

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**954** *Resolución de 14 de diciembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sanlúcar la Mayor n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de partición de herencia, en la que la causante es persona distinta de los titulares registrales de la finca adjudicada.*

En el recurso interpuesto por doña D. A. G. O. contra la nota de calificación de registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, doña Clara Patricia González Pueyo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de partición de herencia, en la que la causante es persona distinta de los titulares registrales de la finca adjudicada.

#### Hechos

##### I

El día 3 de noviembre de 1942 se otorgó ante el notario don Joaquín Muñoz Casillas una escritura de herencia con el número 852 de protocolo.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral N.º 333/2023.

Documento: Escritura de Herencia. Fecha del documento: 03/11/1942. Notario: don Joaquín Muñoz Casillas. Protocolo: 852/1942. Fecha de presentación: veintiuno de Abril del año dos mil veintitrés. Entrada: 2338/2023. Asiento de Presentación: 1423 del Diario: 261. Presentante: don F. S. S. F.

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente título, de conformidad con los artículos 18 y 19.Bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente calificación, en base a lo siguiente:

#### Hechos:

Escritura calificada de Manifestación de Herencia de doña M. A. S. R., en la que se recogen las operaciones divisorias de los bienes quedados al óbito de la citada señora.

Del contenido del Registro resulta que la finca registral 343 del término de Umbrete está inscrita a favor de Doña C. R. S. –en la proporción de un 25 % y de un 50 %, según las inscripciones 12.<sup>a</sup> y 13.<sup>a</sup>–; y de don J. R. P. –en la proporción de un 25 % según la inscripción 14.<sup>a</sup>, por lo tanto la citada finca registral se encuentra inscrita a nombre de personas distintas de Doña M. A. S. R.

#### Fundamentos de Derecho:

– Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales

sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos".

Parte dispositiva:

A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo:

1. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos subsanables advertidos. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado. 2. Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante/Juzgado competente, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 3. Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, contados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (artículo 323 Ley Hipotecaria).

Esta calificación negativa podrá (...)

Sanlúcar la Mayor, a once de julio del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible), Fdo: Clara Patricia González Pueyo.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Sevilla número 13, doña Teresa Beatriz Sánchez Hernández, quien, con fecha 31 de agosto de 2023, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sanlúcar la Mayor número 1.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña D. A. G. O. interpuso recurso el día 2 de octubre de 2023 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Que, por esta parte, se presentó ante dicho Registro para su inscripción escritura de herencia de fecha 3 de Noviembre de 1.942, otorgada ante el Notario Don Joaquín Muñoz Casillas, bajo el número 852 de su protocolo. Habiéndose calificado negativamente la inscripción de la misma (tanto por el Registro mencionado como por calificación sustitutoria posterior), con respecto a la titularidad de un 25 % de la finca número 343 de su Registro (Idufir n.º 41010000903369), sita en (...) de Umbrete, es por lo que, de conformidad con lo dispuesto el [sic] la Ley Hipotecaria, por medio del presente escrito, vengo a interponer recurso frente a dicha calificación negativa, y al que sirven de base los siguientes:

Hechos:

Primero. De la titularidad registral actual de la Finca. En la actualidad, la titularidad de la referida finca registral consta en el Registro de la Propiedad de la siguiente manera:

«R. S., C. 25,00 % del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario don Joaquín Muñoz Casillas, el día 07/10/43.

R. S., C. 50,00 % del pleno dominio con carácter privativo, por título de compraventa en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario Joaquín Muñoz Casillas, el día 07/10/43

R. P., J. 25,00 % del pleno dominio con carácter privativo, por título de herencia en virtud de Escritura Pública, autorizada por el Notario don Manuel Herrera Carmona, en Sanlúcar la Mayor, el día 26/09/24 (...)

Es decir, que Doña C., es dueña de un 75 % de la referida finca mientras que su padre –Don J.–, es el propietario del 25 % restante. Hemos de destacar también, a los efectos del presente, que ambos son padre e hija respectivamente.

Segundo. De la escritura cuya inscripción se pretende. La escritura por la que esta parte pretende inscribir el 25 % que consta a nombre de Don J. R. P. a favor de Doña C. R. S. no es otra que la otorgada ante el Notario Don Joaquín Muñoz Casillas, bajo el número 852 de su protocolo, de fecha 3 de Noviembre de 1.942.

Dicha escritura es la herencia de la fallecida Doña A. S. R., esposa de Don J. y madre de Doña C. Amén de Doña C. la causante tenía otros dos hijos; Don J. y Don E. R. S. Tanto el viudo (Don J.), como sus tres hijos (Doña C., Don J. y Don E.), intervienen en el mencionado instrumento público (...)

Tercero. De la calificación Registral negativa. El Registro de la Propiedad número uno de Sanlúcar la Mayor emitió respecto la inscripción de tal documento la calificación n.º 333/2.023, mediante la cual suspendía la inscripción de dicho instrumento público, y basándose para ello en sus Fundamentos de Derecho ello en lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que dispone que; «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que lo otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos».

