

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14732** *Resolución de 23 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Cáceres n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Domínguez Mena, notario de Madrid, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Cáceres número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se deniega la inscripción de una escritura de adición de herencia.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Antonio Domínguez Mena, de fecha 23 de junio de 2017, con el número 816 de protocolo, todos los herederos y prelegatarios a su vez de don C. A. G. S. –que son doña M. I., doña M. C., don A., don A., don F. doña M. P., doña M. y don J. I. G. C.–, otorgaron escritura de adición a su herencia de una finca rústica de titularidad registral del causante. El causante había fallecido el día 14 de noviembre de 2005, en estado de casado con doña C. P. B. y sin descendientes. En su último testamento, de fecha 30 de septiembre de 2005, tras legar el usufructo universal y vitalicio de la herencia a la viuda, dispuso lo siguiente: «Ordena los siguientes legados: a) a sus sobrinos F., P., I., M. C., M., A., A. y J. I. G. C., por iguales partes entre ellos: – El precio obtenido por la venta de una parcela de unas setenta hectáreas de extensión en el Paraje de (...), del término municipal de Cáceres, efectuada a favor de la Compañía mercantil «Extremeña de Promociones García, S.L.». Este legado comprende la totalidad del precio acordado según el contrato privado suscrito con la parte compradora, exceptuada la cantidad de novecientos mil euros que se legan a continuación a otros sobrinos. Respecto de las cantidades ya cobradas el legado se entenderá referido a los depósitos, fondos de inversión, acciones o cualquier fórmula de ahorro financiero en la que se haya invertido. Respecto de las cantidades pendientes de percibir, si las hubiere al tiempo del fallecimiento del testador, el legado comprende los derechos de crédito para percibirlos dimanantes del contrato y con carácter general, cualesquiera otros que se deriven de la posición jurídica del vendedor, en la cual le sucederán, a todos los efectos, sus expresados sobrinos. En tal sentido estarán facultados para otorgar, en su caso, las escrituras necesarias para titular la finca vendida a nombre de la entidad compradora (...) En el remanente de sus bienes, derechos y acciones instituye herederos universales, por partes iguales, a sus sobrinos F., P., I., M. C., M., A., A. y J. I. G. C.».

Por escritura autorizada por el notario de Cáceres, don Juan Luis Hernández Gil Mancha, de fecha 13 de noviembre de 2006, se otorgaron por todos los herederos y legatarios las operaciones particionales de los bienes relictos al fallecimiento don C. A. G. S. En esta escritura no se inventarió la finca objeto del expediente, ya que no estaba segregada de su matriz, pero no obstante, esta finca matriz, sí se inventarió en la citada escritura de herencia.

Mediante escritura otorgada ante el notario de Cáceres, don José Carlos Lozano Galán, de fecha 21 de enero de 2008, por todos los herederos de don C. A. G. S., se procedió a la segregación de la citada finca, que causó inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre del causante don C. A. G. S. por el título de segregación y en pleno dominio. En la citada escritura manifestaban que comparecían al objeto de preparar la elevación a público de un contrato, para lo que segregan de la matriz la finca objeto del expediente.

Posteriormente, la viuda, doña C. P. B., falleció el día 28 de octubre de 2008, por lo que se extinguió el usufructo viudal.

En el año 2014 consta en el Registro una anotación caducada de suspensión de una anotación de embargo sobre la finca, frente a las entidades «Plan Especial de viviendas extremeñas, S.L.» y «Promociones Mojostilla de Espaderos, S.L.», que fue denegada por aparecer la finca inscrita a favor de persona distinta de esas entidades. De la citada anotación caducada, se deducen sucesivas cesiones mediante documentos privados, de los derechos dimanantes de un contrato privado de compromisos de venta, en los que han intervenido varias sociedades entre las que se encuentran las reseñadas. Dicha anotación es de fecha 31 de julio de 2014 y fue prorrogada por 180 días, por lo que está definitivamente caducada.

