

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5805 *Resolución de 26 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de registradora de la propiedad de Pinto n.º 2 a cancelar una nota de marginal que refleja el carácter de bien reservable de determinada finca registral.*

En el recurso interpuesto por don S. S. A., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Talleres Gasan, S.L.», contra la negativa de registradora de la Propiedad de Pinto número 2, doña Almudena del Río Galán, a cancelar una nota de marginal que refleja el carácter de bien reservable de determinada finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de febrero de 2024 por la notaria de Madrid, doña María Eugenia Reviriego Picón, con el número 451 de protocolo, la mercantil «Talleres Gasan, S.L.», debidamente representada, solicitó la cancelación registral de la reserva del artículo 811 del Código Civil a que estaba sujeta la finca registral número 38.901 de Pinto, propiedad de dicha sociedad. Más adelante, se reseñarán particulares de la citada escritura de interés para la presente resolución.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pinto número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 3913 año 2024.
Asiento 1098 Diario 2024.
Presentante: S. P., E.
Notario: María Eugenia Reviriego Picón de Madrid.
Protocolo: 451/2024 de 29/02/2024.

A la vista de la instancia expedida con fecha 21 de octubre de 2024, aportada por don S. S. A. el 28 de octubre de 2024, para subsanar los defectos por mí apuntados en mi calificación de 7 de octubre de 2024, refiriéndose a la calificación de otra finca registral que nada tiene que ver con la escritura ahora calificada negativamente, y acompañando una fotocopia de escritura de herencia de doña T. B. F., reservista, reitero mi calificación denegando la cancelación de la reserva del artículo 811 CC, sobre la finca 38901 por los mismo motivos señalados en mi calificación de 7 de octubre de 2024.

Se reitera la calificación negativa del precedente documento verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19-bis de la ley hipotecaria.

Hechos:

I. Situación Registral: En el Registro Número dos de Pinto, figura inscrito el pleno dominio de la finca registral 38901 a favor de Talleres Gasan S.L. según la inscripción 2.ª, de 23 de marzo de 2017 y tiene declarada obra nueva en construcción

según la inscripción 3.ª, de 23 de marzo de 2017. La finca 38901 está gravada con una reserva del artículo 811 del código civil por procedencia de la finca 5972

II. Documento presentado a inscripción: La referida escritura por la que se solicita la cancelación de la referida reserva del artículo 811 del código civil por aplicación del artículo 210 apartado octavo primer párrafo de la Ley Hipotecaria.

III. La documentación aportada adolece de los siguientes defectos:

Se deniega la cancelación solicitada porque la reserva del artículo 811 del Código civil sólo puede cancelarse con consentimiento de los reservatarios otorgado en escritura pública, o por sentencia judicial firme que ordene su cancelación.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 82 párrafo primero de la Ley Hipotecaria: "Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos".

Artículo 174 párrafo segundo del reglamento Hipotecario: "Será necesaria nueva escritura para la cancelación, con arreglo al párrafo primero del artículo 82 de la Ley, cuando, extinguido el derecho inscrito por voluntad de los interesados, deba acreditarse esta circunstancia para cancelar la inscripción".

A la vista de lo expuesto he resuelto denegar la inscripción solicitada.

Los defectos se califican de subsanables. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la recepción de la notificación de la calificación que precede.

Contra esta calificación, los interesados podrán: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Río Galán registrador/a titular de Registro de Pinto n.º 2 a día veintinueve de octubre del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador Mercantil III de Madrid, don Juan José Ortiz Caballé, quien confirmó, el día 12 de noviembre de 2024, la calificación denegatoria de la registradora de la Propiedad de Pinto número 2.

IV

Contra las anteriores notas de calificación, don S. S. A., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Talleres Gasan, S.L.», interpuso recurso el día 3 de diciembre de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone recurso potestativo ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, contra:

a) La calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, de fecha 29 de octubre de 2024, correspondiente al documento de entrada 3913 del año 2024, asiento 1098 Diario 2024, relativa a la escritura otorgada ante el Notario Doña María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2024, número de protocolo 451/2024, e instancia expedida con fecha 21 de octubre de 2024, aportada por Don S. A. A. el 28 de octubre de 2024, para subsanar los defectos apuntados en anterior calificación de 7 de octubre de 2024 (...)

b) La Calificación sustitutoria del Registro Mercantil n.º III de Madrid, de fecha 12 de noviembre de 2024, que confirma la calificación denegatoria (...)

Tiene su base el presente recurso en los siguientes,

Hechos:

Primero. Titularidad de la Finca registral n.º 38.901.

La sociedad Talleres Gasan, S.L. es propietaria de la parcela resultante D-2 del Proyecto de Reparcelación del Sector (...) de Pinto, por compra a la sociedad Dessur Espacios Urbanos, S.L. mediante escritura otorgada ante el Notario de Getafe, Don Domingo Pérez del Olmo, el día 7 de febrero de 2017, con el número 287/2017, que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, al Tomo 1874, libro 780, folio 137, Finca registral n.º 38.901.

Segundo. Reserva del artículo 811 CC.

Dicha finca registral n.º 38.901, se encuentra gravada con la carga "afecta a la reserva del artículo 811 del Código Civil por procedencia de la aportada 5.972".

Esta afectación la arrastra la finca 5.972 de la registral 38.860, de la que procede por segregación.

La finca registral 38.860, es la resultante de la agrupación instrumental de varias fincas, entre las que se encuentra la 5.972, con parte de la cual se corresponde la finca 5.972 (según la inscripción 1.ª de la misma).

La finca registral 5.972, en cuanto a una tercera parte indivisa, se encuentra afecta a la reserva del artículo 811 del Código Civil, según consta en su inscripción 3.ª, en virtud de herencia causada por fallecimiento de don L. R. T. B., en estado de soltero, y heredar su madre, doña T. B. F., bienes que su fallecido hijo había heredado, a su vez, de su abuelo don L. R. T. T. G.

La inscripción a favor de la citada Doña T. B. F., de una tercera parte indivisa de la finca 5.972, se produjo en virtud de instancia suscrita por dicha señora y escritura autorizada el día 21 de febrero de 1956, por el notario de Madrid, don Luis Sierra Bermejo, causó la inscripción 3.ª de la citada finca 5.972, de fecha 23 de octubre de 1956.

Dicha finca registral 5.972 fue adjudicada en su totalidad y en pleno dominio a doña M. T. B. F., en virtud de escritura de cesación del proindiviso, autorizada el día 6 de febrero de 1957, por el Notario de Madrid don Luis Sierra Bermejo, que causó su inscripción 4.ª de fecha 9 de octubre de 1957.

Por las inscripciones 5.ª, 6.ª, 7.ª y 8.ª, la finca 5.972, se fue transmitiendo con la citada reserva, hasta su aportación al Proyecto de Reparcelación del Sector (...) por las sociedades Dessur Espacios Urbanos, S.L. y Darber Inversión, S.L.

Tercero. Proyecto de Reparcelación del Sector (...).

