo, de dicho Reglamento, y que se corresponde con el que figura en el anexo 2 del

Reglamento de Ejecución (UE) n.º 1329/2014 de la Comisión, de 9 de diciembre de 2014, por el que se establecen los formularios mencionados en el Reglamento n.º 650/2012".

En resumen:

- Si el Reglamento (UE) 650/2012 no modifica ni afecta el régimen de inscripción en un registro de un derecho sobre bienes muebles o inmuebles;
- si el Reglamento (UE) 650/2012 no establece como obligatorio el certificado requerido por la Registradora para la inscribibilidad de documentos públicos extranjeros sino que lo introduce como opción o, a lo sumo, como alternativa al sistema de legalización (Apostilla) y de equivalencia vigente en los Estados miembros (en España la Ley 29/2015);
- si el derecho interno tampoco estipula como obligatoria su aportación a efectos registrales;
- si el título presentado cumple los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, contiene la legalización y los demás requisitos necesarios para su autenticidad y eficacia en España en virtud de la Ley 29/2015, y se admite, además, como válido a efectos de su inscribibilidad en lo que al negocio de compraventa que también incluye se refiere;

no ha lugar ni es conforme a derecho que la Registradora lo imponga a su libre albedrío como requisito para la consumación de la inscripción registral en lo relativo al negocio de aceptación de herencia.

Y, por todo lo expuesto, tampoco es conforme a derecho ni congruente exigir con carácter alternativo la aportación del Certificado Sucesorio Europeo, como hacen tanto la Registradora sustituida como el Registrador sustituto en relación, respectivamente, al certificado anteriormente mencionado y al certificado del Registro General de Actos de última Voluntad de Alemania, por cuanto el título de la sucesión hereditaria que acredita la condición de heredero único de don G. F. H. E. es el reiterado pacto sucesorio, y en virtud del punto (18) de la exposición de motivos del Reglamento (UE) 650/2012, de 4 de julio, el objeto de éste es precisamente evitar la duplicidad de documentos cuya circulación se contempla en el mismo, y la escritura objeto de calificación y el acta de apertura de testamento con el título sucesorio incorporados al mismo, indudablemente y conforme a sus artículos 28 y 59, lo son.

Afirmar lo contrario conculcaría tanto las normas formales o procesales españolas que regulan los requisitos exigibles para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad (en concreto el mencionado artículo 14 de la Ley Hipotecaria y el artículo 78 del Reglamento Hipotecario), la Ley sustancial alemana y el citado Reglamento Comunitario 650/2012, de 4 de Julio, como garante de la aplicación de esta última a la sucesión en cuestión, y la propia doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ahora de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En relación a la compraventa:

c) El vendedor, en la parte final del punto C) de la escritura del Notario alemán, en la que se hace constar que reside en Alemania, manifiesta que "la finca objeto de la presente transmisión no constituye la vivienda principal de la parte vendedora", siendo la expresión "principal", en relación a un domicilio, equivalente a y sinónimo de "habitual", no habiendo utilizado ni poder utilizar el calificativo de "familiar", como pretende la Registradora, por el mero hecho de encontrarse viudo, tal y como se indica en la propia escritura y en el apartado que trata la adjudicación de la herencia causada por su fallecida esposa, en la que tiene condición de heredero único, y no haber fundado familia alguna desde el fallecimiento de ésta.

d) Conforme con la Resolución de 25 de abril de 2012 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, es suficiente con utilizar el sistema de exoneración en caso de no aportar el certificado de la comunidad de propietarios y, en el presente caso,



tanto el vendedor (que es el padre del comprador y el suegro de la compradora y aquí recurrente) como los compradores, que conocen perfectamente el estado del objeto y la ausencia de cargas, manifiestan en la escritura que no existen gastos pendientes en relación al mismo. Expresión genérica que abarca cualesquiera gastos, también los de la comunidad de propietarios (así como los de suministros y cualesquiera otros), habiendo renunciado expresamente los compradores a que se les exhiban documentos al respecto, por tener constancia de los aspectos afirmados, lo que se confirma de nuevo por esta vía. Lo cual tiene también aplicación a la cédula de habitabilidad requerida por la Registradora.

e) Por lo expuesto y en aras de que se respete la libertad contractual de las partes, se solicita estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos, ordenando la inscripción de la escritura en cuestión, en su caso parcialmente».