Mediante la referida escritura de fecha 23 de junio de 2017 otorgada ante el notario de Madrid, don Antonio Domínguez Mena, se hizo adición a la herencia del causante adjudicando la finca segregada a los herederos por octavas e iguales partes.

## II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Cáceres número 1 el día 13 de julio de 2017, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos Entrada 2.332 Asiento 1.617 Diario 184 Notario autorizante: José Carlos Lozano Galán [sic] Número de Protocolo: 816 Fecha del documento: 23/06/2017 Fecha de presentación: 13/07/2017 Calificación: Dicha escritura fue presentada en este Registro con los datos que figuran anteriormente suspendiéndose la inscripción solicitada por no acreditarse el título de adquisición, al haber sido instituidos herederos los hermanos G. C. en la cláusula tercera del testamento «en el remanente de sus bienes, derechos y acciones instituye herederos universales, por partes iguales, a sus sobrinos F., P., I., M. C., M., A., A. y J. I. G. C.», después de ordenar por la cláusula segunda, un legado a favor de los mismos del «precio obtenido por la venta de una parcela de unas 70 hectáreas de extensión en el paraje (...) del término municipal de Cáceres, efectuada a favor de la compañía mercantil «Extremeña de Promociones García, S.L.» En tal sentido estarán facultados para otorgar, en su caso, las escrituras necesarias para titular la finca vendida a nombre de la entidad compradora. Es decir, se les legó el precio obtenido por la venta de esta finca, no la finca.—A la misma conclusión se llega por constar en la inscripción de la finca, de segregación, que la escritura de segregación fue otorgada por los comparecientes y aseveraron que el causante se había obligado y Extremeña de Promociones García, S.L. se comprometía a comprar, en virtud de contrato privado de 23 de octubre de 2003, el pleno dominio de 70 hectáreas, 7 áreas y 98 centiáreas, por lo que dichos sobrinos formalizaron la segregación, al haber fallecido ya el causante, al objeto de preparar la elevación a público de contrató privado. Como consecuencia de ello, los sobrinos como legatarios tienen derecho al precio de venta y como herederos en el remanente podían segregar y elevar a público el contrato de compraventa, no adjudicarse la finca.—Fundamentos de Derecho: 1.º) El artículo 18 de la Ley Hipotecaria: 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. 2.º) Conforme a lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, en el registro se inscribirán: «1º Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos». 3.º) Conforme a lo dispuesto en el artículo 658 del Código Civil «La sucesión se defiende por la voluntad del hombre manifestada en testamento, y, a falta de este, por disposición de la ley. La primera se llama testamentaria, y la segunda legítima.» Los herederos carecen de testamento y de declaración de herederos abintestato para la adjudicación de esta finca por título de herencia. 4.º) Conforme a lo dispuesto en el artículo 675 del Código Civil, de una interpretación literal del testamento resulta que el testador lega a los comparecientes «el precio obtenido por la venta» de la parcela, no la parcela. Y lo que sí les lega es el 80% del resto de la finca, registral 55.319, que es la finca matriz, de la que

