

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012308

RESOLUCIÓN de 5 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Armilla a inscribir una escritura de adjudicación de legado.

(BOE de 26 de marzo de 2024)

SUMARIO:**Registro de la Propiedad. Aceptación de legado de usufructo universal ordenado por el cónyuge fallecido. Finca inscrita, tras aceptar la herencia, a nombre de una hija.**

Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, el de **tracto sucesivo**, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral. En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral. La presunción *iuris tantum* de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención. De igual manera, para valorar las alegaciones de la recurrente sobre el error en la inscripción practicada, debe tenerse en cuenta que, estando ya los asientos practicados bajo la salvaguardia de los tribunales, se debe exigir para la rectificación de tales asientos el **consentimiento de los interesados**.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 3, 17, 18, 20, 38, 40, 82, 211 y ss. y 326.

En el recurso interpuesto por doña M. D. C. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Armilla, don Enrique Martínez Senabre, a inscribir una escritura de adjudicación de legado.

Hechos

I

El día 5 de abril de 2022, ante el notario de Mataró, don Pere Albiol Mares, como sustituto de su compañero de residencia por imposibilidad física del mismo, don Óscar López Martínez de Septién, con el número 894 de protocolo, se otorgó escritura por la que doña M. D. C. P. aceptaba el legado de usufructo universal ordenado a su favor por su esposo –don A. B. R.– y tomaba posesión del mismo respecto de determinada finca.

En su testamento, dicho causante legó el usufructo universal de su herencia a su esposa e instituyó herederos a sus tres hijos don A., doña E. y doña S. B. C., «a partes iguales (...) teniendo siempre presente el legado del usufructo vitalicio de todos sus bienes a su esposa Sra. M. D. C. P.».

II

Presentada el día 1 de agosto de 2023 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Amilla, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro de Armilla, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha ley, en base a los hechos y fundamentos de derecho siguientes:

Hechos.

Primero. Con fecha de hoy y bajo el asiento número 764 del diario 118, se ha presentado, por mensajería, a las 13:50:00, escritura otorgada el 5 de abril de 2022 ante el Notario don Pere Albiol Mares, como sustituto de su compañero de residencia por imposibilidad accidental, don Óscar López Martínez de Septién, por la que tras el

fallecimiento de don A. B. R., queda una vivienda en (...), finca registral 4142, libro 65, folio 156, y su viuda, doña M. D.C. P., acepta el legado de usufructo ordenado a su favor por el citado causante.

De la documentación recibida resulta ser presentante del documento Pala Advocats & Assessors SLP.

Segundo. La finca no está inscrita a favor del causante, sino a favor de doña S. B. C., en virtud de escritura autorizada el 11 de noviembre de 2021 por doña María Ana Querejeta Roca, protocolo 2382, inscrita el 20 de diciembre de 2021 (inscripción 3.ª).

Fundamentos de Derecho.

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Tercero. El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto. Los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, en cuanto se ocupan de los principios registrales de tracto y de legitimación.

Resolución/Decisión.

Se deniega el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a de Registro Propiedad de Armilla a día uno de agosto del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. C. P. presentó recurso el día 7 de agosto de 2023 por escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Armilla el día 14 de diciembre de 2023 y en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Que mediante escritura de fecha 5 de abril de 2022 otorgada por el notario de Mataró don Pere Albiol Mares, con el número de su protocolo 894 de 2022 yo doña M. D. C. P. acepte el legado del usufructo en relación con una finca sita en la demarcación del registro de Armilla, vivienda sita en (...) del término de Ogijares, registral 4142 (...).

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Armilla es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: (...).

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido tenido en cuenta que existe un error al determinar quién es el titular de la finca, el titular era el señor don A. B. R., y que la inscripción que se efectúa a favor de la señora S. B. C. por parte del Registro no es correcta.

Doña S. B. C., es titular de la nuda propiedad de la finca referencia, según lo establecido en testamento de su finado padre don A. B. R., otorgado en la ciudad de Mataró por don A. J. E. B. el 31 de julio de 2014, protocolo 1905 (...).

Que don A. B. R. falleció en Badalona el 12 de septiembre de 2021 habiendo otorgado testamento tal y como se ha acreditado y que en su citado testamento el causante manifestó hallarse casado en únicas nupcias con doña M. D. C. P. y tener de dicho enlace tres hijos llamados A., E. y S. B. C., y que entre otras disposiciones legó la legítima a los legitimarios, y legó el usufructo vitalicio de todos sus bienes presentes y futuros a su esposa doña M. D. C. P., con relevación de prestar fianza y realizar el inventario y facultad de tomar posesión del mismo por si sola, e instituyó herederos universales a partes iguales a sus tres hijos, A., E. y S. B. C., teniendo siempre presente el legado del usufructo vitalicio de todos sus bienes a su esposa doña M. D. C. P.

