

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12896 *Resolución de 16 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Ledesma, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y subsanación de otra de manifestación y aceptación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don A. J. M. C. M. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Ledesma, don Mauricio Prieto Rodrigo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación y subsanación de otra de manifestación y aceptación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 7 de agosto de 2018 por la notaria de Salamanca, doña Marina Lobo García, se formalizó el inventario y la aceptación de herencia causada por el fallecimiento de doña E. C. H., fallecida el día 3 de septiembre de 2017 en estado de soltera, careciendo de ascendientes y descendientes, bajo su último testamento otorgado el día 26 de julio de 2001 ante el notario de Salamanca, don Jesús García Sánchez, en el que nombró heredero universal a don A. J. M. C. M. C. En esta escritura, ante el desconocimiento de la realidad de los bienes pertenecientes a la causante, el heredero incluyó en el inventario la totalidad de los bienes que figuraban inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la causante citada.

Mediante escritura autorizada el día 10 de diciembre de 2020 por la misma notaria, se otorgó por el heredero rectificación y subsanación de la escritura anterior, en la que «excluye del inventario de la herencia de doña E. C. H., todos los bienes –cuotas de propiedad– descritos en el apartado IV que precede». Lo justificaba en que, al formar el inventario en su día, no se identificaron físicamente ciertos bienes, partiendo de descripciones registrales obsoletas e imprecisas; que, en cuanto a las urbanas, habían cambiado las nomenclaturas de las vías públicas y los números de policía; en cuanto a las rústicas, que no se expresaban los números de polígono y parcela; que las denominaciones de los sitios en que se ubicaban según la inscripción registral, no coincidían con los parajes actuales del término; que las colindantes registrales no ayudaban en modo alguno a reconocer las propiedades de la causante; que no fue posible identificarlas por sus referencias catastrales; que, tras una ardua investigación posterior al otorgamiento de la escritura de aceptación de herencia, se había concluido que las fincas que se referenciaban en la de rectificación figuraban en el Catastro, en unos casos a nombre del Ayuntamiento de Villasardo y, en otros, a nombre de otros titulares; se incorporaban certificaciones catastrales de algunas de las fincas que se excluían. Por todo lo cual, se solicitaba se excluyeran del inventario de la herencia.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ledesma, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Notarial. Escritura de rectificación y subsanación de escritura de manifestación y aceptación de herencia autorizada el 10 de diciembre de 2020 por la notaria de Salamanca, doña Marina Lobo García, número 1616 de protocolo.

Presentado en este Registro con el asiento 600 del Diario 63, con fecha 12 de febrero de 2021. Retirada por el presentador y reintegrada el día veinticuatro de marzo de 2021.

Calificado el precedente documento, el registrador que suscribe suspende su inscripción con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Por la escritura de rectificación y subsanación de escritura de manifestación y aceptación de herencia autorizada el 10 de diciembre de 2020 por la notaria de Salamanca, doña Marina Lobo García, número 1616 de protocolo, don A. J. M. C. M. C., excluye del inventario de la herencia de doña E. C. H., todos los bienes, descritos en su apartado IV.

Por la escritura de manifestación y aceptación de herencia de doña E. C. H. otorgada el siete de agosto de dos mil dieciocho ante la notario doña Marina Lobo García, número 1200 de protocolo, presentada el día treinta y uno de octubre de dos mil dieciocho en este Registro de la Propiedad con el número 313 del Diario 62, se inscribieron a nombre de don A. J. M. C. M. C., una dieciochoava parte indivisa de las fincas registrales de Villasdardo números 32, 33, 34, 35, 36, 37 y 38, (números de orden 13 al 19 del apartado expositivo IV), y la totalidad de otras cuatro fincas, por título de herencia. Y se suspendió la inscripción de una dieciochoava parte indivisa de las fincas registrales 32, 33, 34, 35, 36,37 y 38 de Villasdardo, y la totalidad de la participación de las fincas descritas bajo los números 10, 20 y 21 de orden del apartado expositivo IV.

Fundamentos de Derecho:

1. Practicadas las inscripciones opera, mientras no se demuestre lo contrario, la presunción "*iuris tantum*" de exactitud y veracidad. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria junto con el párrafo 3 del artículo 1 de la LH recoge el "principio de legitimación registral" como presunción *iuris tantum* de la confianza a la que responde el principio de fe pública registral del artículo 34 de la ley Hipotecaria.

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria párrafo 3: "Los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley".

Artículo 38 de la Ley Hipotecaria: "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a un tercero".