En sus Hechos refería que el referido 25 %: «se encuentra inscrito a nombre de persona distinta de Doña M. A. S. R. (...)

Cuarto. De la calificación Registral sustitutoria negativa. Con posterioridad a la referida calificación, esta parte interesó calificación sustitutoria de la misma, la cual, denegó igualmente dicha inscripción, en base a los mismos argumentos que la anterior (...)

Quinto. Del argumento por el que esta parte entiende que dicho título es inscribible. Si bien es cierto –como sostienen ambos Registros–, que el título que se presenta a inscribir (herencia de Doña A. S. R.) no coincide con el titular registral del ya mencionado 25 % (Don J. R. P.), entiende esta parte que, dicha titularidad del referido 25 % sí debería haberse inscrito y ello porque –a nuestro criterio–, consta en dicho instrumento público la transmisión de dicho porcentaje de participación entre Don J. y su hija Doña C., si bien no se expresa de manera clara y concisa en tal escritura.

Ello es así porque, en tal escritura de herencia (y cuaderno particional adjunto a la misma), se incluye –e inventaría– el bien privativo del Don J. (cuarta parte indivisa –el ya mencionado 25 %– de la finca sita en (...) de Umbre [sic], finca Registral n.º 343). Dicha finca –a fin de cuadrar las hijuelas de todos los herederos–, es transmitida a la referida hija del mismo, Doña C. R. S.

Por ello, entiende esta parte que, el negocio jurídico que se ha producido entre ambos intervinientes (y consentido por el resto de herederos que intervinieron en tal escritura), es una permuta. Dicho negocio jurídico fue así constituido en tal acto, pese a que el mismo estuviese incardinado dentro de una escritura de herencia.

Entiende esta parte que por tal argumento el mismo debe tener plena validez jurídica –y, por tanto debe inscribirse dicha transmisión de la propiedad–, en base a lo preceptuado en el artículo 1.277 del Código Civil, que dispone que: «Aunque la causa no se exprese en el contrato, se presume que existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario». Siendo que, en el caso que nos ocupa, incluso el resto de herederos consintieron tal adjudicación.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 9 de octubre de 2023 en el que mantuvo su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1274 y siguientes del Código Civil; 1.3.º, 9, 20, 38, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2001 y 28 de mayo de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública 21 de febrero de 2020, 22 de enero de 2021 y 14 de julio y 10 de noviembre de 2022.

1. Se discute en el presente recurso si apareciendo una finca inscrita en el Registro de la Propiedad a favor de unas personas, puede inscribirse una herencia, en la que la causante es persona distinta a los titulares registrales.

En la exposición del escrito de recurso manifiesta la recurrente, que la causante no es titular registral, sino que la participación de finca aparece inscrita a favor del padre de la causante, por lo que el Registro de la Propiedad publica la titularidad de una persona distinta de la que aparece como causante en la escritura presentada. Por ello, lo procedente es rectificar previamente el Registro, a través de los medios previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, para poder inscribir la herencia ahora presentada.

Sigue afirmando la recurrente, que uno de los titulares registrales es el padre de la causante, y considera que la registradora debe deducir de la escritura presentada y de la escritura de partición de herencia de la madre de la causante, que no ha sido objeto de presentación ahora, que en las mismas se encuentra implícita una permuta entre el padre de la causante y la propia causante y que así se desprende de la escritura ahora presentada, aunque según se dice en el recurso: «si bien no se expresa de manera clara y concisa en tal escritura»; por lo que debe insistirse en la idea de que lo procedente no es recurrir contra la calificación, sino rectificar el Registro, por la aportación de dicha escritura (con las rectificaciones y aclaraciones procedentes), para lograr la inscripción a favor de doña M. A. S. R., de conformidad con los artículos 20, 39 y 40 de la Ley Hipotecaria.

2. El recurso debe ser desestimado.

La registradora no debe deducir o presumir transmisiones, que no se encuentren debidamente formalizadas y menos aún si, como dice la recurrente, no se expresan de manera clara y concisa, dadas las exigencias de que el título inscribible contenga todas las circunstancias necesarias para la inscripción del negocio jurídico (artículo 21 de la Ley Hipotecaria), y dados los efectos de la inscripción, que impide que pueda darse acceso al Registro a indicios de que se ha producido una transmisión (artículos 1, párrafo tercero, 9 y 38 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario).

No puede llegarse, sin más a la conclusión de que en la partición va implícita una permuta, que no se pacta como tal, siendo nuestro sistema causal, y no contando la causa del contrato, ni el consentimiento expreso al mismo, por lo que, no ha habido título hábil para que se cause el cambio de titularidad de la finca (artículos 1274 y siguientes del Código Civil).

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

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

Madrid, 14 de diciembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.