Doña S. B. C. en virtud de escritura de aceptación de legado otorgada por la notaría doña María Ana Querejeta Roca con el número de su protocolo 2382 inscribe en el registro de propiedad de Armilla el pleno Dominio de la finca objeto cuando la escritura de aceptación de legado le faculta a ser titular de la nuda propiedad, por ello la inscripción efectuada en pleno dominio no es la correcta (...).

El finado don A. B. R. estableció en virtud de su testamento que prelegaba a su hija S. B. C., los siguientes bienes: La totalidad de la finca y vivienda sita en el término municipal de Ogijares (...) y establece expresamente que en el resto de sus bienes, derechos, acciones y posesiones, instituye y nombra herederos universales a partes iguales a sus tres hijos, A., E. y S. B. C., por partes iguales teniendo siempre presente el legado del usufructo vitalicio de todos sus bienes a su esposa Sra. M. D. C.

Doña M. D. C. es titular del usufructo y doña S. B. C. lo es de la nuda propiedad de la finca descrita.

Tercero. La inscripción efectuada en el registro de Armilla no es correcta ya que es derivada de un defecto del título por lo que en base a lo expuesto y por ello debe inscribirse la finca a nombre de doña M. D. C. en cuanto al usufructo en virtud de la escritura otorgada por el notario don Óscar López Martínez de Septién el 5 de abril de 2022 con el número de su protocolo 894 e inscribir a nombre de doña S. B. C. la nuda propiedad en virtud de escritura de aceptación de legado, escritura formalizada por la notaría doña María Ana Querejeta Roca con el número de su protocolo 2382.

Cuarto. Respecto al siguiente motivo en el cual se ampara la Sr. Registrador para calificar desfavorablemente el documento, alega la misma que la Finca no está inscrita a favor del causante sino a favor de doña S. B. C., dicho motivo no puede ser la base para la calificación suspensiva por cuanto no se ha tenido en consideración que la escritura formalizada por doña María Ana Querejeta Roca con el número de su protocolo.

En definitiva, a juicio de esta parte, la calificación efectuada no es correcta ya que omite el título que permite el tracto sucesivo.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

– Artículos 9, 10, 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

– Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar la inscripción si no existe realmente dicho tracto sucesivo, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente esto ya que se está evitando el título que motiva tal tracto.

Debe partirse del principio de que todo juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y, por mantener su calificación, elevó el expediente a este Centro Directivo el día 2 de enero de 2024.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 3, 17, 18, 20, 38, 40, 82, 211 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 6 de julio y 20 de octubre de 2016 y 10 de abril de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de febrero de 2020, 22 de enero y 5 de octubre de 2021 y 25 de octubre de 2023.

1. Mediante la escritura cuya calificación que es objeto del presente recurso, otorgada el día 5 de abril de 2022, la ahora recurrente acepta el legado de usufructo universal ordenado a su favor por su esposo –don A. B. R.– y toma posesión del mismo respecto de determinada finca.

En su testamento, dicho causante legó el usufructo universal de su herencia a su esposa e instituyó herederos a sus tres hijos don A., doña E. y doña S. B. C., «a partes iguales (...) teniendo siempre presente el legado del usufructo vitalicio de todos sus bienes a su esposa Sra. M. D. C. P.».

El registrador de la Propiedad deniega la inscripción solicitada porque la finca no está inscrita a nombre del causante, sino a favor de su hija doña S. B. C., en virtud de escritura autorizada el día 11 de noviembre de 2021 por la que doña S. B. C., después de transcribir el testamento referido, «acepta el legado de su finado padre y toma posesión por sí misma del bien objeto de legado descrito en esta escritura que se adjudica para sí».

La recurrente alega que, según el testamento, ella es titular del usufructo y doña S. B. C. lo es de la nuda propiedad de la finca descrita, por lo que la inscripción efectuada en el Registro no es correcta.

2. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017 y las más recientes de 21 de febrero de 2020, 22 de enero de 2021 o 25 de octubre de 2023) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente. Así lo establece el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos reales sobre inmuebles, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral (vid. el citado artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando la finca transmitida inscrita en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria). La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o derivados de procedimientos judiciales o administrativos en que el mismo no haya tenido intervención.

3. En cuanto a las alegaciones de la recurrente sobre el error en la inscripción practicada, debe tenerse en cuenta que, estando ya los asientos practicados bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme a lo dispuesto en el artículo 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, se debe exigir para la rectificación de tales asientos el consentimiento de los interesados, conforme a los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 5 de marzo de 2024. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.