

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1012** *Resolución de 8 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. J. P. D., abogado, en nombre y representación de don O. V. S., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña María Teresa López Ruiz, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada por el notario de Madrid, don Alejandro Miguel Velasco Gómez, el día 12 de mayo de 2010, se otorgaron las operaciones particionales causadas por el óbito de don J. V. A. y de doña I. H. R., fallecidos en 1993 y 2004, respectivamente. Don J. V. A. había fallecido intestado, por lo que fueron declarados herederos abintestato sus tres hijos, don J., don F. R. y doña A. I. V. H., sin perjuicio de la cuota legal usufructuaria de la viuda. Después falleció su hijo don J. V. H. en el año 2003, en estado de divorciado, dejando tres hijos, llamados doña M. I., don O. y doña M. V. S. Doña I. H. R. que falleció en 2004, lo hizo bajo la vigencia de su último testamento otorgado en el año 2003, en el que lega la legítima estricta a su hijo don F. R. V. H., y legó a sus nietos, hijos de su premuerto hijo don J. V. H., la legítima de su herencia. En todos estos casos sustituidos por sus descendientes; declaró heredera universal en los bienes de la herencia a su hija doña A. I. V. H. Mediante escritura, de fecha 13 de mayo de 2006, ante el notario de Madrid, don Miguel Ángel Buitrago Novoa, la heredera doña A. I. V. H. vendió y transmitió el pleno dominio de los derechos hereditarios que le corresponde en la herencia de sus padres a don P. P. L. Mediante escritura ante el mismo notario, de fecha 3 de agosto de 2006, doña M. I. y don O. V. S., y don F. R. V.H., ejercitaron su derecho de retracto legal de coherederos y se subrogaron en la posición, derechos y obligaciones de don P. P. L. derivados de la citada compraventa. Mediante escritura de fecha, 31 de julio de 2008, la viuda de don F. R. V. H. y sus tres hijos aceptaron la herencia del mismo –fallecido en 2007– y, en pago de sus haberes, se adjudicó a la viuda, doña M. P. M., una participación indivisa de una finca procedente de estas herencias. Ahora, en la escritura citada de 2010, comparecieron, presentes o representados, doña M. I. y don O. V. S. y doña M. P. M.

II

Presentadas las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna el día 12 de julio de 2017, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral: Calificado el presente documento, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, no se accede a la inscripción solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna, con fecha doce de julio de dos mil diecisiete, asiento 62/90, copia de la escritura otorgada en Madrid el doce de Mayo del año dos mil diez número de protocolo 1568/2.010 del Notario Alejandro Miguel Velasco Gómez, en la que por herencia de J. V. A., e I. H. R. y J. V. H., se adjudican a A. I. V. H. 10/15 avas partes indivisas de la finca número 533 del término municipal de Buitrago del Lozoya; a R. V. H., 4/18 avas partes de dicha línea; a M. I. V. H., 4/36 avas partes de la misma finca y a O. V. S., 4/36