2. En cuanto a la aceptación parcial de la herencia dice el artículo 990 del Código Civil: "La aceptación o la repudiación de la herencia no podrá hacerse en parte, a plazo, ni condicionalmente"

No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación (...)

Ledesma a veinticinco de marzo de dos mil veintiuno. El registrador interino (firma ilegible).—Fdo: Mauricio Prieto Rodrigo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. M. C. M. C. interpuso recurso el día 7 de mayo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Posesión el concepto de dueño: jurisprudencia.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo respecto a la “posesión en concepto de dueño” (artículos 430 y ss. del Código Civil) es clara y reiterada: solo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño sirve de título para adquirir el dominio. Es la posesión civil, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya en concepto de dueño, la cual ha de basarse en actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico, sin que baste la mera tenencia material, sino que a ella se añadirá la intención de haber la cosa como suya, en concepto de dueño. No es suficiente la intención (aspecto subjetivo) para poseer en concepto de dueño, sino que se requiere un elemento causal o precedente objetivo que revele que el poseedor no es un mero detentador. La posesión en concepto de dueño requiere que, pública e inequívocamente se manifieste dicha condición por el poseedor mediante actos continuados.

A modo de ejemplo se citan:

(Cendoj: Roj: STS 4175/2014, ECLI: ES:TS 2014:4175).

(Cendoj: Roj: STS 3032/2018, ECLI: ES:TS 2018:3032).

La jurisprudencia menor considera como actos que revelan la posesión en concepto de dueño: el pago de impuestos y contribuciones sobre la finca, la realización de obras y reparaciones, la percepción de frutos y rendimientos, el arrendamiento de la propiedad, etc.:

A modo de ejemplo se citan:

Sentencia de la Audiencia Provincial de Guipúzcoa (Cendoj, Roj: SAP SS 804/ 014, ECLI: ES: APSS 2014:804): “el pago del impuesto de bienes inmuebles, el suministro de agua, basuras..., son signos evidentes que la posesión se está ejerciendo en concepto de dueño pues lo contrario supondría ir contra los propios intereses del ocupante de la finca”.

Sentencia de la Audiencia Provincial de Jaén de 24-7-2019 (Cendoj, Roj: SAP J 1086/2019, ECLI: ES: APJ: 2019:1086): “La realización de obras en el inmueble y el pago del IBI, evidencia que dicha posesión la tenía en concepto de dueño...”

Segundo. El único poseedor de todos los bienes inventariados en la Escritura de rectificación y subsanación de escritura de manifestación y aceptación de herencia autorizada el 10 de diciembre de 2020 es el Ayuntamiento de Villasdardo.

Todos esos bienes están incluidos en el Inventario Municipal de Bienes Inmuebles y Derechos reales. (He solicitado al Ayuntamiento de Villasdardo que expida la correspondiente certificación donde conste el Inventario de Bienes Inmuebles y Derechos Reales de la Entidad Local a fin de aportarla como prueba documental ante la Dirección General de los Registros y del Notariado [...]).

El Ayuntamiento es el titular catastral con el 100% del derecho de propiedad.

El Ayuntamiento es su poseedor en concepto de dueño.

– Respecto a la Vivienda en C/ (...), antigua casa de la maestra (finca registral número 34): el Ayuntamiento promovió la alteración de su calificación jurídica (fue desafectada como bien dominio público y pasó a ser patrimonial), la inmatriculó primera vez (actualmente es la finca registral número 104) y la enajenó a un tercero.

– El antiguo Corral en la C/ (...), (finca registral número 36) el Ayuntamiento lo rehabilita con fondos públicos y actualmente es (...).

– En la antigua Casa de C/ (...), destinada a (...), (finca registral número 35) el Ayuntamiento la ha rehabilitado con fondos públicos y actualmente es (...).

– En la finca rústica Terreno destinado a (...) al sitio denominado (...) (finca registral 39) el Ayuntamiento ha construido, en una parte, (...) El resto de la finca el propio Ayuntamiento la arrienda a un vecino.

Tercero. La presunción de que el derecho inscrito en el Registro de la Propiedad pertenece a su titular (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) decae y queda desvirtuada desde el momento en que el Ayuntamiento de Villasdardo, es el poseedor real y efectivo de todos los bienes y dispone de ellos a título de dueño como así queda acreditado.

El derecho de propiedad inscrito no pertenece al titular registral (ni a la causante D.^a E. C. H. ni al heredero–recurrente) desde el momento en que el Ayuntamiento de Villasdardo dispone de tales bienes en concepto de dueño y así queda probado:

- 1.º) con la enajenación de la vivienda.
- 2.º) con la rehabilitación del antiguo corral convirtiéndolo en (...) y asfaltando el entorno.
- 3.º) con la rehabilitación de la antigua (...) convirtiéndola en (...).
- 4.º) con la instalación (...) en parte de una finca rústica y arrendando el resto.