se segregó la finca objeto de escritura y que los comparecientes inscribieron a su favor al tomo 1935, libro 880, folio 97, finca 55.319, inscripción 3.ª y resulta claramente que la intención del testador no era legar esta finca segregada sino la matriz.–Contra el presente acuerdo de calificación (...) Cáceres, a 3 de agosto de 2017 (firma ilegible) Fdo.: María Rosa Fuentes Cruz».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Domínguez Mena, notario de Madrid, interpuso recurso el día 11 de septiembre de 2017 en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «I.–(...) III– El problema de fondo que se alega para la inscripción de la escritura reseñada es, en definitiva, si los herederos pueden adjudicarse un bien del causante respecto del cual se les lega también el precio resultante de una promesa de compra y venta pactada en documento privado que, ni se ha consumado, ni consta se haya consumado, y, en consecuencia, qué valor ha de darse a una «mención» de un derecho susceptible de inscripción separada especial o incluso no susceptible de inscripción (como son las promesas puramente obligacionales) que, en definitiva, no ha tenido acceso al Registro ni como tal, ni como compraventa consumada. En nuestro caso, el debate se centra en si estos herederos, por su condición de sucesores a título universal, tienen título testamentario suficiente para inscribir a su favor la finca, o, por el contrario, ha de darse preferencia a una mención a favor de un tercero relativa a una promesa de contrato que registralmente no consta consumado, pues si así fuera, en primer lugar, no deberían adjudicársela por no formar parte del patrimonio hereditario, y en segundo, no podrían conseguir la inscripción por impedirlo el principio de tracto sucesivo (...) en este recurso se alegan los siguientes fundamentos de Derecho: 1.º) Para resolver la cuestión planteada, y respecto de ella, basta con una simple lectura de los artículos 657 a 661 del Código Civil. 2.º) De esta lectura resulta que «los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte», que «la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte», que «la sucesión se defiende por la voluntad del hombre manifestada en testamento», que se llama «heredero al que sucede a título universal» y que «los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones», lo que nos lleva a la sencilla conclusión de que constando el dominio de la finca inscrita favor del causante, sin título, inscripción, anotación, o documento presentado que lo contradiga, los herederos –todos, en cualquier caso que no haya sido legado el inmueble (como es éste), y sin más operaciones ni manifestaciones que las habituales–, suceden en el derecho de propiedad de la finca y en las obligaciones que haya asumido el causante. 3.º) La institución de herederos contenida en la Cláusula Tercera del testamento («en el remanente de sus bienes, derechos y acciones instituye herederos universales...») es tan rotunda y sencilla que no necesita esfuerzo interpretativo alguno, y por ello resulta claro que se cumple lo que dictan los artículos 2 LH y 658 CC, citados en la calificación. Por tanto, no tiene sentido y pierde toda lógica la afirmación de que «los herederos carecen de testamento y de declaración de herederos abintestato para la adjudicación de esta finca a título de herencia». ¿Un heredero designado con tanta claridad necesita otro título sucesorio adicional al testamento? ¿Qué más deben hacer para su inscripción? 4.º) Si acudimos al artículo 675 del Código Civil, invocado en la calificación, la solución no puede ser diferente. No resulta complicado interpretar que la intención del testador, al legar el precio, es beneficiar económicamente a los legatarios, que a la vez son herederos; por tanto, si no se consuma la venta y no se recibe el precio, es lógico pensar que la voluntad del testador es que los destinatarios del inmueble sean quienes ostentan simultáneamente la condición de legatarios del precio y herederos del remanente. 5.º) Acierta la calificación cuando dice que «se les legó el precio obtenido por la venta de esta finca, no la finca»; sin embargo, hay que tener en cuenta que sin venta no hay precio, y sin precio, tampoco hay venta. Y en la venta de bienes inmuebles, si no hay tradición, tampoco se adquiere el dominio por el juego de la teoría del título y modo consagrada por los artículos 609 y 1095 del Código Civil. Y si no hay tradición y, por tanto, transmisión del dominio, nos encontramos con un