avas partes, de la misma finca. En la misma escritura se subsana la escritura de herencia otorgada el mismo día número 3489 de protocolo del mismo notario. Se acompaña escritura de compraventa de derechos hereditarios de fecha 11 de mayo de 2006, número de protocolo 533 del Notario Miguel Ángel Buitrago Novoa, otra de retracto, de fecha 3 de agosto de 2006, número de protocolo 882 del mismo Notario y complementarios de las herencias de J. V. A., I. H. R. y J. V. H. Asimismo se presenta el mismo día bajo el asiento 63190, copia de la escritura otorgada en Madrid el treinta y uno de Julio del año dos mil ocho número de protocolo 3489/2.008 del Notario Alejandro Miguel Velasco Gómez, en la que por herencia de R. V. H. se adjudican a M. P. M., 18/36 partes de la finca número 533 del término municipal de Buitrago de Lozoya, única solicitada. Fundamentos de Derecho: 1.–Debe aportarse original de escritura de renuncia a los derechos que pudieran corresponderle en las herencias de su padre y de su abuela por doña M. V. S. (arts. 1006, 1053 CC, 20 LH y 78 RH) 2.–Teniendo en cuenta que la venta de su cuota hereditaria por un coheredero sólo trasfiere al adquirente el contenido económico de la posición sucesoria del vendedor, pero en ningún caso la cesión de la cuota hereditaria a un extraño presta al adquirente la cualidad de heredero (Cfr. Rs. de la DGRN de 29 de julio de 1925 y 29 de diciembre de 1930) es preciso que en la partición de la herencia de sus padres ahora documentada, concorra también el consentimiento de la coheredera doña A. I. V. H., en cuanto en ella radica la cualidad de heredera a pesar de la venta realizada de sus derechos hereditarios, y dada la exigencia de unanimidad en la partición realizada por los herederos que establece en el art. 1058 CC. 3.–No es correcta, según los títulos sucesorios que se relacionan, la adjudicación del bien de la herencia entre los herederos realizada en esta escritura, ya que a doña A. I. V. H. no le corresponde derecho alguno por haber transmitido el contenido económico de su derecho hereditario. Pero es más, que es incongruente la adjudicación del bien relicto que aquí se realiza entre los herederos, con el contenido de la propia escritura calificada, ya que a) por una parte a doña A. I. V. H. se le adjudica una cuota de 10/18 avas partes indivisas de la finca inventariada a pesar de haber vendido esta sus derechos hereditarios, y a pesar de no comparecer en esta escritura, y b) por otra parte, dicha adjudicación contradice la subsanación también realizada ahora de la escritura de herencia de don R. V. H., en el sentido de que a doña M. P. M. en realidad le corresponden 11/36 avas partes indivisas en esta finca por herencia de su esposo y no 13/36 avas partes como en su día se hizo constar, ya que, esta subsanación se basa precisamente en la consideración de la venta de derechos hereditarios realizada por doña A. I. y la correlativa adquisición de dichos derechos por don R. en virtud del ejercicio del derecho de retracto de coherederos (arts. 1051 y ss CC). Parte dispositiva. A la vista de las causas impeditivas relacionadas en los Hechos y Fundamentos de derecho, de los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, acuerdo: I. Suspender la inscripción del documento presentado, por los defectos subsanables, anteriormente expuestos. No se ha practicado anotación de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado. II. Notificar esta calificación, en el plazo de diez días hábiles desde su fecha, al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en el artículo 312 de la ley hipotecaria, y artículos 58 y 59 de la ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. III. Prorrogar automáticamente el asiento de presentación del título presentado por 60 días, cantados desde la fecha de la última de las notificaciones a que se refiere el apartado precedente. (Artículo 323 de la ley Hipotecaria). Contra dicha suspensión podrá: (...) Torrelaguna a 2 de agosto de 2017 La registradora (firma ilegible) doña M.^a Teresa López Ruiz».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. P. D., abogado, en nombre y representación de don O. V. S., interpuso recurso el día 10 de octubre de 2017 en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Que el recurrente considera correcta la calificación de la registradora excepto en lo que se refiere al defecto señalado con el número 2 de la misma, y Segundo.–Que no está de acuerdo con el significado dado a la transacción