En compensación a la aportación de la finca registral n.º 5.972, en el Proyecto de Reparcelación del Sector (...), se adjudicó:

A la sociedad Dessur Espacios Urbanos, S.L. en compensación a su mitad indivisa de la finca registral n.º 5.972, se le adjudicó, entre otras la parcela resultante D-2, finca registral n.º 38.901, que fue vendida a la hoy recurrente Talleres Gasan, S.L. mediante escritura referenciada en el apartado primero.

Y a la sociedad Darber Inversión, S.L. en compensación a su mitad indivisa de la finca registral n.º 5.972, se le adjudicó la parcela resultante B-3, finca registral n.º 38.873, que fue vendida a la sociedad Peralata Servicios y Gestiones, S.L.

Cuarto. Fallecimiento de la reservista.

La reservista doña M. T. B. F., falleció el día 10 de marzo de 2008.

Las operaciones particionales de su herencia se otorgaron por los herederos mediante escritura autorizada el día 27 de julio de 2010, subsanada por otra autorizada el día 28 de septiembre de 2011, por el notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, quedando doña T. y don A. R. T. B. como únicos reservatarios que gozan del derecho a la reserva troncal del artículo 811 del Código Civil.

Consta la inscripción del fallecimiento de la reservista, y sus operaciones particionales en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, en la inscripción 5.ª de la finca 5.929, al folio 79 del Tomo 1.989.

Así figura en el apartado cuarto de la certificación registral de la finca 38.901 expedida en fecha 19-08-2014, y en el apartado tercero de la copia de la certificación registral de la finca 2429 expedida con fecha 04-03-2016, que figuran incorporadas en la escritura sobre cuya denegación de inscripción versa el presente recurso.

Quinto. Partición de herencia de la reservista.

De la escritura de adjudicación de herencia de doña M. T. B. F., autorizada el día 27 de julio de 2010, subsanada por otra autorizada el día 28 de septiembre de 2011, por el notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, resulta que:

a) Al fallecimiento de doña T. B. F., ocurrido el 10 de marzo de 2008, y por tanto hace más de quince años, los dos hijos supervivientes de su primer matrimonio con don L. R. T. T., doña T. y don A. R. T. B., siendo los únicos descendientes del primer grado con derecho a la reserva troncal del artículo 811 del código civil que han sobrevivido a la causante, consolidan a su favor la condición de reservatarios respecto de todos los bienes y derechos gravados con la reserva troncal, y por tanto adquirieron la condición de herederos reservistas de todas las fincas que, a dicha fecha seguían siendo propiedad de la difunta (por no haber dispuesto en vida de ellos) y disponían de la reserva troncal.

b) Que en el cuaderno particional firmado por los herederos y reservistas, se incluye la relación de bienes sujetos a la reserva troncal del artículo 811 del Código Civil, que seguían figurando bajo la titularidad de la difunta al día de su fallecimiento, no incluyéndose aquellas de las que había dispuesto en vida por diferentes títulos.

En dicha relación de fincas aportada a la escritura, no se incluye la finca 5.972 porque había sido vendida por la difunta.

c) Los hijos del segundo matrimonio no heredaron esas fincas que estaban gravadas con la reserva del artículo 811 del Código Civil, lo que era la verdadera finalidad de la reserva.

d) Al inscribirse dicha escritura, se procedió a la cancelación de la reserva troncal en las fincas descritas en la herencia, por concurrir en la figura de herederos a los reservistas.

Consta aportada la copia de las referidas escrituras particionales con la instancia presentada el día 28 de octubre de 2024, que figura como documentación complementaria en la calificación negativa sobre la que versa el presente recurso; la cual como hemos dicho figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, en la inscripción 5.ª de la finca 5.929, al folio 79 del Tomo 1.989.

Sexto. Los reservatarios son hijos y herederos de la reservista.

Los reservatarios, doña T. y don A. R. T. B., son hijos y herederos de la reservista, doña T. B. F.

De conformidad con el artículo 1.257 del Código Civil, están obligados por razón de su condición de sucesores de la reservista, a mantener el cumplimiento del contrato de compraventa de las fincas originarias que hizo su madre, y por tanto de la finca registral 5.972.

Séptimo. Escritura de acta notarial de manifestaciones para instar la cancelación de la carga del artículo 811 del Código Civil, en la finca registral n.º 38.873 (procedente de la registral 5.972).

La sociedad Peralata Servicios y Gestiones, S.L. propietaria de la finca registral n.º 38.873, que como se ha explicado en el hecho tercero, procede de las adjudicaciones realizadas en el Proyecto de Compensación del Sector (...) por razón de la aportación de la finca registral 5.972, procedió a otorgar escritura de acta notarial de manifestaciones para instar la cancelación de la reserva troncal (artículo 811 CC), ante el Notario de Madrid, Don Jesús Roa Martínez, el día 19 de enero de 2022, con el número 69 de su protocolo.

Dicha escritura fue inscrita por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, mediante Calificación de fecha 11 de febrero de 2022, C.S.V. (...), por la que se canceló la reserva del artículo 811 del Código Civil, a que estaba afecta la finca de Pinto n.º 38873 por procedencia de la finca registral n.º 5.972, mediante acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Madrid, Don Jesús Roa Martínez, el día 19 de enero de 2022, con el número 69/2022, en la que comparece únicamente el propietario de dicha finca registral, y con las mismas manifestaciones que el acta cuya inscripción interesamos.

Consta aportada la copia de las referidas escrituras particionales con la instancia presentada el día 28 de octubre de 2024, que figura como documentación complementaria en la calificación negativa sobre la que versa el presente recurso.

Es un supuesto idéntico al que nos ocupa puesto que la finca registral 38.873 en la que se inscribió la cancelación de la reserva del artículo 811 CC, por escritura acta de manifestaciones suscrita únicamente por el titular registral de la finca, procede de la misma finca registral 5.972.

Octavo. Escritura de acta notarial de manifestaciones para instar la cancelación de la carga del artículo 811 del Código Civil, en la finca registral n.º 38.901 (procedente de la registral 5.972).

La sociedad recurrente, Talleres Gasan, S.L. propietaria de la finca registral n.º 38.901, que procede de las adjudicaciones realizadas en el Proyecto de Compensación del Sector (...) por razón de la aportación de la finca registral 5.972, procedió a otorgar escritura de acta notarial de manifestaciones para instar la cancelación de la reserva troncal (artículo 811 CC), ante el Notario de Madrid, Doña María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2024, con el n.º 451 de su protocolo (...)

Dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, con fecha 23/09/2024, entrada n.º 3913/2024, Asiento n.º diario 1098/2024.

Noveno. Primera calificación negativa.

Con fecha 7 de octubre de 2024 se recibió calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, de fecha 7 de octubre de 2024, correspondiente al documento de entrada 3913 del año 2024, asiento 1098 Diario 2024 (...) En lugar de recurrir dicha calificación se optó por aportar documentación para subsanar los defectos puestos de manifiesto.

Décimo. Instancia con aporte de documentación.