V

Mediante escrito, de fecha 31 de julio 2023, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe la registradora afirmaba lo siguiente: «Respecto a la manifestación de que la vivienda no constituye el domicilio familiar, siendo que el estado civil del transmitente es viudo, y teniendo en cuenta la resolución de 5 de junio de 2023, me allano en el sentido de exigir dicha afirmación.»

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 14, 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 1, 4, 21, 22, 23, 24 a 28, 31, 59, 60, 62, 63, 65, 68 y 69 del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo; 33, 56, 58, 60 y 61 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; la disposición final vigésimo sexta de la Ley de Enjuiciamiento Civil; los artículos 553-5, apartado 2, de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; 26, apartado 2, 131 y 135 de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda; 33, 36, 76, 78 y 79 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea de 9 de marzo de 2017, C-342/15, Píringer; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de abril de 1969, 12 de noviembre de 2001, 24 de marzo y 28 de diciembre de 2004, 5 y 28 de febrero, 1 de marzo, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 28 de enero y 22 y 27 de noviembre de 2006, 24 de octubre de 2007, 28 de agosto de 2008, 13 de diciembre de 2010, 20 de enero, 7, 15 y 28 de julio y 19 de octubre de 2011, 22 de febrero, 2 de marzo, 26 de junio y 14 de noviembre de 2012, 11 de julio de 2013, 5 de marzo, 13 de agosto y 13 de septiembre de 2014, 1 y 20 de julio, 7 de septiembre y 13 de octubre de 2015, 16 y 21 de marzo y 28 de julio de 2016, 11 de enero, 2 de febrero, 10 de abril, 13 de septiembre y 6 de noviembre de 2017, 18 de diciembre de 2018 y 4 de enero de 2019; las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo, 28 de julio y 19 de noviembre de 2020, 10 de febrero, 25 de agosto de 2021, 26 de octubre de 2022 y 12 de enero y 10 de mayo de 2023, y, en cuanto a la calificación sustitutoria, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2009, 11 y 28 de junio de 2014, 25 de mayo de 2015 y 10 de marzo y 20 de abril de 2016, y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de enero de 2022 y 13 de junio de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia (a la que se aplica la ley alemana) y compraventa autorizada por

un notario alemán, el día 17 de marzo de 2023, que se presenta en el Registro de la Propiedad de Torredembarra acompañada de certificado de defunción y acta de apertura de disposición testamentaria por el Juzgado de Primera Instancia alemán de Schwäbisch Hall.

La registradora suspende la inscripción con base en los siguientes motivos:

«– No se acompaña el certificado necesario para la inscribibilidad de los documentos públicos extranjeros que requiere el Reglamento Reglamento [sic] (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo, o bien el certificado sucesorio europeo a los efectos de título de la sucesión.

– No se acompaña el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de España. Respecto del negocio jurídico de compraventa, no se incluye manifestación alguna relativa al domicilio familiar que exige la legislación tanto de derecho común como de derecho catalán. Tampoco se hace manifestación alguna relativa al estado de deudas de la comunidad de propietarios, siendo la vivienda que se vende un elemento privativo de una propiedad horizontal. Tampoco se acompaña cédula de habitabilidad del inmueble.»

Respecto de la exigencia relativa al certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de España, la recurrente se limita a afirmar, en su escrito de impugnación, que lo acompaña. Por ello, esa cuestión no debe ser analizada en este expediente.

2. Como cuestión previa, en cuanto el alcance y efectos de la calificación sustitutoria, es necesario aclarar que es doctrina consolidada de este Centro Directivo que el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla aquella calificación como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos expresados por el registrador sustituido. Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad –cfr. artículo 19 bis.5.ª, de la Ley Hipotecaria– (Resoluciones de 2 de marzo de 2009, 11 y 28 de junio de 2014, 25 de mayo de 2015 y 10 de marzo y 20 de abril de 2016, 10 de enero de 2022 y 13 de junio de 2023, entre otras).