En consecuencia, se produce una clara inexactitud de los asientos registrales que deben rectificarse por el Registrador de la Propiedad».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de mayo de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del título calificado, no se ha producido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 990 del Código Civil; 1, 9, 38 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 98 y 110 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 19 de mayo de 2012, 13 de octubre de 2014, 19 de enero, 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 13 de octubre de 2015, 5 de septiembre de 2016 y 23 de febrero de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de junio de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de rectificación y subsanación de otra de manifestación y aceptación de herencia, en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura de fecha 7 de agosto de 2018, se formalizó el inventario y la aceptación de herencia causada por el fallecimiento de la causante; en la escritura, ante el desconocimiento de la realidad de los bienes pertenecientes a la causante, el heredero incluyó en el inventario la totalidad de los bienes que figuraban inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de la causante citada.

– Mediante escritura de fecha 10 de diciembre de 2020, se otorga por el heredero, rectificación y subsanación de la escritura anterior, en la que «excluye del inventario de la herencia de doña E. C. H., todos los bienes –cuotas de propiedad– descritos en el apartado IV que precede». Lo justifica en que al formar el inventario en su día, no se identificaron físicamente ciertos bienes, partiendo de descripciones registrales obsoletas e imprecisas; que en cuanto a las urbanas, han cambiado las nomenclaturas de las vías públicas y los números de policía; en cuanto a las rústicas, que no se expresan los números de polígono y parcela; que las denominaciones de los sitios en que se ubican según la inscripción registral, no coinciden con los parajes actuales del término; que las colindantes registrales no ayudan en modo alguno a reconocer las propiedades de la

causante; que no fue posible identificarlas por sus referencias catastrales; que tras una ardua investigación posterior al otorgamiento de la escritura de aceptación de herencia, se ha concluido que las fincas que se referencian en la de rectificación, figuran en el Catastro, en unos casos a nombre del Ayuntamiento de Villasdardo y en otros, a nombre de otros titulares; se incorporan certificaciones catastrales de algunas de las fincas que se excluyen. Por todo lo cual, se solicita se excluyan del inventario de la herencia.

El registrador suspende la inscripción de la rectificación y subsanación y señala que practicadas las inscripciones opera, mientras no se demuestre lo contrario, la presunción «*iuris tantum*» de exactitud y veracidad; señala también que no es posible la aceptación parcial de la herencia.

El recurrente alega lo siguiente: que la posesión en concepto de dueño correspondiente a las fincas excluidas del inventario, ha sido ejercida por el Ayuntamiento de Villasdardo; que se acredita que esos bienes forman parte del Inventario Municipal de Bienes Inmuebles y Derechos reales de ese Ayuntamiento que es además es el titular catastral; que se produce una clara inexactitud de los asientos registrales que deben rectificarse por el registrador de la Propiedad.

2. Como cuestión previa, hay que señalar que el recurrente fundamenta el escrito de recurso en que el Ayuntamiento de Villasdardo es el poseedor en concepto de dueño de las fincas que se pretenden excluir del inventario de la escritura de manifestación de herencia, por lo que acompaña numerosa documentación para acreditar tal circunstancia. En este punto se hace necesario recordar la doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado que, el objeto del recurso no es la negativa a inscribir, sino la calificación negativa (vid. Resolución de 23 de febrero de 2017). En este sentido, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de junio de 2020, conforme los artículos 9 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51, 98 y 110 del Reglamento Hipotecario, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de mayo de 2012, 13 de octubre de 2014 y 19 de enero y 13 de octubre de 2015 y la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000, indica que «conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (...)» y «el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. (...), el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador». En consecuencia, la resolución del recurso debe serlo atendiendo únicamente a los motivos y circunstancias que resulten de la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

En la escritura presentada, exclusivamente se solicita la inscripción de la rectificación y subsanación del inventario excluyendo determinadas fincas o cuotas de las mismas, justificando los motivos de la exclusión, pero sin acompañar los documentos que ahora se presentan junto con el escrito de interposición del recurso. Por tanto, solo en cuanto al contenido de la escritura de rectificación y subsanación deberá basarse la resolución del expediente.

3. El primero de los defectos señala que practicadas las inscripciones, opera, mientras no se demuestre lo contrario, la presunción «*iuris tantum*» de exactitud y veracidad. En este punto, como bien recuerda el registrador, el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, establece que «los asientos del Registro practicados en los libros están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Y el artículo 38 del mismo texto legal establece lo siguiente: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse

ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a un tercero».

Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos» entre otras muchas) que tratándose de inscripciones ya efectuadas y encontrándose los asientos bajo la salvaguardia de los tribunales, con arreglo al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, su modificación o cancelación sólo podrá realizarse mediante el consentimiento del o de todos los titulares registrales que se encuentren legítimamente acreditados (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), o bien mediante una resolución judicial recaída en juicio declarativo contra los mismos (vid. también artículos 82, 214 y 217 de la Ley Hipotecaria). En caso contrario se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (cfr. artículo 24).

Así pues, toda la doctrina elaborada a través según los preceptos de la Ley Hipotecaria y del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de este Centro Directivo sobre la rectificación del Registro parte del principio esencial por el cual los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse; estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley. En definitiva, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

4. Este Centro Directivo ha manifestado (cfr., entre otras, la Resoluciones de 6 de julio de 2006, 28 de noviembre de 2013 y 5 de septiembre de 2016) que, como principio general, se pueden alterar los términos de una escritura cuando estos no se ajustan a la realidad, haciendo posible la rectificación o aclaración y el posterior acceso de la misma al Registro, sin que sea necesario un determinado pronunciamiento judicial.

No obstante, tal alteración siempre ha de estar supeditada al hecho de que quede suficientemente causalizado el acto correspondiente (artículos 1261 y 1275 del Código Civil y 2 de la Ley Hipotecaria) y, consiguientemente, la razón de la modificación o rectificación, a fin de evitar que por la vía indirecta y fraudulenta se puedan alterar las reglas generales que regulan la transmisión de los bienes y derechos (y las consecuencias fiscales derivadas de las mismas). En este punto, no es posible dar pautas generales y habrá de atenderse a cada supuesto fáctico.

En definitiva, nada impide que se modifique o se deje sin efecto un título inscrito con el consentimiento de todos los titulares (ex artículo 82 de la Ley Hipotecaria) con base en el error de consentimiento o de la declaración de voluntad de los otorgantes; ahora bien, con su propia prioridad y dejando a salvo los derechos de los terceros (cfr. artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria).

5. Así pues, conforme a los artículos y Resoluciones citados en los «Vistos», una vez practicado un asiento en los libros del Registro de la Propiedad, sólo podrá ser el

mismo rectificado, anulado o cancelado, mediante documento público en el que conste que presta su consentimiento a dicha operación, el favorecido por el derecho inscrito, o bien, en virtud de resolución judicial firme, en la que el titular del derecho inscrito haya tenido la posibilidad de ser oído, para evitar su indefensión. Pero todo esto, siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad.

Conforme a los preceptos citados, en el concreto supuesto de este expediente, la vía para la rectificación pretendida es la del consentimiento del titular inscrito o la de acudir a los tribunales de Justicia en demanda dirigida contra el titular registral de la inscripción supuestamente nula, y solicitando en la misma demanda la rectificación del Registro de la Propiedad (cfr. artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria). El primero de los requisitos se ha cumplido, ya que ha sido prestado el consentimiento por parte del titular registral en escritura pública. Queda por determinar si se trata de una materia sustraída al ámbito de la autonomía de la voluntad, y esto nos aboca al segundo de los defectos señalados por el registrador.

6. En cuanto al segundo de los defectos señalados, sostiene el registrador que excluyendo algunas de las fincas del inventario, se está produciendo una aceptación parcial de la herencia, con la contravención de lo dispuesto en el artículo 990 del Código Civil.

Pues bien, en primer lugar, en ninguno de los apartados de la manifestación y aceptación de herencia ni en los de la rectificación y subsanación de la misma, se expresa ni literal ni formalmente que lo sea de forma parcial o condicional. En segundo lugar, la omisión en el inventario de alguno de los bienes del causante, no implica la aceptación parcial de la herencia, sino que la adjudicación del bien no inventariado requerirá una adición de la misma. En tercer lugar, la aceptación de la herencia, que en este supuesto ha sido de forma pura y simple, implica que el heredero adquiere el activo y asume el pasivo como sucesor universal en los derechos y obligaciones del causante, lo que no obliga forzosamente a la inscripción de la totalidad de los bienes del causante, que, por otra parte, es voluntaria. Otra cosa es que, aparecidos otros bienes o deudas de la herencia, el heredero pueda en el primer caso adicionarlos en el inventario, y, en el segundo, ser responsable de los mismos frente a los acreedores de su causante. Por tanto, debe ser revocada la calificación.

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, 16 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.