inmueble que siempre ha formado parte del caudal relicto porque en ningún momento ha salido del patrimonio del causante, ni siquiera en vida de él. Incluso si se tratara –que no es nuestro caso– de un «activo sobrevenido», que no ha sido legado, igualmente los herederos sucederían en él, lo que ocurriría, por ejemplo, si estuviéramos ante una compraventa con precio aplazado garantizado con condición resolutoria en la que, tras el fallecimiento del vendedor, se consuma la resolución. 6.º) El legado ordenado por el causante referido al precio obtenido por una promesa de compra y venta o, incluso, por una compraventa que no se ha consumado es, en definitiva, un legado de un crédito contra un tercero (artículo 870 CC) que está sujeto a las vicisitudes de cualquier acto, hecho o negocio jurídico; por esta razón es por la que se otorga a los legatarios las acciones que le competan contra el deudor, y que, por tanto, es absolutamente independiente de los bienes que integran la herencia y compatible con ellos. En nuestro caso es, sin más, una consecuencia de la combinación de los artículos 1451 y 657 a 661 del Código Civil. 7.º) Respecto a la «mención» que consta en la inscripción 1.ª de la finca, relativa a la obligación asumida por el causante y el compromiso de un tercero que no ostenta derecho inscrito o anotado sobre la finca, se trata de una «mención» que en ningún caso puede prevalecer frente a un título de dominio y que debe cancelarse por el juego de los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento. En relación con esto, véase la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de julio de 2017 («BOE» 17–VIII–2017). En definitiva, lo que estos preceptos persiguen es negar los efectos de la publicidad registral a quien no busca ni la eficacia del título público, ni de la protección registral, que es lo que sucede aquí, que después de catorce años desde la fecha del contrato privado de promesa de compra y venta no ha presentado (porque no existe) documento alguno por el que adquiera el dominio sobre la finca. Como dice la Resolución de 12 de julio de 2012 («BOE» 28–IX–2012), «técnicamente, la mención es la relación en un asiento de un derecho real cuya constitución no se ha inscrito»; en nuestro caso, nos encontramos ante una promesa de compra y venta, que se dice consta en documento privado y que, conforme a los artículos 3, 13 y 32 de la Ley Hipotecaria, ni puede acceder al Registro, ni puede perjudicar a tercero, por lo que, en última instancia, ni siquiera técnicamente tiene las características propias de los derechos reales; y si las menciones de derechos reales susceptibles de inscripción separada y especial cuya constitución no se ha inscrito han de ser expulsadas del Registro para no ser tomadas en consideración (art. 98 LH y, por todas, Resolución 19–VII–2017), con mayor razón la de aquellas obligaciones o derechos puramente personales que no son susceptibles de inscripción por carecer de eficacia real (artículo 2 de la Ley Hipotecaria). 8.º) No estamos ante una «adjudicación en vacío» a la que se refiere la Resolución de 17 de marzo de 2017 («BOE» 4–IV–2017), pues si bien hay una indebida «mención» (más bien, referencia) relativa a una promesa de compra y venta, por un lado, ni se afirma por los herederos que la finca está vendida y/o transmitida, ni consta que se haya producido la necesaria tradición (en tanto se faculta a los legatarios para otorgar en su día la escritura pública), ni consta asiento o nota alguna que desvirtúe o contradiga el dominio del causante, por lo que, a todos los efectos legales, ha de desplegar todos sus efectos el principio de legitimación registral consagrado por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual se presume el dominio a favor del titular registral. Y esto es lo que sucede en el caso que nos ocupa. 9.º) En el peor de los casos, si el tercero a que se hace «mención» en la inscripción 1.ª dispusiera de un título otorgado por los herederos del causante en las condiciones indicadas en el testamento, en virtud del cual adquiera el dominio de la finca, bastará su presentación para obtener la inscripción a su favor. 10.º) A la vista de todo lo anterior, ha de decaer la calificación recurrida, toda vez que los herederos acreditan dicha condición y adquieren directamente de su causante, que es el titular registral, con lo que se cumplen los requisitos prescritos genéricamente por los artículos 657 y siguientes del Código Civil, y específicamente por los artículos 2, 20, 14 y 16 de la Ley Hipotecaria».