La intervención del registrador sustituto se limita a confirmar o revocar la nota de calificación y en este último caso y si la revocación es total, debe acompañar el texto comprensivo de los términos en que deba practicarse el asiento (cfr. artículo 19 bis.3.ª de la Ley Hipotecaria).

El párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria dispone que: «En la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención (...)», y debe entenderse, conforme a lo expuesto anteriormente, que la calificación sustitutoria no es un recurso sino una segunda calificación. Esta norma debe interpretarse en el sentido de que los interesados deberán manifestar respecto a cuáles de los defectos de los contenidos en la nota de calificación deberá pronunciarse el registrador sustituto, máxime cuando la calificación sustitutoria deberá ajustarse a los defectos observados en la nota de calificación del registrador sustituido. Si el desacuerdo es respecto a la total nota de calificación debe bastar para ello con expresar genéricamente dicha discrepancia.

De ello se desprende que, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada

inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de subsanación de los defectos o en su caso para que pueda proceder a la interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General, el cual, como se ha expresado anteriormente, deberá limitarse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (artículo 19 bis.5.ª de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso el registrador sustituto ha confirmado la calificación de la registradora sustituida, pero ha añadido otros defectos por lo que la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

3. También como cuestión previa, debe tenerse en cuenta que, como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, pues, de no ser así, y estimarse otros defectos no incluidos en la misma supondría indefensión para el recurrente (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 24 de marzo de 2004, 13 de diciembre de 2010 y 6 de noviembre de 2017).

Hechas las anteriores precisiones sobre el objeto del recurso, es la calificación tal y como ha sido formulada en el presente caso la que debe ser objeto de análisis, sin que pueda decidirse sobre otras cuestiones que derivan de preceptos vigentes en el momento del otorgamiento y al tiempo de la presentación al Registro del documento calificado.

Entre tales cuestiones cabe citar la relativa a normas tan relevantes como las disposiciones que se contienen en la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, que dedica su Capítulo VI a la inscripción en Registros públicos, disponiendo su artículo 58 que el procedimiento registral, los requisitos legales y los efectos de los asientos registrales se someterán, en todo caso, a las normas del Derecho español; y su artículo 60 que «los documentos públicos extranjeros extrajudiciales podrán ser inscritos en los registros públicos españoles si cumplen los requisitos establecidos en la legislación específica aplicable y siempre que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen».

Asimismo, el artículo 56 establece lo siguiente: «1. Los documentos públicos expedidos o autorizados por autoridades extranjeras serán ejecutables en España si lo son en su país de origen y no resultan contrarios al orden público. 2. A efectos de su ejecutabilidad en España deberán tener al menos la misma o equivalente eficacia que los expedidos o autorizados por autoridades españolas» [cfr., para los supuestos en que sea aplicable según su ámbito normativo, con carácter preferente a lo dispuesto en la Ley 29/2015, la disposición adicional tercera de la Ley 2/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, según la cual un documento público extranjero no dictado por un órgano judicial es título para inscribir el hecho o acto de que da fe siempre que cumpla los siguientes requisitos: a) que el documento ha sido otorgado por autoridad extranjera competente conforme a la legislación de su Estado; b) que la autoridad extranjera haya intervenido en la confección del documento desarrollando funciones equivalentes a las que desempeñan las autoridades españolas en la materia de que se trate y surta los mismos o más próximos efectos en el país de origen; c) que el hecho o acto contenido en el documento sea válido conforme al ordenamiento designado por las normas

españolas de Derecho internacional privado, y d) que la inscripción del documento extranjero no resulte manifiestamente incompatible con el orden público español].

Debe recordarse, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 6 de marzo de 2020 y 12 de enero de 2023), que el procedimiento registral es competencia exclusiva de la ley española, cuyas normas son de aplicación preferente, según establece la letra f) de la disposición adicional primera de la Ley 29/2015, siempre que sean compatibles con lo dispuesto en dicha ley: «Las normas de la Ley y Reglamento Hipotecarios, así como del Código de Comercio y del Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, por el que se aprueba el Reglamento del Registro Mercantil, reguladoras de la inscripción de documentos extranjeros en cuanto sean compatibles con lo dispuesto en esta ley».