hecha sobre el derecho hereditario. El derecho hereditario puede adoptar dos significados: antes de haber sido aceptada la herencia, se define como un derecho personalísimo que se atribuye al heredero para adquirir la herencia mediante la aceptación; después de la aceptación, el derecho hereditario se define como aquel derecho que corresponde a cada uno de los coherederos sobre la universalidad de los bienes y derechos de la herencia. Por lo tanto, mientras la herencia permanezca indivisa, el derecho hereditario será un derecho de carácter abstracto e indeterminado sobre la masa de bienes que constituyen la herencia. Esto conlleva dos manifestaciones esenciales: por un lado, al derecho de acrecer la parte de la porción vacante de otro copartícipe en la herencia o legado; y el derecho de transmisión, que es la facultad del heredero que ha adquirido el derecho a la herencia aunque todavía no haya tomado posesión de ella, de transmitirlo a sus propios herederos o a un tercero. En consecuencia, se puede enajenar o gravar la cuota en la comunidad hereditaria que, según el artículo 399 del Código Civil, se atribuye al partícipe. El coheredero podrá enajenar su participación y el adquirente entrará a formar parte de la comunidad hereditaria. Del juego entre el artículo 1521 del Código Civil, (retracto legal a subrogarse en las mismas condiciones estipuladas en el contrato), 1067 del Código Civil (retracto de coherederos), 1000.1 del Código Civil (aceptación de la herencia en el caso de cesión del derecho hereditario a uno de los coherederos) y 399 del Código Civil (posibilidad de disposición del derecho hereditario), se deduce lo correcto de la subrogación en la postura de quien transmitió su derecho a un tercero.

IV

Mediante escrito, de fecha 25 de octubre de 2017, la registradora de la Propiedad, a la vista del recurso, se allanó al único de los defectos recurridos, si bien por hacerlo transcurridos los cinco días reglamentarios, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 399, 1000, 1058, 1067 y 1521 del Código Civil y 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: una de las coherederas vendió y transmitió el pleno dominio de los derechos hereditarios que le correspondían en la herencia de sus padres a un tercero, lo que promovió que los otros herederos ejercitasen su derecho de retracto de coherederos y adquiriesen esos derechos en la herencia; ahora en el otorgamiento de la partición de herencia no comparece la heredera que transmitió su parte.

La registradora señala varios defectos de los que sólo se recurre uno de ellos, que es el siguiente: teniendo en cuenta que la venta de su cuota hereditaria por un coheredero sólo trasfiere al adquirente el contenido económico de la posición sucesoria del vendedor, en ningún caso la cesión de la cuota hereditaria a un extraño presta al adquirente la cualidad de heredero, por lo que es preciso que en la partición de la herencia de sus padres, concorra también el consentimiento de esa coheredera.

El recurrente alega que se puede enajenar la cuota y el derecho que a un heredero corresponde en la herencia; que, como consecuencia de esa venta o cesión, entra en juego el retracto de coherederos y que este produce una subrogación de los retrayentes en la posición del heredero que había vendido o cedido su porción en la herencia.

2. El artículo 399 del Código Civil permite al condueño –también aplicable al coheredero en su caso– la posibilidad de enajenar, ceder y gravar e incluso sustituir a otro en el aprovechamiento de su derecho, salvo que se tratare de derechos personales.

Como bien sostiene el recurrente, hay que distinguir entre la naturaleza del derecho hereditario antes de haber sido aceptada la herencia, que se define como un derecho personalísimo que se atribuye al heredero para adquirir la herencia mediante la aceptación; y por otro lado, después de la aceptación, momento en el que el derecho hereditario se

define como aquel derecho que corresponde a cada uno de los coherederos sobre la universalidad de los bienes y derechos de la herencia.

De conformidad con el artículo 1067 del Código Civil, mientras la herencia permanezca indivisa, «si alguno de los herederos vendiere a un extraño su derecho hereditario antes de la partición, podrán todos o cualquiera de los coherederos subrogarse en lugar del comprador, reembolsándole el precio de la compra, con tal que lo verifiquen en término de un mes, a contar desde que esto se les haga saber».

Habida cuenta que según el artículo 1000 del Código Civil, se entiende aceptada la herencia cuando un heredero vende, cede o dona su derecho a un extraño, debemos concluir en que la heredera que vendió su derecho, aceptó con este acto la herencia. En consecuencia, entró en juego el derecho de retracto del artículo 1067 que fue ejercitado por los otros coherederos que se subrogaron en lugar del comprador y por lo tanto en la posición de esa heredera. Lo que nos lleva a que ahora en la partición de la herencia, su representación está subsumida en la comparecencia de los retrayentes que se subrogaron en esos derechos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar el segundo defecto señalado en 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, 8 de enero de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.