Con fecha 28 de octubre de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad n.º 2, instancia con suscrita por Don S. S. A., en representación de Talleres Gasan, S.L. con firma legitimada ante la Notario Doña María Eugenia Reviriego Picón el día 22 de octubre de 2024, asiento n.º 2.444 del libro indicador, por la que al objeto de que se proceda a la inscripción registral de la cancelación de la reserva del artículo 811 del Código Civil, a que está afecta finca de Pinto n.º 38.860 por procedencia de la finca registral n.º 5.972, en virtud del acta de manifestaciones otorgada ante la Notario de

Madrid, D.^a María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2024, con el número 451 de su Protocolo, se aporta la siguiente documentación complementaria:

Documento n.º 1: Calificación del Registro de Pinto n.º 2, de fecha 11 de febrero de 2022, C.S.V. (...), por la que se canceló la reserva del artículo 811 del Código Civil, a que estaba afecta la finca de Pinto n.º 38873 por procedencia de la finca registral n.º 5.972, mediante acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Madrid, Don Jesús Roa Martínez, el día 19 de enero de 2022, con el número 69/2022, en la que comparece únicamente el propietario de dicha finca registral, y con las mismas manifestaciones que el acta cuya inscripción interesamos.

Documento n.º 2: Copia de la escritura de aprobación y protocolización de las operaciones de partición de herencia otorgada por óbito de la Excm. Sra. Doña T. B. F., ante el Notario de Madrid, D. Francisco-Javier Monedero San Martín, el día 27 de julio de 2010, con el número 2.430 de su protocolo, a que se hace referencia en el acta cuya inscripción solicitamos, porque en dicha escritura figura la relación de fincas sujetas a la reserva troncal del artículo 811 del Código Civil, que seguían figurando bajo la titularidad de la difunta al día de su fallecimiento, no incluyéndose aquellas de las que había dispuesto en vida por diferentes títulos. En dicha relación no figura la finca registral 5.972 porque había sido vendida por la difunta.

Y se solicita, que tenga por aportada documentación complementaria, sirviéndose proceder a la cancelación de la reserva del artículo 811 CC, a que está afecta finca registral 38.860 por procedencia de la finca registral n.º 5.972, de conformidad con el acta de manifestaciones otorgada ante la Notario de Madrid, D.^a María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2021, con el número 451 de su Protocolo; y en los mismos términos que se canceló dicha reserva según Calificación del Registro de Pinto n.º 2, C.S.V. (...), por la que se canceló la reserva del artículo 811 del Código Civil, a que estaba afecta la finca de Pinto n.º 38873 por procedencia de la finca registral n.º 5.972 (...)

Undécimo. Calificaciones negativas que se recurren.

Con fecha 29 de octubre de 2024, se recibió la notificación de la calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, de fecha 29 de octubre de 2024, correspondiente al documento de entrada 3913 del año 2024, asiento 1098 Diario 2024, relativa a la escritura otorgada ante el Notario Doña María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2024, número de protocolo 451/2024, e instancia expedida con fecha 21 de octubre de 2024, aportada por Don S. S. A. el 28 de octubre de 2024, para subsanar los defectos apuntados en anterior calificación de 7 de octubre de 2024 (...)

Con fecha 5 de noviembre de 2024 se solicitó al Colegio de Registradores el nombramiento de Registrador conforme al cuadro de sustituciones, resultando designado el Registro Mercantil de Madrid, ante el que se presentó la documentación con fecha 6 de noviembre de 2024.

Con fecha 12 de noviembre de 2024 se recibió la notificación de la Calificación sustitutoria del Registro Mercantil n.º III de Madrid, de fecha 12 de noviembre de 2024, que confirma la calificación denegatoria (...)

Es contra dicha calificación negativa, así como contra la calificación de sustitución que confirma la calificación denegatoria, contra las que se interpone el presente recurso, en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Procesales.

Legitimación: Está legitimada la sociedad Talleres Gasan, S.L. para la interposición del recurso, de conformidad con el artículo 325.-a) de la Ley Hipotecaria, por ser la

persona jurídica, titular registral de la finca, a cuyo favor se produciría la inscripción de la cancelación de la reversión del artículo 811 del Código Civil que grava la Finca.

Representación: La sociedad recurrente comparece debidamente representada por su Administrador único D. S. S. A. (...)

Plazo: El recurso se interpone dentro del plazo de un mes computado desde la fecha de notificación de la calificación, de conformidad con el segundo párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria (...)

II. De fondo.

Primero. Se ha inscrito por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto una cancelación exactamente igual.

En la Calificación recurrida se dice que la documentación aportada con la instancia de 21 de octubre de 2024, se refiere a la calificación de otra finca registral que nada tiene que ver con la escritura ahora calificada negativamente, lo cual es erróneo.

La escritura otorgada ante el Notario de Madrid, Don Jesús Roa Martínez, el día 19 de enero de 2022, con el número 69 de su protocolo, que fue inscrita por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, mediante Calificación de fecha 11 de febrero de 2022, C.S.V. (...), cuya calificación se aportó con la instancia de 21-10-2024, se refiere a la finca registral n.º 38.873, que al igual que la finca registral n.º 38.901 a que se refiere la calificación negativa que recurrimos, ambas fincas proceden de la finca registral 5.972, que es la que arrastra la reserva del artículo 811 CC de la registral 38.860, de la que procede por segregación; y ambas fincas son resultantes del Proyecto de Reparcelación del Sector (...) en la que se adjudicó por compensación a los dos propietarios en proindiviso de la finca registral 5.972 las fincas registrales 38.873 y 38.901.

Se da por tanto un trato desigual y discriminatorio a una situación exactamente idéntica, con infracción de lo dispuesto en el artículo 14 de la Constitución Española.

Estos datos resultan de los Libros del Registro de la Propiedad y estaban por tanto a disposición del Registrador.

Segundo. La reserva del artículo 811 CC es reserva legal, no contractual.

En la Calificación recurrida: "Se deniega la cancelación solicitada porque la reserva del artículo 811 del Código Civil sólo puede cancelarse con consentimiento de los reservatarios otorgado en escritura pública o por sentencia judicial firme que ordene la cancelación."

El tenor literal del artículo 811 del Código Civil, dispone:

"El ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiese adquirido por título lucrativo de otro ascendiente, o de un hermano, se halla obligado a reservar los que hubiere adquirido por ministerio de la ley en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden."

La finca registral 5.972, en cuanto a una tercera parte indivisa, se encuentra afecta a la reserva del artículo 811 del Código Civil, según consta en su inscripción 3.^a, en virtud de herencia causada por fallecimiento de don L. R. T. B., en estado de soltero, y heredar su madre, doña T. B. F., bienes que su fallecido hijo había heredado, a su vez, de su abuelo don L. R. T. T. G.

D. L. R. T. B., falleció en Añores de Tajo, en estado de soltero, el día 25 de Febrero de 1955, sin haber otorgado testamento, por lo que el Juzgado de Primera Instancia n.º 17 de Madrid, dictó Auto firme el 21 de Julio siguiente, declarando única y universal heredera abintestato de todos sus bienes a su madre Doña T. B. F., con la reserva del artículo 811 del Código Civil.

D.^a T. B. F., heredó por ministerio de la Ley.

