

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5933** *Resolución de 9 de mayo de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Badalona n.º 1, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. B. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Badalona número 1, doña Natividad Mercedes Mota Papaseit, por la que se deniega la práctica de los asientos solicitados en una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada por doña M. E. B. R. y autorizada por la notaria de Barcelona, doña Adela García Arana, el día 19 de julio de 2016, con el número 1.344 de protocolo, se aceptó la herencia de la mencionada heredera y se adjudicaron, entre otros bienes, la finca registral número 8.155 del Registro de la Propiedad de Badalona número 1.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Badalona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número uno de Badalona. Nota de denegación. Presentada la precedente escritura otorgada en Barcelona a 19 de julio de 2016, ante el Notario doña Adela García Arana, según el asiento de presentación 3112 del tomo 146 del Libro Diario de Operaciones y calificada con arreglo a lo que resulta de la misma y de los asientos del Registro de conformidad a los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, la Registradora de la Propiedad que suscribe deniega su inscripción con relación a la finca registral 8155, numerada antes con el 56784, obrante en el folio 31 del tomo 2914 del archivo, libro 108 de Badalona 1, única radicada en la demarcación de este Registro de la Propiedad, por no constar inscrito ningún derecho sobre esta finca a favor del causante don F. J. C. B. Se hace constar que fue inscrita con fecha 29 de septiembre de 2016 el dominio de la mitad indivisa de la expresada finca a favor de don J. A. C. B., por título e sucesión *mortis causa* de su hermano don F. J. C. B., y el dominio de la restante mitad indivisa de la finca está inscrito a favor de doña M. E. B. R., por título de donación. En consecuencia, al no existir ningún derecho inscrito a favor del causante don F. J. C. B., se deniega la inscripción de la presente escritura al amparo del artículo 20 LH, que expresa el principio de tracto sucesivo en los asientos del Registro, y del artículo 1 de la Ley Hipotecaria en virtud del cual los asientos del Registro de la Propiedad están bajo la salvaguarda de los Tribunales de Justicia y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en dicha Ley. Badalona, a trece de diciembre de dos mil dieciséis. Este documento ha sido firmado por Natividad M. Mota Papaseit con firma electrónica reconocida».

##### III

El día 29 de diciembre de 2016, la presentante solicitó calificación sustitutoria, que correspondió a la registradora de la Propiedad de Barcelona número 15, doña María José Sanz Cano, quien, mediante nota de fecha 20 de enero de 2017, confirmó y ratificó la