## IV

Mediante escrito, de fecha 20 de septiembre de 2017, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 609, 658, 675, 870, 1095 y 1451 del Código Civil; 2, 3, 13, 17, 31, 18, 19 bis, 20, 28 y 98 de la Ley Hipotecaria; 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de julio de 2012 y 17 de marzo y 19 de julio de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adición de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: en el año 2006, en la originaria escritura de herencia se incluye la finca matriz en el inventario; en el testamento consta lo siguiente: «Ordena los siguientes legados: a) a sus sobrinos F., P., I., M. C., M., A., A. y J. I. G. C., por iguales partes entre ellos: – El precio obtenido por la venta de una parcela de unas setenta hectáreas de extensión en el Paraje de (...), del término municipal de Cáceres, efectuada a favor de la Compañía mercantil «Extremeña de Promociones García, S.L.». Este legado comprende la totalidad del precio acordado según el contrato privado suscrito con la parte compradora, exceptuada la cantidad de novecientos mil euros que se legan a continuación a otros sobrinos. Respecto de las cantidades ya cobradas el legado se entenderá referido a los depósitos, fondos de inversión, acciones o cualquier fórmula de ahorro financiero en la que se haya invertido. Respecto de las cantidades pendientes de percibir, si las hubiere al tiempo del fallecimiento del testador, el legado comprende los derechos de crédito para percibirlos dimanantes del contrato y con carácter general, cualesquiera otros que se deriven de la posición jurídica del vendedor, en la cual le sucederán, a todos los efectos, sus expresados sobrinos. En tal sentido estarán facultados para otorgar, en su caso, las escrituras necesarias para titular la finca vendida a nombre de la entidad compradora (...) En el remanente de sus bienes, derechos y acciones instituye herederos universales, por partes iguales, a sus sobrinos F., P., I., M. C., M., A., A. y J. I. G. C.»; en el año 2008, se otorga la escritura de segregación de la finca comprometida en venta, y se manifiesta que es al objeto de preparar la elevación a público de un contrato, para lo que segregan de la matriz la finca objeto del expediente; aparece una anotación caducada de suspensión de otra de embargo sobre la finca; ahora en el año 2017, se otorga escritura de adición de la herencia en la que se adjudican los herederos que son también los mismos legatarios la finca segregada.

La registradora señala como defecto que están facultados para otorgar, en su caso, las escrituras necesarias para titular la finca vendida a nombre de la entidad compradora, es decir, que se les legó el precio obtenido por la venta de esta finca, no la finca; que en la escritura de segregación, aseveraron que el causante se había obligado y una sociedad se comprometía a comprar, en virtud de contrato privado el pleno dominio de 70 hectáreas, 7 áreas y 98 centiáreas, por lo que dichos sobrinos formalizaron la segregación, al haber fallecido ya el causante, al objeto de preparar la elevación a público de contrato privado; que como consecuencia de ello, los sobrinos como legatarios tienen derecho al precio de venta y como herederos en el remanente pueden segregar y elevar a público el contrato de compraventa, no adjudicarse la finca; que los herederos carecen de testamento y de declaración de herederos abintestato para la adjudicación de esta finca por título de herencia.

El notario recurrente alega que constando el dominio de la finca inscrita a favor del causante, sin título, inscripción, anotación, o documento presentado que lo contradiga, los herederos, no habiendo sido legado el inmueble, suceden en el derecho de propiedad de la finca y en las obligaciones que haya asumido el causante; que están instituidos como herederos en el testamento de forma clara, por lo que no procede la manifestación en la calificación de que carecen de testamento y de declaración de herederos abintestato para la adjudicación de esta finca por título de herencia; que la interpretación del testamento es clara: legar la finca o el precio en caso de consumación de venta a unos legatarios que