La inscripción a favor de la citada Doña T. B. F., de una tercera parte indivisa de la finca 5.972, se produjo en virtud de instancia suscrita por dicha señora y escritura

autorizada el día 21 de febrero de 1956, por el notario de Madrid, don Luis Sierra Bermejo, causó la inscripción 3.^a de la citada finca 5.972, de fecha 23 de octubre de 1956.

Los detalles de dicha reserva constan en las certificaciones registrales literales que constan incorporadas en la escritura otorgada ante el Notario Doña María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2024, número de protocolo 451/2024.

Dicha reserva se constituye por ministerio de la Ley.

No se ha constituido por pacto o voluntad de los interesados, sino por aplicación de lo dispuesto en el artículo 811 del Código Civil, que se cita expresamente en la inscripción.

D.^a T. B. F. procedió a vender la finca registral n.º 5.972, a favor de D. G. B. F. y D.^a E. M. B., inscriben su título de compra de la finca de este número conjuntamente para su sociedad conyugal, produciéndose sucesivas aportaciones, la inclusión de la finca en el Proyecto de Reparcelación del Sector (...) de Pinto, adjudicándose en compensación, entre otras, las fincas registrales n.º 38.873 y 38.901.

En el hecho quinto se ha expuesto cómo los hijos del primer matrimonio de D.^a T. B. F., que son los reservistas, se adjudicaron las fincas gravadas con la reserva del artículo 811 del Código Civil, que seguían siendo propiedad de su madre.

En la escritura de adjudicación de herencia, que se aportó junto con la instancia presentada el 21 de octubre de 2024, no figura ninguna mención a la finca registral 5.972, ni a la finca registral 38.901.

La afición a la reserva, no obliga al propietario titular registral, Talleres Gasan, S.L. a restituir la finca gravada con la reserva a quien acredite ser reservatario.

La reserva del artículo 811 del Código Civil, solo impone obligaciones a la reservista, en este caso D.^a T. B. F., y a su fallecimiento reconoce derechos a los reservatarios, sus herederos, D.^a T. y D. A. R. T. B.

En virtud de dicha reserva troncal directa por herencia de su hijo, la sucesión hereditaria de D.^a T. B. F., ha pasado únicamente a sus hijos D.^a T. y D. A. R. T. B., con exclusión de los hijos de su segundo matrimonio que no han heredado ninguno de dichos bienes como consta en la escritura de partición de herencia.

Sin embargo dicha reserva no produce los mismos efectos respecto de los adquirentes de las fincas que han adquirido el pleno dominio por título de compraventa.

Si los reservatarios quieren recuperar la propiedad de las fincas que fueron vendidas por la reservista, tienen que instar la rescisión de las compraventas, en el plazo legalmente establecido, y para ello por su condición de hijos y herederos de la reservista vendedora, deben restituir el precio pagado con los intereses correspondientes.

La institución de la reserva lineal o troncal contemplada en el artículo 811 del Código Civil, trata de dar a unos bienes determinados (bienes que un descendiente haya adquirido a título lucrativo de un ascendiente o de un hermano, y que posteriormente se hayan transmitido por vía de sucesión intestada o legítima a otro ascendiente del primero –el reservista–), un destino también determinado, de forma que cuando se produzca el fallecimiento del reservista, se transmitan por vía de sucesión a los parientes más próximos dentro del tercer grado que pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden, (reservatarios).

La referida reserva no afecta al carácter de legítimo propietario del reservista, con todas las facultades dominicales implícitas a dicho dominio, siendo que con tal carácter se le adjudica la plena propiedad, si bien afecta a la reserva del artículo 811 del Código Civil.

El artículo 811 del Código Civil, regula la sucesión del reservista, respecto de los bienes objeto de la reserva, de forma que al fallecimiento del reservista, los bienes que continúen siendo de su titularidad, sean heredados por los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden.

Dice el Tribunal Supremo, en Sentencia de 21 de Octubre de 2010, que:

“El art. 811 CC establece que ‘el ascendiente que heredare de su descendiente bienes que éste hubiese adquirido a título lucrativo de otro ascendiente, o de un

hermano, se halla obligado a reservar los que hubiere adquirido por ministerio de la ley en favor de los parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes procedan'. El artículo establece una reserva denominada troncal, cuya historia es de sobras conocida y que fue introducido con la finalidad de 'evitar el peligro de que los bienes poseídos secularmente por una familia pasen bruscamente a título gratuito a manos extrañas, por el azar de los enlaces y muertes prematuras' (SSTS 19 noviembre 1910 y 7 noviembre 1927, así como las de 17 junio 1967, 21 octubre 1991 y 29 junio 2006, entre otras). Con esta finalidad, el Código civil diseña una institución que introduce una modalidad sucesoria que modifica el curso ordinario de la sucesión. Es por ello que esta Sala la ha interpretado de forma restrictiva, tal como señala la sentencia de 26 noviembre 1943 y acepta la de esta Sala de 13 marzo 2008, que señala que debe interpretarse el art. 811 CC en el sentido que 'basta que no pasen los bienes a línea distinta de la originaria para que la institución de la reserva haya cumplido su finalidad', con cita de otras sentencias de esta Sala, concluyendo que 'De este modo, después de fallecido el reservista, quedará satisfecha la reserva si los bienes objeto de la misma pasan a los parientes del descendiente del que heredó que estén dentro del tercer grado. Esta es la solución que cabe estimar como más acorde con el principio de libertad de disposición testamentaria (...)'

La reserva troncal o lineal, es una modalidad sucesoria, que se refiere únicamente a la sucesión, y no a los actos de disposición que realice inter vivos el reservista.

La obligación impuesta por el artículo 811 del Código Civil, es una obligación personal, que sólo incumbe al reservista.

La reserva del artículo 811 del Código Civil, solo impone obligaciones a la reservista, en este caso D.^a T. B. F., y a su fallecimiento reconoce derechos a los reservatarios, sus herederos, D.^a T. y D. A. R. T. B.

En virtud de dicha reserva troncal directa por herencia de su hijo, la sucesión hereditaria de D.^a T. B. F., ha pasado únicamente a sus hijos D.^a T. D. A. R. T. B., con exclusión de los otros dos hijos habidos de su segundo matrimonio que no han heredado ninguno de dichos bienes como consta en la escritura de partición de herencia que se ha aportado con la instancia de fecha 21-10-2024, y que consta inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto.

La finalidad de la reserva del artículo 811 del Código Civil, se ha producido plenamente al haber adquirido los reservatarios, en detrimento de sus hermanos fruto del segundo matrimonio de su madre, los bienes afectos a la reserva que seguían siendo titularidad de la misma al momento de su fallecimiento.

Ante el silencio del artículo 811 del Código Civil, la doctrina y la jurisprudencia estiman aplicables a la reserva lineal los artículos 968 y siguientes del Código Civil, que regulan la reserva viudal.

Los artículos 974 y 976 del Código Civil, disponen expresamente que serán válidas las enajenaciones realizadas, imponiendo al reservista la obligación de indemnizar a los reservatarios.

E incluso de lo dispuesto en el artículo 975 del Código Civil, se deduce que incluso después de nacida la reserva puede el reservista enajenar los inmuebles reservables.