Por tanto, el Derecho español puede establecer los requisitos que se estimen adecuados para la inscripción en forma compatible con el Derecho europeo. Así se afirmó por la Sentencia del Tribunal de Justicia de 9 de marzo de 2017, C-342/15, Píringer, que recuerda la compatibilidad del artículo 56 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea con la normativa de un Estado miembro al establecer requisitos necesarios en la constitución o transferencia de derecho reales inmobiliarios. Entre estos requisitos está la equivalencia formal y material entre el documento notarial extranjero y el otorgado ante notario español.

4. Respecto del fondo del presente recurso, por lo que se refiere al certificado sucesorio europeo, tal como es previsto en el Título VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, debe tenerse en cuenta que tiene la consideración de título sucesorio a los efectos del Registro. El párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria (modificado por las leyes 15/2015 y 29/2015) establece que: «El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012».

En general, dicho certificado servirá de título formal acreditativo de la cualidad de heredero (cfr. el apartado 2 del artículo 69 del Reglamento), si bien, a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad habrá de ser complementado en su caso por los requisitos impuestos por la ley nacional para la práctica de aquélla.

Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., entre otras la Resolución de 25 de agosto de 2021), el uso del certificado sucesorio europeo es voluntario –vid. considerando 69 y artículo 62 del Reglamento (UE) n.º 650/2012–.

El considerando 69 establece que la utilización del certificado no debe ser obligatoria. Ello supone que las personas con derecho a solicitar un certificado no deben estar obligadas a hacerlo, sino que, por el contrario, deben tener libertad para recurrir a los demás instrumentos que dicho Reglamento pone a su disposición (resoluciones, documentos públicos o transacciones judiciales) para lograr las finalidades de este.

En el presente caso, el título de la sucesión es un pacto sucesorio. Este pacto está indubitadamente sujeto a Derecho alemán tanto en su existencia y validez como título sucesorio, como en cuanto a la determinación de la ley aplicable a la liquidación de la herencia.

En España el pacto sucesorio alemán es un título sucesorio incluido en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, aun sujeto a la ley alemana.

En el Derecho alemán, si la sucesión se basa en una disposición de última voluntad que además está recogida en una escritura pública, es suficiente para la inscripción, si en vez del «Erbschein», o certificado sucesorio alemán para acreditar la cualidad de heredero, se aporta dicha disposición de última voluntad junto con el protocolo judicial de apertura; si el Registro de la Propiedad considera que la sucesión no está probada por estos documentos, puede exigir la presentación de un «Erbschein» o de un certificado sucesorio europeo (cfr. parágrafo 35 de la «Grundbuchordnung»). Es por tanto una

disposición de última voluntad válida y que debe ser eficaz en todos los Estados miembros.

5. En la escritura calificada el notario autorizante incorpora los documentos pertinentes que acreditan el título sucesorio y emite juicio sobre la validez y eficacia de este conforme a la ley material aplicable.

Dicho notario hace constar lo siguiente: «Los comparecientes exhiben copia legalizada del acta de apertura de testamento de 29 de junio de 2022, expedida por el Juzgado de Primera Instancia de Schwäbisch Hall en funciones de Tribunal Sucesorio, y el certificado de defunción de la causante, que incorporo en forma de copias legalizadas a esta escritura. Yo, el Notario, certifico por la presente que el señor G. F. H. E., en su calidad de heredero único de su esposa, se ha convertido en titular único de la sucesión en su conjunto (...); y añade que la misma escritura «deberá surtir efectos en Alemania, con independencia de la efectividad que la misma pudiese tener en España, y que surtiría efectos jurídicos equivalentes en caso de que el objeto estuviese sito en Alemania (equivalencia de efectos jurídicos)». Además, consta incorporada copia legalizada de la escritura de capitulaciones y pacto sucesorio a que se refiere dicha acta judicial de «apertura de testamento» y certifica que ha consultado el Registro Central de Últimas Voluntades alemán y ha constatado que no existe más disposición testamentaria que dicho pacto sucesorio.