calificación de la registradora de la Propiedad de Badalona número 1 en todos sus extremos.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. E. B. R. interpuso recurso el día 15 de febrero de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Alegaciones Primera.—Con fecha de 5 de febrero de 1979. Don F. J. C. E., con vecindad civil catalana, hallándose casado en únicas nupcias conmigo, doña M. E. B. R., por matrimonio religioso católico, otorgó testamento (...), instituyéndome su heredera universal y libre, ante el Notario de El Masnou, don Ramón Algar Lluch, con número 299 de su protocolo; habiendo fallecido el día 22 de mayo de 2016, sin haberlo revocado. Segunda.—Con fecha de 19 de julio de 2016, acepté la herencia mediante escritura pública, de ese día, de aceptación y adjudicación de la herencia, otorgada por la Notaria doña Adela García Arana, del Ilustre Colegio de Notarios de Cataluña, con n.º 1344 de su protocolo, adquiriendo del causante la titularidad de sus bienes relictos, y, el día 26 de julio de 2016, solicité su calificación, con relación a la inscripción de la finca registral n.º 8155, numerada antes con el 56784, obrante al folio 31 del tomo 2914 del archivo, libro 108, en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Badalona. Según asiento de presentación 3112 del tomo 146 del Libro Diario de Operaciones del mismo, habiendo abonado previamente el correspondiente Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (...). Por lo anterior, habiendo adquirido el dominio de la mitad indivisa de la referida finca por escritura de aceptación y adjudicación de herencia, cuya otra mitad tengo en propiedad por título anterior de donación, existiendo un tracto sucesivo entre la anterior titularidad inscrita del finado y la posterior mía, y estando vigente el asiento de presentación de la antedicha escritura pública, el Registro de la Propiedad n.º 1 de Badalona no debió proceder a la inscripción de la escritura pública del hermano del causante, don J. A. C. B., ni debió denegarme la calificación, sino que debió inscribir mi título por tracto sucesivo, considerando que: 1.—El citado hermano del causante no pudo haber adquirido la propiedad de la mencionada mitad indivisa mediante una escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha posterior a la mía porque, por mor de la misma, adquirí los bienes e la herencia antes que él, entre ellos, la mencionada mitad indivisa de la precitada finca, por lo que el Registro de la Propiedad n.º 1 de Badalona no debió inscribir el título del hermano del finado, don J. A. C. B.; todo ello, de conformidad con la Ley 10/2008, de 10 de julio, del Libro Cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, cuyo art. 411-1 «Universalidad de la sucesión» establece: «El heredero sucede en todo el derecho de su causante. Consecuentemente, adquiere los bienes y derechos de la herencia, se subroga en las obligaciones del causante que no se extinguen por la muerte, queda vinculado a los actos propios de este y, además, debe cumplir las cargas hereditarias»; y cuyo art. 411-5 «Adquisición de la herencia» dispone: «El heredero adquiere la herencia deferida con la aceptación, pero los efectos de esta se retrotraen al momento de la muerte del causante»; 2.—El asiento de presentación de la escritura pública del hermano del causante era también posterior al mío, que aún estaba vigente, por lo que el Registro de la Propiedad n.º 1 de Badalona no debió inscribirla, sino que debió dar prioridad a mi escritura pública, y calificarla antes que la del citado, y luego debió proceder a su inscripción, por existir tracto sucesivo entre mi título y el derecho de propiedad del causante, previamente inscrito, sobre la mitad indivisa de la citada finca: todo ello, conforme exige el art. 20 LH: «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»; y conforme establece la doctrina de la presente Dirección: – Resolución de 12 de abril de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelva n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa: «Resolución practicante idéntica a las de 7 y 8 de marzo de 2016- resoluciones resumidas en el informe correspondiente al mes de abril -, en las que la Dirección reitera su doctrina