además son los mismos herederos, por lo que no consumada la venta, deben ser los herederos –que además son legatarios– los destinatarios de la finca; que no se ha consumado la venta ni ha habido «traditio» por lo que el inmueble forma parte del caudal relicto, y pertenece a los herederos–legatarios y en consecuencia el legado del precio en el caso de venta, se trata de un crédito contra tercero para el caso de que llegue a consumarse la venta; que la constancia de una promesa de compra y venta, que se dice consta en documento privado, no puede acceder al Registro, ni puede perjudicar a tercero, por lo que, en última instancia, ni siquiera técnicamente tiene las características propias de los derechos reales; que las menciones de derechos reales susceptibles de inscripción separada y especial cuya constitución no se ha inscrito no pueden ser tomadas en consideración y menos aún la de aquellas obligaciones o derechos puramente personales que no son susceptibles de inscripción por carecer de eficacia real; que si bien hay una indebida «mención» relativa a una promesa de compra y venta, no se afirma por los herederos que la finca está vendida y/o transmitida, ni consta que se haya producido la necesaria tradición, ni consta asiento o nota alguna que desvirtúe o contradiga el dominio del causante, por lo que, a todos los efectos legales, ha de desplegar todos sus efectos el principio de legitimación registral en virtud del cual se presume el dominio a favor del titular registral; que si el tercero a que se hace «mención» en la inscripción, dispusiera de un título de adquisición otorgado por los herederos del causante en las condiciones indicadas en el testamento, bastaría su presentación para obtener la inscripción a su favor.

Las cuestiones que se plantean son: qué tipo de asiento se causa y en su caso qué valor ha de darse a la mención de un derecho susceptible de inscripción separada especial –supuesto de estar consumada la venta–, o en otro caso, el que tiene si no es susceptible de inscripción –supuesto de una promesa de venta no consumada, que es obligacional– que no han tenido acceso al Registro mediante asiento alguno; si estos herederos, por su condición de sucesores a título universal, tienen título testamentario suficiente para inscribir a su favor la finca, o, por el contrario, ha de darse preferencia a la mención a favor de un tercero relativa a una promesa de venta que registralmente no consta consumada, lo que abocaría a que no deberían adjudicársela por no formar parte del patrimonio hereditario, y no podrían conseguir la inscripción por impedirlo el principio de tracto sucesivo; si los herederos pueden adjudicarse un bien del causante respecto del cual se les lega el precio resultante de una promesa de compra y venta pactada en documento privado que no consta inscrita ni resulta del Registro que se haya consumado.

2. En primer lugar, hay que decir que la referencia a una promesa de venta o cualquier contrato hecho en documento privado, incluso relatado por el causante en su testamento, no ha causado asiento de inscripción ni anotación alguna separada y especial, siendo que a falta de esos no constituye más que la mención de un derecho que en su caso puede ser susceptible de inscripción si se cumplieren los elementos necesarios para ello, lo que no consta en el expediente que se haya producido.

En cuanto a la consideración de que se pueda tratar de una adjudicación en vacío, ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 17 de marzo de 2017 que «ciertamente, para determinado sector de la doctrina estas adjudicaciones hereditarias realizadas como mero trámite para cumplir las exigencias del principio de tracto sucesivo generan, al igual que las adjudicaciones para pago de deudas hereditarias, titularidades fiduciarias que el propio Registro de la Propiedad puede publicar, pues, según el artículo 2.3.º de la Ley Hipotecaria son inscribibles «los actos y contratos en cuya virtud se adjudiquen a alguno bienes inmuebles o derechos reales, aunque sea con la obligación de transmitirlos a otro...». No obstante, la vigente legislación registral no permite, en vía de principio, una inscripción de dominio en favor de alguien que propiamente no es titular dominical y que sólo ostenta determinadas facultades de actuación. Así resulta de una adecuada interpretación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que en el Registro de la Propiedad, por razón de su propia dinámica y a diferencia de lo que sucede en el Registro Mercantil, no se inscribe la representación. No es una situación jurídica inscribible, pues los poderes, las facultades de actuación y las meras instrucciones escapan, en principio, a la publicidad del Registro, razón por la cual el citado precepto legal excluye la inscripción de los cargos de