Se tratará entonces, por su calidad ya de reservables, de bienes sujetos a una contingencia, la de que a la muerte del reservista no queden reservatarios.

La enajenación de los inmuebles reservables es plenamente válida y eficaz, y no puede propugnarse la nulidad de la misma, pues la mera condición de reservable del bien, no afecta a ninguno de los requisitos exigidos en el artículo 1261 del Código Civil para la validez de los contratos.

En el caso que nos ocupa se han inscrito todas las transmisiones producidas en la finca registral 5.972, y en la finca 38901, todas ellas válidamente realizadas e inscritas.

La consecuencia de ello, es que la enajenación de inmuebles por el reservista es válida, pero de conformidad con el artículo 975 del Código Civil, puede resultar relativamente ineficaz a partir de la muerte del reservista, si quedan reservatarios que consumen su derecho y actúen contra la enajenación.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 26 de junio de 1997, dice que tratándose de bienes inmuebles que están inscritos en el Registro de la Propiedad haciéndose constar el carácter de reservable de los mismos, esta indicación exterioriza la existencia de una acción resolutoria que afectará a los terceros adquirentes.

Si a la muerte del reservista quedan reservatarios, y además constaba en el Registro al tiempo de la enajenación la cualidad de reservables de los inmuebles, los reservatarios podrán impugnar la enajenación y recobrar los bienes, pues la causa de resolución del derecho del tercero consta expresamente en el Registro de la Propiedad.

Solo tras el fallecimiento de la reservista, los reservatarios que le sobrevivieran podrían, al cumplirse la condición resolutoria, instar la ineficacia (la resolución) de la enajenación.

La acción ejercitable por los reservatarios, es la de rescisión del contrato de compraventa suscrito por la reservista, regulada en los artículos 1.290 y siguientes del Código Civil.

El artículo 1.290 del Código Civil dice:

“Los contratos válidamente celebrados pueden rescindirse en los casos establecidos por la Ley.”

Y el artículo 1.291, dice que son rescindibles:

“5.º- Cualesquiera otros en que especialmente lo determine la ley.”

Entre dichos supuestos legales estaría el artículo 811 del Código Civil, y concordantes.

El artículo 1.294 del Código Civil, dice:

“La acción de rescisión es subsidiaria; no podrá ejercitarse sino cuando el perjudicado carezca de todo otro recurso legal para obtener la reparación del perjuicio.”

En consecuencia, el derecho de los reservatarios consiste en la posibilidad de reclamar a la reservista, o a sus herederos, la reparación del perjuicio derivado de la eventual transmisión de la finca, en la forma prevista en el artículo 974 del Código Civil, que le obligaba a garantizar el valor de la finca a la reservista.

Dicha acción es de los reservatarios exclusivamente frente a la reservista, o sus herederos. En el caso que nos ocupa los reservatarios son también herederos, luego no tienen dicha acción de indemnización.

El artículo 1.295 del Código Civil, dice:

“La rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos, y del precio con sus intereses; en consecuencia, sólo podrá llevarse a efecto cuando el que la haya pretendido pueda devolver aquello a que por su parte estuviese obligado.

Tampoco tendrá lugar la rescisión cuando las cosas, objeto del contrato, se hallaren legalmente en poder de terceras personas que no hubiesen procedido de mala fe.

En este caso podrá reclamarse la indemnización de perjuicios al causante de la lesión.”

Nuevamente en aplicación de este precepto, deben los reservatarios reclamar a la reservista la indemnización de los daños y perjuicios causados, toda vez que la finca se encuentra en posesión de terceras personas que han procedido de buena fe, y pagado el precio de la compraventa.

Y en todo caso, si los reservatarios quieren accionar la rescisión de la compraventa frente a los adquirentes, deben devolver el precio con sus intereses, así como las mejoras realizadas en la finca.

De conformidad con el artículo 1.299 del Código Civil, la acción de rescisión está sujeta a plazo, y así dispone expresamente dicho precepto:

“La acción para pedir la rescisión dura cuatro años.

Para las personas sujetas a tutela y para los ausentes los cuatro años no empezarán hasta que hayan cesado la incapacidad de los primeros, o sea conocido el domicilio de los segundos.”

La acción de rescisión tiene el plazo de caducidad de cuatro años.

Es unánime la doctrina jurisprudencial en cuanto a que el plazo de cuatro años fijado en el artículo 1.299 del Código Civil, es un plazo de caducidad, y no de prescripción, no susceptible de interrupción, y así entre otras muchas las Sentencias del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1997, 17 de julio de 2000, y 27 de marzo de 2006.

Concurre caducidad de la acción, por transcurso de más de cuatro años desde el fallecimiento de la reservista sin haberse ejercitado la rescisión del contrato de compraventa suscrito por la misma, de conformidad con el artículo 1.299 del Código Civil, si se ejercita una acción de rescisión, y de conformidad con el artículo 1.301 del Código Civil si se pretendiese ejercitar una acción de nulidad.

La reserva produce un derecho personal en los reservatarios al fallecimiento de la reservista, y la consecuencia, es que los mismos pueden pedir la rescisión dentro del plazo legal.

La reserva del artículo 811 del Código Civil, reconoce un derecho personal, por ministerio de la Ley, y por tanto se puede cancelar por los interesados, los legítimos propietarios y titulares registrales de las fincas que fueron vendidas por las reservistas, cuando haya caducado los plazos legales para que los reservatarios pudieran ejercitar la acción de rescisión de las compraventas otorgadas por la reservista.

A efectos de inscripción registral,

Entendemos que no resulta de aplicación del artículo 82 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, que se cita en la Calificación que recurrimos, sino los párrafos segundo y cuarto.

Entendemos que también resulta aplicable el artículo 98 de la Ley Hipotecaria

Y no resulta de aplicación el párrafo segundo del artículo 174 del Reglamento Hipotecario, sino los párrafos primero y tercero.

Se debe proceder a la cancelación de la afección del artículo 811 del Código Civil, en base a la solicitud formulada por parte interesada, mediante escritura de acta de manifestaciones para la cancelación, que junto con las certificaciones registrales de las inscripciones que constan en el Registro incorporadas a dicho acta, y la documentación aportada por instancia de 21-10-2024, acredita que:

1.º Han transcurrido más de quince años desde el fallecimiento de la reservista, sin que los reservatarios hayan ejercitado acción alguna.

2.º Ha caducado la acción por el transcurso de 4 años conforme a los artículos 1299 y 1301 del Código Civil, tanto si quisieran pedir la rescisión de la compraventa que efectuó su madre, la reservista, como si quisieran pedir la anulación de la misma.

Tercero. Los reservatarios son herederos de la reservista y están obligados por las transmisiones efectuadas por su madre a la cual han heredado y por tanto están subrogados en las escrituras de compraventa suscritas por la misma.

Los reservatarios, D.^a T. y D. A. R. T. B., son hijos y por tanto herederos de la reservista D.^a T. B. F.

Consta acreditado que los reservistas son hijos y herederos de su madre.

