

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10765 *Resolución de 29 de agosto de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a la inscripción de una escritura de subsanación de otra de compraventa de un inmueble.*

En el recurso interpuesto por don P. M. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a la inscripción de una escritura de subsanación de otra de compraventa de un inmueble.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de julio de 2013 por la notaria de Madrid, doña Isabel Griño Navarro, con número 904 de protocolo, se subsanó, entre otras, la escritura otorgada el 22 de diciembre de 1980 ante el notario de Madrid, don José María de Prada González, con número 4.307 de protocolo, por la cual el ahora recurrente había comprado determinada vivienda (finca registral 2.784) que la sociedad vendedora había comprado a don A. A. M., casado con doña M. R. M. P. Según la escritura de subsanación, debe entenderse que en la compraventa anterior, y por el precio y condiciones que constaban, estaba comprendida también una participación indivisa del 0,79 por ciento de la finca registral 1.335, que se describe. Esta escritura se otorga, entre otras personas, por quienes, según se expresa, son los herederos de don A. A. M. y doña M. R. M. P. (se indica la fecha de fallecimiento de éstos y que tal cualidad resulta de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el notario de San Fernando, don Lorenzo María Fernández Cuadrado, el 8 de julio de 2011, con número 1.089 de protocolo).

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, fue objeto de calificación por el registrador don Javier Stampa Piñeiro que, a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad número veintinueve de Madrid.–Copia autorizada de la escritura de subsanación otorgada el 10/07/2013, ante la Notario de Madrid, doña Isabel Griño Navarro, número de protocolo 904/2013; en unión de copia autorizada de la escritura de compraventa otorgada el 22 de diciembre de 1980, ante el Notario de Madrid, don José María de Prada González, número de protocolo 4307/1980. Dicho documento causó el día 30/03/20 17 el asiento de presentación número 629 del diario 102. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, suspende la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: No se acredita el fallecimiento de los esposos relacionados en el Exponen VI del título presentado, ni la cualidad de herederos de las personas que figuran en dicho Exponen. Fundamentos de Derecho: Artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación registral negativa puede: (...) Madrid, veintiuno de abril de dos mil diecisiete. El Registrador».

La calificación se notificó al interesado el 27 de abril de 2017.

III

El 26 de mayo de 2017, mediante escrito que entró en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29 el 30 de mayo de 2017, don P. M. G. interpuso recurso contra la calificación, con las alegaciones que, a continuación, se transcriben: «1. En el Exponen VI por la notario D.^a Isabel Griffó Navarro, se recoge la declaración de herederos de los hermanos A. M., evidentemente si hay declaración de herederos es que se ha producido el fallecimiento de los progenitores de los hermanos A. M., y que precisamente la notario D.^a Isabel Griffó transcribe las fechas de defunción y todo ello en base a los documentos que le presentan los herederos y que ella como fedatario público coteja y transcribe. 2. Que en el escrito del Registro n.º 29 de Madrid, se está poniendo en duda la cualidad de fedatario público que tienen los notarios y que si D.^a Isabel Griffó autorizó la escritura que está en litigio fue porque a su leal saber y entender, con la documentación aportada por los hermanos A. M. y a la vista de la misma, consideró que era suficiente y pertinente para otorgar la escritura que en el Registro número 29 de Madrid se niegan a inscribir. 3. Que en el presente caso estamos ante una subsanación de escritura. Efectivamente, en fecha 20 de noviembre de 1969, el extinguido Patronato de Casas de la Armada adjudicó a don A. A. M., casado con D.^a M. R. M. P. la vivienda (...), estando incluida la participación o cuota indivisa del 0,79 por ciento sobre la finca número 1.335, si bien por error dicha participación no se hizo constar en la escritura correspondiente. Que mediante escritura otorgada ante el notario de Madrid D. José María de Prada González de fecha 7 de noviembre de 1973 número 3.612 de protocolo, ratificada por otra ante mismo notario el día 15 de febrero de 1974, don A. A. M. y D.^a M. R. M. P. vendieron la mencionada vivienda a Phillips Ibérica, S.A.E. que, a su vez, en fecha 22 de diciembre de 1980 transfirió la propiedad al que suscribe. Por esa razón en fecha 10 de julio de 2013 ante la notario D.^a Isabel Griffó Navarro se procede a subsanar las mencionadas escrituras, quedando muy claro que la propiedad del 0,79 por ciento sobre la finca 1.335 se había transmitido en la primera compraventa, aunque por error no se había consignado en la escritura, por lo que los hermanos A. M. no eran propietarios de esa parte alícuota cuando heredaron de sus difuntos padres, por consiguiente no es de aplicación el artículo 14 de la Ley Hipotecaria en el que se fundamenta el Registro 29 de Madrid para la suspensión de la inscripción, ya que habla de la sucesión hereditaria y aquí no se transmite ningún bien hereditario. 4. Los hermanos A. M. actúan como sucesores de sus padres –y no como propietarios de la cuota indivisa del 0,79 por ciento sobre la finca 1.335– para rectificar la primitiva escritura de compraventa. Por tanto, se entiende que es suficiente con la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, que la Notario tiene a la vista, tal como recoge el Expone VI, en el que recoge la relación de todos los herederos».

IV

Mediante escrito, de 29 de junio de 2017, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 16, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 76 del Reglamento Hipotecario.

1. Mediante escritura autorizada el día 10 de julio de 2013 se subsanó, entre otras, la escritura otorgada el 22 de diciembre de 1980 por la cual el ahora recurrente había comprado determinada vivienda (finca registral 2.784) que la sociedad vendedora había comprado a quienes, por haber fallecido, no intervienen, haciéndolo por ello quienes, según se expresa, son sus herederos (se indica la fecha del respectivo fallecimiento y que la cualidad de herederos resulta de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el 8 de julio de 2011 que se reseña).

Presentadas únicamente las escrituras de compraventa y subsanación de la misma, el registrador suspende la inscripción porque no se acredita el fallecimiento de las personas referidas ni la cualidad de herederos de sus causahabientes. Como fundamento, alega el artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

2. El recurso no puede prosperar. En las escrituras calificadas no se testimonia el contenido de la escritura de herencia, ni se incorpora o acompaña testimonio de la misma. Indudablemente, el fallecimiento de los titulares registrales así como la cualidad de herederos de sus causahabientes debe acreditarse mediante la aportación de los documentos correspondientes, entre ellos los prevenidos en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, y 76 de su Reglamento, es decir el título sucesorio, acompañado de certificación de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 29 de agosto de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.