representación por no suponer titularidad alguna. No son supuestos de tracto abreviado, sino de gestión y disposición de derecho ajeno. Según la Resolución de 3 de septiembre de 2008, «la adjudicación para pago es una adjudicación “en vacío” puramente formal, como ya la definió este Centro Directivo en alguna otra ocasión, para permitir la disposición final del bien, sin que el bien entre en el patrimonio del heredero. Se trata de una titularidad meramente formal, aparente y provisional, que legitima para los actos dispositivos que, para realizar el pago, tenga que verificar el adjudicatario; y que no solo no transmite el bien sino que ni siquiera genera derecho real de garantía a favor de los acreedores de la herencia, salvo que en la misma adjudicación se hubiera estipulado expresamente o que sobre los bienes se tome en plazo anotación preventiva (cfr. artículo 45 L.H.)». Asimismo, según la Resolución de 8 de julio de 2013, de la «... doctrina jurisprudencial se deduce con absoluta nitidez que en las adjudicaciones para pago de deudas no existe un efecto traslativo del dominio a favor del adjudicatario. De las dos tesis doctrinales principales que se han enfrentado tradicionalmente en relación con la naturaleza y efectos de la dación para pago, la que considera que solo transmite a los acreedores la posesión y administración de los bienes, con el mandato de liquidarlos y cobrarse (con indisponibilidad meramente obligacional por parte del deudor), y la que considera que produce una transmisión fiduciaria de los bienes cedidos a favor de los acreedores, que los reciben con el encargo de liquidarlos y cobrar con su producto sus créditos, la jurisprudencia se ha inclinado por la primera. Por ello, este Centro Directivo, al trasladar esta doctrina jurisprudencial al ámbito registral en relación con las inscripciones practicadas conforme al artículo 2, n.º 3, de la Ley Hipotecaria, a favor del adjudicatario en los casos de dación para pago, ha afirmado que al interpretar el alcance de tales inscripciones hay que tener en cuenta que la adjudicación para pago es una adjudicación “en vacío” puramente formal, para permitir la disposición final del bien, sin que el bien entre en el patrimonio del adjudicatario». Si se aplican estas consideraciones a las denominadas en la práctica adjudicaciones hereditarias «en vacío» como vía para completar el tracto sucesivo registral, debe concluirse que la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad no es posible ni necesaria para legitimar la formalización de la venta a favor de quien compró del causante. En efecto, si tales adjudicaciones no son más que un mandato de formalización de la venta realizada por el causante (de modo que carece contenido económico, traslativo y jurídico real alguno) su acceso a los libros registrales está vedado por el artículo 20, párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria. Además, no resulta útil, pues si existe documento privado de la venta realizada, escrito y firmado por el causante, no es necesaria adjudicación alguna a los herederos toda vez que el artículo 20, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria exceptúa de la necesidad de inscripción previa a favor de aquellos los documentos que otorguen ratificando tal contrato privado realizado por el causante; y si no existe tal documento privado suscrito y firmado por el causante, este Centro Directivo ha entendido que es inscribible la escritura de formalización del contrato privado si es otorgada por todos los herederos del vendedor (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 16 de noviembre de 2011 y 21 de noviembre de 2014)».

En el supuesto de este expediente, respecto a la consumación del compromiso de compraventa mencionada en el testamento, no consta que se haya satisfecho el precio ni que se haya producido la tradición, por lo que no se ha producido la transmisión del dominio en virtud de la teoría del título y del modo consagrada por los artículos 609 y 1095 del Código Civil y en consecuencia, faltando la «traditio» y, por tanto, la transmisión del dominio, la finca forma parte del caudal relicto porque no ha salido del patrimonio del causante.

Así pues, a diferencia del supuesto contemplado en la Resolución de 17 de marzo de 2017, en el presente caso resulta de las escrituras y del Registro que tal compromiso de venta no se ha formalizado en escritura pública –por lo que no pudo realizarse la «traditio» instrumental (ex artículo 1462, párrafo segundo, del Código Civil)–, y que la finca no había sido transmitida en vida del causante –la segregación se ha operado después de su fallecimiento y de la anotación caducada resulta que no ha existido una «traditio»–. En consecuencia nos encontramos ante la mera mención de un derecho susceptible de inscripción separada y especial.