contenida en la R. de 12 de noviembre de 2010 en el sentido de que en estos supuestos de contradicción entre los principios de Prioridad- que exige que los documentos se despachen por riguroso orden de presentación salvo que sean compatibles-y el de Tracto Sucesivo- que impide que se inscriban o anoten títulos que no aparezcan otorgados por el titular registral –una aplicación ponderada de todos los principios e intereses en juego nos lleva a entender que el documento presentado en el Diario en primer lugar gana prioridad no sólo para sí, sino también para los documentos presentados con posterioridad cuando éstos sean necesarios para su despacho a fin de subsanar el concreto defecto de falta de tracto sucesivo que impedía su inscripción, siempre que el disponente del primer documento presentado sea causahabiente del titular registral y ello aunque tal atribución de prioridad suponga dotar al documento subsanatorio (reconstructor del tracto) de preferencia sobre el intermedio contradictorio que se presentó antes, pero después del subsanado (MN)» - Resolución de 7 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don D. J. E. R. G. y otros, contra la negativa del registrador de la propiedad de La Orotava, a inscribir un auto recaído en expediente de reanudación de tracto sucesivo: «Como ha señalado este Centro Directivo en reiteradas ocasiones no cabe acudir al expediente de reanudación de irado, cuando no existe propiamente tracto interrumpido, entendiendo que existe interrupción cuando la inscripción de una adquisición del dominio o de un derecho real no se puede basar inmediatamente en el derecho de quien en el Registro aparece como titular. 3. Así se ha considerado que no procede acudir a expediente de reanudación de tracto sucesivo, en los supuestos en los que el promotor del expediente es heredero o causahabiente del titular registral». 3.–El referido hermano del causante no había abonado el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, que fue satisfecho previa y únicamente por mí: por lo que el Registro de la Propiedad n.º 1 de Badalona no debió inscribir su título; todo ello, de conformidad con lo que preceptúa el art. 254.1 y 5 LH: «1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir. 5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo»; y de conformidad con lo que establece la doctrina de esta Dirección: - Resolución de 5 de febrero de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don J. Martínez del Moral, contra la negativa del registrador de la propiedad de Tacoronte a inscribir una escritura de adjudicación de herencia: «Que la función del Registrador, coma presupuesto de admisibilidad, es apreciar la previa presentación fiscal del documento o la innecesariedad de su presentación, por no sujeción, antes de inscribir un título, no pudiendo entrar a examinar el fondo del asunto fiscal, algo que no le compete, pues el Registro ya informará de la oportuna afección fiscal.». Tercera.–Por lo anterior, solicito la revocación de la referida Nota de calificación, de 13 de diciembre de 2016, dictada por el Registro de la Propiedad n.º 1 de Badalona, por la que deniega la inscripción de la escritura pública, de 19 de julio de 2010, de aceptación y adjudicación de la herencia de don F. J. C.B., otorgada por la Notaria doña Adela García Arana, del Ilustre Colegio de Notarios de Cataluña, con n.º 1344 de su protocolo, según asiento de presentación 3112 del tomo 146 del Libro Diario de Operaciones, con relación a la finca registral n.º 8155, numerada antes con el 56784, obrante al folio 31 del tomo 2914 del archivo, libro 108, ordenando al Registrador de la Propiedad n.º 1 de Badalona, que proceda a su inscripción, inscribiendo el dominio de la mitad indivisa de la citada finca a mi nombre y revocando la inscripción efectuada a favor del hermano del causante, don J. A. C. B.».

V

La registradora de la Propiedad de Badalona número 1 dio traslado del recurso a los cotitulares registrales de la finca para que realizasen las alegaciones que consideraran oportunas, emitiendo informe en defensa de su nota de calificación el día 9 de febrero de 2017, que ratifica en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20, 28, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2001, 13 de mayo de 2014 y 19 de septiembre de 2016.

1. Se discute en el presente expediente si procede denegar la inscripción de una escritura de aceptación y partición de herencia cuando el causante no reviste el carácter de titular registral de ningún derecho respecto de la finca solicitada.

En el presente expediente resulta el dominio del inmueble inscrito a favor de dos cotitulares por título de donación y adjudicación de herencia una vez presentado el título de partición hereditaria objeto de la calificación.

Por tanto, debe este Centro Directivo manifestarse respecto de dos cuestiones: en primer lugar, respecto de los asientos ya practicados y, en segundo lugar, respecto del principio hipotecario de tracto sucesivo.

2. Efectivamente, en el presente supuesto la finca registral 8.155 del Registro de la Propiedad de Badalona número 1 estuvo con anterioridad inscrita a favor del causante, don F. J. C. B., si bien se inscribió a favor de su hermano, don J. J. C. B., la mitad indivisa en la inscripción 9.ª de 29 de septiembre de 2016, y la otra mitad indivisa a favor de doña M. E. B. R. por título de donación en la inscripción 8.ª de fecha 13 de junio 2014.

Por tanto, se trata en este punto de determinar el valor de tales asientos ya practicados por los que el causante dejó de ser titular registral del inmueble, así como la posible incidencia del recurso sobre los mismos.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. Por lo tanto, fijado el criterio de que no procede enjuiciar los asientos ya practicados, ni plantear su modificación, al encontrarse bajo el amparo de los tribunales, queda tan sólo pronunciarse sobre si procede la denegación de la inscripción solicitada al no resultar ningún derecho inscrito a favor del causante.

El principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria determina que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada». Debe concluirse por tanto que la calificación de la funcionaria ha sido ajustada a Derecho.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 9 de mayo de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.