

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12942 *Resolución de 21 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 30 a inscribir una escritura de calificada como de elevación a público de un contrato privado de compraventa con renta vitalicia.*

En el recurso interpuesto por don J. D. P., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 30, don Antonio Javier Tornel García, a inscribir una escritura de calificada como de «elevación a público de un contrato privado de compraventa con renta vitalicia».

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Madrid, don Juan Luis Guijarro de Miguel, el día 2 de abril de 2014, doña M. J. y don J. D. P., en su calidad de herederos testamentarios de don M. D. P., elevaron a público un «acuerdo privado» alcanzado el día 10 de marzo de 2001, en cuya virtud este último había vendido a doña M. J. y a don J. D. P., quienes habían comprado por mitad y pro indiviso, la nuda propiedad de la finca registral 4.519 del citado Registro, ratificando los adquirentes, «en su condición de compradores –sic– y en su condición de herederos testamentarios de su fallecido hermano» el citado acuerdo, reconociendo de modo expreso que el citado causante había vendido a los citados comparecientes en la escritura la nuda propiedad de la citada finca, cuyo usufructo se reservaba el titular registral, señalándose el precio que se había pactado, cuya contraprestación, según se afirma, era una renta vitalicia mensual, pagadera la última el 3 de diciembre de 2012 por determinado importe, «cuyos pagos acreditan los comparecientes junto con los demás efectuados, con los correspondientes justificantes que exhiben y devuelvo, de los que obtengo fotocopias que considero legítimas dejo unidas a esta matriz, que abarcan desde el mes de marzo de 2.001 hasta el mes de diciembre de 2012 ambos inclusive. Quedando pendientes 10 cuotas, las de los meses de enero a octubre de 2013, ambos inclusive, que se extinguen en este acto por confusión de derechos». Cada uno de los referidos justificantes testimoniados contienen, entre otros extremos, la firma del causante, don M. D. P., la cantidad recibida así como el concepto siguiente: «Por.–La mensualidad de éste mes, en concepto de la renta vitalicia correspondiente a la venta del piso de la C/ (...)».

II

Copia autorizada de la referida escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 30, y el día 13 de junio de 2014 fue objeto de la calificación que a continuación se transcribe: «Calificado el precedente documento de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la ratificación de acuerdo privado de renta vitalicia a que aquel se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.º La escritura autorizada por el notario don Juan Luis Guijarro de Miguel, con fecha dos de abril de dos mil catorce, protocolo 14/2014, fue presentada en esta oficina con fecha tres de abril de 2014, con el número de entrada 1325, causando el asiento de presentación número 1.329 del Diario 64, el cual queda prorrogado por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última

fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación. 2.º De ella resulta que doña M. J. D. P. y don J. D. P., en su propio nombre y en representación como herederos del fallecido y titular registral don M. D. P., ratifican acuerdo privado de renta vitalicia suscrito –sic– por don M. D. P. y los citados doña M. J. y don J. D. P., quienes compraron por mitad y proindiviso, la nuda propiedad de la finca 4519 de este Registro. 3.º Examinado el Registro, resulta que según la inscripción 2.ª de la finca 4.519 obrante al folio 1 del libro 136, la expresada finca se encuentra inscrita en la actualidad a nombre de don M. D. P., por título de compraventa. 4.º No se incorpora el documento privado firmado por el causante como exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sino únicamente una serie de recibos acreditativos de cobros derivados de ese contrato. 5.º Según se acredita con el testamento abierto otorgado por don M. D. P., autorizado por el Notario don Ignacio Martínez Gil Vich el día 26 de diciembre de 2012, existen en este caso dos hijos del titular registral que han sido desheredados en el citado testamento, en que don M. D. P. instituye herederos a sus hermanos y comparecientes en la escritura objeto de calificación, doña M. J. y don J. D. P. La existencia de herederos forzosos en este caso hace conveniente a juicio de este Registrador extremar el rigor en la calificación y en consecuencia no aplicar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según la cual la falta del documento ratificado la sanaría la presencia en la escritura de todos los elementos del negocio documentado. 6.º Por otra parte, en cuanto a los citados elementos del negocio surgen dudas en cuanto a su configuración pues en la escritura calificada se refiere a ellos en ocasiones como renta vitalicia y en otras como compra. Fundamentos de Derecho: Lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, artículo 1.261 y siguientes del Código Civil. Así como en el 1.274 y siguientes. Modo de subsanar: Aportar el documento privado firmado por el causante que se pretende elevar a escritura pública. No procede la anotación de suspensión por defecto subsanable prevista en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, por no haberse solicitado. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio Javier Tornel García registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 30 a día trece de junio del año dos mil catorce». La escritura fue nuevamente presentada el día 22 de julio de 2014, junto con acta de subsanación parcial otorgada por el mismo notario el día 18 de junio de 2014, y fue objeto de nueva calificación el día 30 de julio de 2014 en los siguientes términos: «Calificado el precedente documento de conformidad con lo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la ratificación de acuerdo privado de renta vitalicia a que aquel se refiere, reiterando en parte la nota de calificación de fecha trece de junio (dado que el defecto señalado con el número 6 de los "hechos" en la citada nota ha sido subsanado por el Acta Notarial que se dirá y ahora se acompaña), en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.º La escritura autorizada por el notario don Juan Luis Guijarro de Miguel, con fecha veintidós de julio de dos mil catorce, fue presentada en esta oficina con fecha 22 de julio de 2014, con el número de entrada 2789 del año en curso, causando el asiento de presentación número 491 del Diario 65, el cual queda prorrogado por el plazo de sesenta días hábiles a contar desde la última fecha de los acuses legales de recepción de la presente comunicación. 2.º De dicha escritura y acta resulta que doña M. J. D. P. y don J. D. P., en su propio nombre y en representación como herederos del fallecido y titular registral Don M. D. P., ratifican acuerdo privado de renta vitalicia suscrito –sic– por don M. D. P. y los citados doña M. J. y don J. D. P., quienes adquirieron por mitad y proindiviso, la nuda propiedad de la finca 4519 de este Registro. 3.º Examinado el Registro, resulta que según la inscripción 2.ª de la finca 4.519 obrante al folio 1 del libro 136, la expresada finca se encuentra inscrita en la actualidad a nombre de don M. D. P., por título de compraventa. 4.º No se incorpora el documento privado firmado por el causante como exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sino únicamente una serie de recibos acreditativos de cobros derivados de ese contrato. 5.º Según se acredita con el testamento abierto otorgado por don M. D. P., autorizado por el Notario don Ignacio Martínez Gil Vich el día 26 de diciembre de 2012, existen en este caso dos hijos del titular registral que han sido desheredados en el citado

testamento, en que don M. D. P. instituye herederos a sus hermanos y comparecientes en la escritura objeto de calificación, doña M. J. y don J. D. P. La existencia de herederos forzosos en este caso hace conveniente a juicio de este Registrador extremar el rigor en la calificación y en consecuencia no aplicar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según la cual la falta del documento ratificado la sanaría la presencia en la escritura de todos los elementos del negocio documentado. Fundamentos de Derecho: Lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, artículo 1.224, 1.261 y siguientes así como en 1.274, todos del Código Civil. Modo de subsanar: Aportar el documento privado firmado por el causante que se pretende elevar a escritura pública. No procede la anotación de suspensión por defecto subsanable prevista en el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, por no haberse solicitado. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Antonio Javier Tornel García registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 30 a día treinta de julio del año dos mil catorce».

III

El 21 de agosto de 2014, mediante escrito que causó entrada en esta Dirección General al día siguiente y en el mencionado Registro de la Propiedad el día 27 de agosto de 2014, don J. D. P. interpuso recurso contra la última calificación, en el que alega, en síntesis, lo siguiente: Primero.—Para impedir la inscripción no es de aplicación al caso el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, siendo aplicable, por contra, la doctrina sentada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de junio de 2012, en especial la «...diferenciación entre acto debido y acto de enajenación. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de enajenación o disposición, razón por la cual él mismo, como acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1.224 del Código Civil...»; segundo.—En el caso que motivaba el recurso no se requiere la previa inscripción a favor de fallecido, sino que cabe la inscripción directa a favor de los herederos nombrados en el testamento. Además, no hay más herederos, pues el testamento, «mientras no sea anulado, y aquí no hay proceso para ello», es la ley sucesoria; tercero.—No es imprescindible la presentación de un documento escrito, dado que constan en la escritura de ratificación todos los recibos escritos firmados por el transmitente fallecido, y en los mismos figuran todos los elementos propios de la transmisión, no sólo importes sucesivos, sino también la identificación del objeto, la identificación de las partes y la identificación de la causa, de modo que los propios recibos son el contrato privado y no procede pedir más, y cuarto.—El propio registrador reconoce que existe una doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que está inaplicando y que le obligaría a calificar positivamente y a inscribir. Aduce para justificar que no cumple esa doctrina que hay un testamento con herederos forzosos, algo que no puede ser causa de inaplicación del Derecho, sino que, si hay algún heredero forzoso desheredado que se considere perjudicado, tiene en Derecho los instrumentos adecuados para defender sus derechos, por lo que no puede el registrador usar un argumento diferente para no aplicar esa doctrina, pues el Derecho, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, están para aplicarse, pudiendo acudir el que se crea perjudicado a los tribunales. Pero no hay una aplicación correcta del Derecho cuando se hacen prevenciones o cautelas no previstas en las Leyes y que limitan los derechos de los recurrentes.