También transcribe el notario las normas que considera pertinentes y que se refieren a la ley aplicable y al derecho material relativo al régimen económico matrimonial y al de sucesiones.

De tales normas transcritas por el notario autorizante resulta la ley aplicable –por aplicación de los artículos 21.1 del Reglamento (UE) n.º 650/2012, entre otros artículos de este que cita–, las normas del BGB relativas a la aplicación del régimen económico matrimonial de comunidad de bienes pactado mediante capitulaciones (parágrafos 1416, patrimonio común; 1476, reparto del remanente; 1482, integración de la cuota del cónyuge premuerto sobre el patrimonio común en la masa hereditaria); y las normas relativas al derecho sucesorio (parágrafos 1943, aceptación y repudiación de la herencia; 1943, plazo para repudiar la herencia; 1922, sucesión hereditaria a título universal; 1941, pacto sucesorio). Si el registrador entendiese que de alguno de dichos preceptos no se deriva la conclusión de que el compareciente es heredero y puede actuar en tal concepto a los efectos de modificar el contenido del Registro tendría que haber expresado el motivo concreto de su rechazo.

Por ello, y habida cuenta de que ninguna objeción opone en cuanto a la equivalencia funcional de dicha escritura respecto de la que se exige en el ordenamiento español, el defecto, tal como ha sido expresado, no puede ser confirmado.

6. Por lo que atañe a la compraventa, la registradora exige la manifestación relativa al estado de deudas de la comunidad de propietarios, puesto que la vivienda objeto de la venta es un elemento privativo de una propiedad horizontal.

El artículo 553-5, apartado 2, del Código Civil de Cataluña dispone: «Los transmitentes de un elemento privativo deben declarar que están al corriente de los pagos que les corresponden o, si procede, deben especificar los que tienen pendientes y deben aportar un certificado relativo al estado de sus deudas con la comunidad, expedido por quien ejerce la secretaría, en el que deben constar, además, los gastos comunes, ordinarios y extraordinarios, y las aportaciones al fondo de reserva aprobados pero pendientes de vencimiento. Sin esta manifestación y esta aportación no puede otorgarse la escritura pública, salvo que las partes renuncien expresamente a ellas (...).»

En el presente supuesto no existe dicha renuncia, por lo que el defecto debe ser confirmado.

También exige la registradora que se acompañe cédula de habitabilidad del inmueble, criterio que, igualmente, debe ser confirmado, por aplicación de lo establecido, con carácter imperativo, en el artículo 26, apartado 2, de la Ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda, de la Comunidad Autónoma de Cataluña («en

cualquier transmisión, por venta, alquiler o cesión de uso, incluidas las derivadas de segundas y sucesivas transmisiones, es preciso acreditar que la vivienda cumple las condiciones de calidad, mediante la entrega o disposición de la cédula de habitabilidad vigente, de cuya presentación puede exonerarse en los supuestos y con las condiciones que establece el artículo 132.a.», y en el artículo 135, apartado 1, según el cual: «Los registradores no pueden inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras que no hayan cumplido lo establecido en los artículos 132 a 134, relacionadas con los deberes y obligaciones que en ellos se establecen»; y, según lo dispuesto en el artículo 132, «los notarios, antes de autorizar la suscripción de un acto de transmisión o cesión del uso de viviendas, deben exigir el cumplimiento de las disposiciones de la presente ley, especialmente las siguientes: a) La vivienda debe gozar de cédula de habitabilidad vigente (...) Solo en el supuesto de transmisión de viviendas que no sean de nueva construcción, los adquirentes pueden exonerar de forma expresa de esta obligación de los transmitentes, siempre que mediante un informe emitido por un técnico competente se acredite que la vivienda puede obtener la cédula de habitabilidad después de la ejecución de las obras de rehabilitación». Y en el presente caso no se ha acreditado la exoneración expresa y el informe técnico que, según tales disposiciones legales permitiría prescindir de la referida cédula de habitabilidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, respecto de la exigencia de certificado necesario para la inscribibilidad de los documentos públicos extranjeros o bien el certificado sucesorio europeo a los efectos de título de la sucesión, y desestimarlos respecto de los demás defectos mantenidos por la registradora, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 20 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.