Dice el artículo 1.257 del Código Civil:

“Los contratos sólo producen efectos entre las partes que los otorgan y sus herederos; salvo, en cuanto a éstos, el caso en que los derechos y obligaciones del contrato no sean transmisibles, o por su naturaleza, o por pacto, o por disposición de la ley.

Si el contrato contuviere alguna estipulación en favor de un tercero, éste podrá exigir su cumplimiento siempre que hubiese hecho saber su [sic] aceptación al obligado antes de que haya sido aquélla revocada.”

D.^a T. B. F. procedió a vender a D. G. B. F., casado con Doña E. M. B., la finca registral n.º 5.972 de la que trae causa la finca registral n.º 38901 a que se refiere la calificación negativa que recurrimos.

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 1.257 del Código Civil, la escritura de compraventa suscrita por D.^a T. B. F., surte plenos efectos frente a sus hijos y herederos, D. A. y D.^a T. R. T. B.

Es por tanto irrelevante que conocieran o no dicha compraventa, pues al ser la reservista su madre, quedan plenamente vinculados por la compraventa suscrita por la misma, en la que están subrogados como vendedores, de igual forma que Talleres Gasan, S.L. está subrogado como adquirente.

Y dice el artículo 1.258 del Código Civil, que:

“Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.”

La compraventa suscrita por la reservista es válida, pues la mera condición de reservable del bien, no afecta a ninguno de los requisitos exigidos en el artículo 1261 del Código Civil para la validez de los contratos.

Los herederos de la reservista, que coincide que también son los reservatarios, están obligados por razón de su condición de sucesores de la reservista, a mantener el cumplimiento del contrato de compraventa suscrito por su madre.

Los reservatarios A. y D.^a T. R. T. B., han aceptado “pura y simplemente” la herencia de su madre, y así consta en la escritura de partición de herencia cuya copia se ha aportado como documentación complementaria, y consta inscrita en el Registro de la propiedad n.º 2 de Pinto; y están obligados a respetar la escritura de compraventa de la finca registral 5.972 suscrita por su madre, y por tanto se puede cancelar la reserva del artículo 811 del Código Civil, sin que sea exigible su autorización expresa.

En la escritura particional de D.^a T. B. F. se citan las fincas que los reservistas adquieren de su madre, con exclusión de los hijos del segundo matrimonio, y no se cita la finca 5.972 porque estaba vendida por la causante y ningún derecho podían adquirir con relación a la misma.

Cuarto.

A mayor abundamiento de todo lo anteriormente expuesto, hasta tal punto no se constituye la reserva del artículo 811 del Código Civil, de forma contractual, sino por ministerio de la Ley, que no es posible identificar quienes son los reservatarios hasta que se produzca el fallecimiento de la reservista, puesto que la primera condición para poder ser reservatario es la de sobrevivir a la reservista.

No cabe exigir que se efectúe una renuncia expresa por los reservatarios en escritura pública para poder cancelar la afección registral a la reserva del artículo 811 del Código Civil.

Es un derecho personal, que tiene que ejercitarse en un plazo, y caducado este plazo cabe inscribir la cancelación de la reserva del artículo 811 del Código civil, de

conformidad con los párrafos segundo y cuarto del artículo 82 de la ley Hipotecaria; artículo 98 de la Ley Hipotecaria, y artículo 174 del Reglamento Hipotecario párrafos primero y tercero.

En los mismos términos que se solicitan en el presente recurso, ya se canceló dicha reserva según Calificación del Registro de Pinto n.º 2, C.S.V. (...), por la que se canceló la reserva del artículo 811 del Código Civil, a que estaba afecta la finca de Pinto n.º 38.873 por procedencia de la finca registral n.º 5.972; que es la misma finca de la que procede la reserva que grava la finca registral n.º 38.901 a que se refiere la escritura sobre cuya inscripción versa el presente recurso.

Por lo que,

Solicita, que teniendo por presentado este escrito, con los documentos que adjunto se acompañan, y por hechas las manifestaciones que en el mismo se contienen, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso ante la Dirección General de Registros y el Notariado, contra La calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de Pinto, de fecha 29 de octubre de 2024, correspondiente al documento de entrada 3913 del año 2024, asiento 1098 Diario 2024, relativa a la escritura otorgada ante el Notario Doña María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2024, número de protocolo 451/2024, e instancia expedida con fecha 21 de octubre de 2024, aportada por Don S. S. A. el 28 de octubre de 2024, para subsanar los defectos apuntados en anterior calificación de 7 de octubre de 2024. Y contra la Calificación sustitutoria del Registro Mercantil n.º III de Madrid, de fecha 12 de noviembre de 2024, que confirma la calificación denegatoria; sirviéndose tramitarlo, y en su día estimarlo, revocar las calificaciones denegatorias, y acordar la cancelación de la reserva del artículo 811 CC, a que está afecta finca registral 38.860 por procedencia de la finca registral n.º 5.972, de conformidad con el acta de manifestaciones otorgada ante la Notario de Madrid, D.ª María Eugenia Reviriego Picón, el día 29 de febrero de 2021, con el número 451 de su Protocolo e instancia expedida con fecha 21 de octubre de 2024 aportada por Don S. S. A. el 28 de octubre de 2024 con documentación complementaria; y en los mismos términos que se canceló dicha reserva según Calificación del Registro de Pinto n.º 2, C.S.V. (...), por la que se canceló la reserva del artículo 811 del Código Civil, a que estaba afecta la finca de Pinto n.º 38873 por procedencia de la finca registral n.º 5.972. Justicia que procede y pido en Madrid, a 29 de noviembre de 2024.

Otrosí digo: Que al realizar la presentación de forma telemática se adjunta copia escaneada de la escritura e instancia a que se refieren las calificaciones denegatorias recurridas, dejando constancia expresa de que se aportarán los originales tan pronto se nos indique dónde hay que presentarlos.

Por lo que,

Suplico, tenga por efectuada la anterior manifestación a los efectos oportunos.»

V

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, junto a su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado, no ha formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 811, 968, 975, 1294, 1299 y 1301 y siguientes del Código Civil; los artículos 82 y 210 de la Ley Hipotecaria; 174 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1906, 17 de abril de 1956, 30 de mayo de 2003 y 21 de octubre de 2010; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 1960, 19 de mayo de 2012, 19 de febrero de 2016 y 27 de marzo de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2021 y 12 de julio de 2023.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Por lo que se refiere a los antecedentes derivados del título calificado:

a) en la escritura calificada, se solicita la cancelación de la nota marginal que acredita el carácter de reservable (ex artículo 811 del Código Civil) de la finca 38.901 de Pinto, al amparo de la regla octava del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria.

b) dicha finca arrastra tal carácter por razón de procedencia (finca 38.860 de Pinto, de la que procede); siendo ésta, a su vez, finca resultante una agrupación instrumental de varias fincas; entre ellas, la registral 5.972.

Esta última es la que estaba afecta, en cuanto a una tercera parte, a la reserva del artículo 811 del Código Civil al haber sido adquirida (dicha tercera parte), por doña M. T. B. F. por herencia causada por el fallecimiento del hijo de ésta, don L. R. T. B., quien, a su vez, la había heredado de su abuelo, don L. R. T. T. G.