Ciertamente, como bien alega el recurrente, si el tercero a que se refiere la mención en la inscripción, dispusiera de un título de adquisición otorgado por los herederos del causante en las condiciones indicadas en el testamento, bastaría su presentación para obtener la inscripción a su favor, lo que no se ha producido, por lo que en este caso que si ha accedido el de la adjudicación hereditaria, el mero principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria determina su preferente acceso al Registro.

3. Sentado que se trata de la mención de un derecho susceptible de inscripción, en cuanto al valor y efectos registrales de las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, este Centro Directivo ha dicho en Resolución de 19 de julio 2017 que «a este respecto, debe recordarse, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 28 de octubre de 2013, que el artículo 29 de la Ley Hipotecaria dispone que «la fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial». También se dijo en la citada Resolución que «queda claro pues que, a los efectos de la protección que dispensa el Registro de la Propiedad, la simple mención, indicación o reseña de derechos que, por su naturaleza, podrían ser inscritos separadamente no ha de tener trascendencia alguna; de ahí que disponga el artículo 98 de la misma Ley que las menciones no tendrán la consideración de gravámenes y serán canceladas por el registrador a instancia de parte interesada; cancelación que, a su vez, se encuentra enormemente facilitada por el artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, que, a los efectos del cumplimiento del principio de rogación, entiende prestada la conformidad del interesado cuando se solicita una certificación o cuando se presenta algún documento a inscripción sobre la finca registral en la que conste la mención, disponiendo al efecto que las menciones (además de los derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas) y cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación, y que «a este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado». La proscripción registral de las menciones está, por tanto, claramente asentada en la Ley. El empeño del legislador en su eliminación, con el fin de dar mayor precisión a los asientos registrales y, por ende, a la protección que dispensa el Registro, experimentó un decidido impulso con la reforma hipotecaria de 1944, y así ya lo puso de relieve la Resolución de esta Dirección General de 27 de marzo de 1947».

En el presente caso, no constando inscrito derecho real alguno sobre la finca, ni habiéndose presentado al Registro de la Propiedad un título constitutivo o declarativo de dominio o derecho real sobre el mismo a favor de tercero, es claro que procede la inscripción de la adjudicación realizada en la adición de herencia a favor de los herederos.

4. En los artículos 657 a 661 del Código Civil se establece que «los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte», «la herencia comprende todos los bienes, derechos y obligaciones de una persona que no se extingan por su muerte», «la sucesión se defiende por la voluntad del hombre manifestada en testamento» y «los herederos suceden al difunto por el hecho sólo de su muerte en todos sus derechos y obligaciones». En consecuencia, constando inscrito el dominio de la finca inscrita a favor del causante, y no habiendo título presentado, inscripción, anotación, o asiento que lo desvirtúe, los herederos suceden en los derechos y en las obligaciones que haya asumido el causante, entre los que están la propiedad de la finca y los compromisos de venta a los que se obligó en vida.

Siendo que se ha hecho institución de herederos en el testamento, la interpretación de la voluntad del causante es clara: que los herederos sucedan en los bienes y se hagan cargo de las obligaciones del causante, de manera que la voluntad de legar el precio, es beneficiar económicamente a los legatarios, que en este supuesto a la vez son herederos; por tanto, si no se consuma la venta y no se recibe el precio, la voluntad del testador es que los destinatarios del inmueble sean quienes ostentan simultáneamente la condición de legatarios del precio y herederos del remanente.



Por último, el legado ordenado por el causante referido al precio obtenido por una promesa de compra y venta o, incluso, por una compraventa que no se ha consumado es, en definitiva, un legado de un crédito contra un tercero (artículo 870 del Código Civil) con lo que los legatarios tienen las acciones que le competan contra el deudor en su caso.

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

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