Posteriormente, la citada finca fue adjudicada en su totalidad a doña M. T. B. F., en virtud de una escritura de extinción de condominio; después, la finca fue objeto de diversas transmisiones (junto con la citada reserva), hasta que finalmente fue adquirida por la sociedad recurrente.

c) que doña M. T. B. F. (la reservista) falleció el día 10 de marzo de 2008 habiéndose otorgado la correspondiente escritura de herencia por el notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, y quedando doña T. y don A. R. T. B. como únicos reservatarios que gozaban del derecho a la reserva troncal que regula el artículo 811 del Código Civil. Los hijos de la reservista, doña T. y don A. R. T. B. eran los únicos descendientes de primer grado con derecho a la reserva troncal que sobrevivieron a la reservista; los cuales consolidaron a su favor la condición de reservatarios de los bienes y derechos gravados con tal reserva.

d) que, en la citada escritura de aceptación (pura y simple) de herencia, en la relación de bienes sujetos a la reserva del artículo 811 del Código Civil, no se incluyó la finca 5.972 por haber sido vendida por la reservista; la cual falleció casada en segundas nupcias con don E. M. S., dejando dos hijos de este segundo matrimonio llamados don J. y doña C. R. B., quienes no heredaron las fincas gravadas con la reserva del artículo 811 del Código Civil (finalidad perseguida por tal precepto). Por otro lado, y respecto de las fincas que fueron adquiridas por los hijos de la reservista, doña T. y don A. R. T. B., se canceló la nota marginal de su carácter de reservables por concurrir en ellos –extremo importante– la doble condición de herederos y de reservatarios.

e) que han transcurrido más de 15 años desde el fallecimiento de la reservista, la señora doña M. T. B. F., sin que los reservatarios, doña T. y don A. R. T. B., conste registralmente hayan ejercitado acción alguna (impugnando las transmisiones que hubieran sido realizadas por la reservista).

f) lo anterior, es alegado en la escritura por la sociedad otorgante (hoy recurrente), para solicitar la cancelación de la nota marginal relativa al carácter de reservable de la finca 38.901, de la que es titular (y que procede de la finca 5.972, origen de la reserva troncal). Alega, además, un precedente: una escritura, con igual contenido y fundamentación, esta vez relativa a la finca 38.906 de Pinto, que la registradora que ahora deniega la cancelación calificó positivamente, cancelando dicha nota marginal.

g) se expone también, en la escritura calificada, que los hijos (reservatarios) y herederos de la reservista, «de conformidad con el artículo 1.257 del Código Civil, están obligados por razón de su condición de sucesores de la reservista, a mantener el cumplimiento del contrato de compraventa de las fincas originarias que hizo su madre, y por tanto no cabría el ejercicio de ninguna acción».

Se añade que, en todo caso, ha caducado la acción por el transcurso de cuatro años; y que la cancelación de la carga (al amparo del número ocho del artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria), «se solicita en base a lo que resulta de las inscripciones de las fincas registrales 38.901, 2.429, 5972 y 5.929».

La registradora, en su calificación, entiende que tal cancelación no es posible, en aplicación de los artículos 82 de la Ley Hipotecaria y 174.2.º de su Reglamento: «(...) porque la reserva del artículo 811 del Código civil sólo puede cancelarse con consentimiento de los reservatarios otorgado en escritura pública, o por sentencia judicial firme que ordene su cancelación».

Se recurre la calificación, alegándose, en síntesis:

– «se debe proceder a la cancelación de la afección del artículo 811 del Código Civil, en base a la solicitud formulada por parte interesada, mediante escritura de acta de manifestaciones para la cancelación, que junto con las certificaciones registrales de las inscripciones que constan en el Registro incorporadas a dicho acta, y la documentación aportada por instancia de 21-10-2024, acredita que: 1.º Han transcurrido más de quince años desde el fallecimiento de la reservista, sin que los reservatarios hayan ejercitado acción alguna. 2.º Ha caducado la acción por el transcurso de 4 años conforme a los artículos 1299 y 1301 del Código Civil, tanto si quisieran pedir la rescisión de la compraventa que efectuó su madre, la reservista, como si quisieran pedir la anulación de la misma».

– «los reservatarios son herederos de la reservista y están obligados por las transmisiones efectuadas por su madre a la cual han heredado y por tanto están subrogados en las escrituras de compraventa suscritas por la misma (...) Es por tanto irrelevante que conocieran o no dicha compraventa, pues al ser la reservista su madre, quedan plenamente vinculados por la compraventa suscrita por la misma, en la que están subrogados como vendedores, de igual forma que Talleres Gasan, S.L. está subrogado como adquirente (...) La compraventa suscrita por la reservista es válida, pues la mera condición de reservable del bien no afecta a ninguno de los requisitos exigidos en el artículo 1261 del Código Civil para la validez de los contratos. Los herederos de la reservista, que coincide que también son los reservatarios, están obligados por razón de su condición de sucesores de la reservista, a mantener el cumplimiento del contrato de compraventa suscrito por su madre».

– «los reservatarios, don A. y D.ª T. R. T. B., han aceptado “pura y simplemente” la herencia de su madre, y así consta en la escritura de partición de herencia cuya copia se ha aportado como documentación complementaria, y consta inscrita en el Registro de la propiedad n.º 2 de Pinto; y están obligados a respetar la escritura de compraventa de la finca registral 5.972 suscrita por su madre, y por tanto se puede cancelar la reserva del artículo 811 del Código Civil, sin que sea exigible su autorización expresa. En la escritura particional de D.ª T. B. F. se citan las fincas que los reservistas adquieren de su madre, con exclusión de los hijos del segundo matrimonio, y no se cita la finca 5.972 porque estaba vendida por la causante y ningún derecho podían adquirir con relación a la misma».

– «no cabe exigir que se efectúe una renuncia expresa por los reservatarios en escritura pública para poder cancelar la afección registral a la reserva del artículo 811 del Código Civil. Es un derecho personal, que tiene que ejercitarse en un plazo, y caducado este plazo cabe inscribir la cancelación de la reserva del artículo 811 del Código civil, de conformidad con los párrafos segundo y cuarto del artículo 82 de la ley Hipotecaria; artículo 98 de la Ley Hipotecaria, y artículo 174 del Reglamento Hipotecario párrafos primero y tercero».

2. Así las cosas, y antes de entrar en el fondo del recurso, es preciso abordar dos cuestiones de índole procedimental.

La primera, que el recurso se interpone contra la calificación inicial, confirmada por la sustitutoria –no contra ésta–, y respecto de los defectos confirmados, que en este caso lo han sido en su totalidad. Todo ello, resulta tanto de la propia dicción del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria en su apartado quinto, como de la referencia a los posibles recursos que derivan de ambas calificaciones. Por tanto, y pese a referirse también el recurrente a la calificación emitida por el registrador sustituto, únicamente procede que

esta Dirección General emita pronunciamiento respecto de la calificación emitida por la titular del Registro de Pinto número 2.

En segundo lugar, cabe recordar que, tal y como ha reiterado este Centro Directivo, el registrador, al ejercer su función calificadora, no está vinculado por las calificaciones realizadas por otros registradores; ni por las propias –anteriores– resultantes de la presentación de la misma documentación, o de la anterior presentación de otros títulos. Y ello –siempre bajo su responsabilidad–, en aplicación del principio de independencia en el ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica (vid. Resolución de 18 de octubre de 2021 y todas la que la misma cita).

3. Y entrando a conocer el fondo del recurso, hay que comenzar poniendo de relieve, respecto de la reserva lineal, también llamada troncal o familiar, que, dada la escasa regulación que el Código Civil la dedica, se ha considerado que le son aplicables los artículos que regulan la reserva viudal (artículos 968 y siguientes del Código Civil) a pesar de la distinta naturaleza, origen y finalidad entre ambas reservas (entre otras, sentencia del Tribunal Supremo de 6 de julio de 1906).

De lo anterior, se desprende que la persona obligada a reservar (reservista) puede enajenar los bienes sujetos a reserva si bien, como establece el artículo 975 del Código Civil, tal enajenación «subsistirá únicamente si a su muerte no quedan hijos ni descendientes del primero, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria»; debiendo entenderse, en el caso de la reserva troncal, que tal enajenación subsistirá si a su muerte no quedan parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden, sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley Hipotecaria. Todo ello, en razón de una interpretación y examen conjunto de dichos artículos 975 y 811.

Por lo demás y en orden a la naturaleza de la reserva lineal, este Centro Directivo declaró, en la última Resolución citada en los «Vistos»:

a) que en el caso de la reserva lineal, los reservatarios se encuentran en una situación caracterizada por su interinidad, que no se puede considerar como mera esperanza de adquisición de un derecho, sino que se trata de una concreta situación de poder jurídico que, sin constituir un derecho subjetivo perfecto, le atribuye un derecho eventual respecto de los bienes reservables, incierto pero ya existente. Es incierto porque para recibir los bienes el reservatario debe sobrevivir al reservista; y su entidad dependerá del número de reservatarios que sobrevivan. Y, consumada la reserva, el derecho del reservatario opera como si hubiera nacido –siquiera aplazado– desde el momento en que heredó el ascendiente reservista.

b) que la delación en favor del reservatario se produce por ministerio de la ley cuando concurren los presupuestos fácticos de la norma del artículo 811 del Código Civil y se completa al tiempo del fallecimiento del reservista. El reservatario recibe los bienes reservables como procedentes del causante de la reserva (por ello responde de las deudas de éste y no por las del reservista), con base en un derecho eventual anterior a la consumación de la reserva. Por ello, sólo desde una perspectiva formal puede afirmarse que recibe los bienes del reservista (una masa patrimonial diferenciada, como antes se ha expuesto), pues su atribución al reservatario no responde a una disposición o relación con el reservista, e incluso se produce aun cuando aquel repudie la herencia de éste. Por ello, se ha afirmado que el reservatario es sucesor formal del reservista, pero real del causante de la reserva; y que el fallecimiento del reservista no comporta transmisión sucesoria de éste al reservatario, sino cumplimiento de la *conditio iuris* de la que depende la consumación de la reserva.

4. En el supuesto que motiva la presente, la finca 38.901, sujeta a la reserva troncal por razón de procedencia, no fue incluida en el cuaderno particional elevado a público en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, el día 23 de julio de 2010, antes reseñado. Tampoco lo fue la finca 5.972, de la que trae origen la finca 38.901.

Respecto de la demás fincas cuya titularidad ostentaba la causante, y que estaban sujetas a la citada reserva, fueron adjudicados a los hijos del primer matrimonio de la reservista, don A. y doña M. T. T. B., con exclusión de los hijos del segundo matrimonio, don J. y doña C. R. B.; por ser los dos primeros los únicos descendientes de primer grado con derecho a la reserva, procediendo el Registro de la Propiedad a cancelar el carácter de reservables de dichas fincas del Registro por recaer en dichas personas la condición de herederos y de reservatarios. Es decir, las fincas sujetas a la reserva troncal pasaron a los reservatarios; sin que la finca 38.901 (o la finca 5.972) pasara a los otros hijos de la causante, que es lo que pretende precisamente evitar la reserva del artículo 811 (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2010).

La finca 5.972, de la que trae origen la finca 38.901, titularidad de la sociedad recurrente, fue vendida, con la citada reserva (ya que como señala la registradora la enajenación no extingue la reserva), a don G. B. F. y a doña E. M. B., que procedieron a inscribir tal adquisición en el Registro de la Propiedad; habiendo sido la finca después objeto de diversas transmisiones, lo cual no prohíbe el artículo 975, antes mencionado.

No obstante, con el fallecimiento de la reservista existiendo reservatarios vivos («parientes que estén dentro del tercer grado y pertenezcan a la línea de donde los bienes proceden»), y por lo tanto con derecho cierto a dichos bienes reservables, estos tienen a su disposición las acciones que el propio Código Civil contempla.

La naturaleza de dicha acción ha sido objeto de discusión dentro de la doctrina, habiendo considerado algunos autores que, en estos casos, procedería la acción rescisoria (que, por su carácter de subsidiaria, sólo se podría usar en defecto de otra acción para reparar su perjuicio, ex artículo 1294 del Código Civil); mientras que otros sostienen que procedería una acción de anulación (artículo 1301 del Código Civil), estando ambas acciones sujetas a un plazo de caducidad de cuatro años (artículos 1299 y 1301, respectivamente), como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia (cfr., entre otras, Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de mayo de 2003).

5. En este caso –recordemos–, la reservista falleció en el año 2008, y las operaciones particionales fueron aprobadas por los herederos mediante escritura autorizada en el año 2010, sin que conste en el Registro haberse iniciado ni interpuesto acción alguna por parte de los reservatarios; que eran conocedores de que la finca 5.972 (ahora la finca 38.901) no fue incluida entre los bienes de la causante, por haber sido vendida en vida, al no haber sido relacionada en el cuaderno particional aceptado por ellos.

Los reservatarios –y a la vez herederos–, que aceptaron la herencia pura y simplemente, son continuadores de la personalidad jurídica de su madre reservista, por lo que, en aplicación de la doctrina de los actos propios, que se extiende ineludiblemente a los herederos de quien las realizó, no podrían impugnar tales enajenaciones, dada la caducidad antes predicada.

Por lo anterior y en aplicación de la teoría de los actos propios (y no se antoja aventurado defender, incluso, una confirmación tácita ex artículo 1311 del Código Civil); unida al hecho de que ha transcurrido sobradamente el plazo de cuatro años que el Código Civil establece para la impugnación de los actos anulables o rescindibles; y a lo que se suma el plazo adicional de cinco años que recoge el artículo 210.1.Octava de la Ley Hipotecaria; cumplido sobradamente, pues el «dies a quo» para impugnar los actos realizados por la reservista nació al consumarse la reserva (esto es, al fallecer la reservista y sobrevivirla los reservatarios), procede cancelar la nota marginal que refleja el carácter de bien reservable, ex artículo 811 del Código Civil, de la finca 38.901 de Pinto.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación recurrida.

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, 26 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.