IV

Mediante escrito, de fecha 16 de septiembre de 2014, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 609, 999, 1.218, 1.224, 1.261 y siguientes y 1.410 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 20 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 bis.2, apartado a), de la Ley del Notariado; 1 y 145 del Reglamento Notarial; 7, 33, 51.9, 105 y 209.1 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1908; 9 de enero de 1915; 10 de julio de 1975; 9 de mayo de 1988; 19 de junio de 1990; 21 de enero de 1993; 4 de septiembre y 10 de diciembre de 1998; 13 de enero, 26 de febrero y 11 de diciembre de 1999; 28 de noviembre de 2000; 13 de septiembre y 21 de noviembre de 2001; 27 de junio y 17 de noviembre de 2003; 10 de septiembre de 2004; 6 de julio de 2006; 26 de agosto de 2008; 24 de junio y 16 de noviembre de 2011; 1 de junio de 2012, y 11 de julio de 2014.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada los otorgantes, en su en calidad de herederos testamentarios del titular registral de una finca elevan a público un «acuerdo privado» alcanzado el día 10 de marzo de 2001, por el cual este último había vendido a aquéllos la nuda propiedad de dicha finca. En esta escritura los adquirentes, «en su condición de compradores –sic– y en su condición de herederos testamentarios de su fallecido hermano» ratifican el citado acuerdo, reconociendo expresamente que el citado causante había vendido a los citados comparecientes en la escritura la nuda propiedad de la citada finca, cuyo usufructo se reservaba el titular registral, señalándose el precio que se había pactado, cuya contraprestación, según se afirma, era una renta vitalicia mensual, pagadera la última el día 3 de diciembre de 2012 por determinado importe, cuyos pagos acreditan los comparecientes junto con los demás efectuados, con los correspondientes justificantes que se testimonian, quedando pendientes diez cuotas, las de los meses de enero a octubre de 2013, ambos inclusive, que se extinguen por confusión de derechos. Cada uno de los referidos justificantes testimonios contienen, entre otros extremos, la firma del causante, la cantidad recibida así como el concepto en que se paga (renta vitalicia correspondiente a la venta del piso referido).

b) El registrador suspende la inscripción solicitada porque: 1.º) «No se incorpora el documento privado firmado por el causante como exige el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, sino únicamente una serie de recibos acreditativos de cobros derivados de ese contrato», y 2.º) Según el testamento del titular registral, éste ha desheredado a sus dos hijos e instituye herederos a sus hermanos, por lo que «la existencia de herederos forzosos en este caso hace conveniente a juicio de este Registrador extremar el rigor en la calificación y en consecuencia no aplicar la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado según la cual la falta del documento ratificado la sanaría la presencia en la escritura de todos los elementos del negocio documentado».

c) El recurrente alega: 1.º) Que no es aplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y sí, por contra, la doctrina sentada por la Resolución de esta Dirección General de 1 de junio de 2012, especialmente la distinción entre acto debido y acto de enajenación, siendo el primero un mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil; 2.º) Que en el presente caso no se requiere la previa inscripción a favor del fallecido, sino que cabe la inscripción directa en favor de los herederos nombrados en el testamento, el cual mientras no sea anulado es la ley sucesoria; 3.º) Que no es imprescindible la presentación de un documento escrito, dado que constan en la escritura de ratificación todos los recibos escritos firmados por el transmitente fallecido, y en los mismos figuran todos los elementos propios de la transmisión, no sólo importes sucesivos, sino también la identificación del objeto, la identificación de las partes y la identificación de la causa, de modo que los propios recibos son el contrato privado y no procede pedir más, y 4.º) Que la existencia de herederos forzosos desheredados no puede justificar la inaplicación de la doctrina de esta Dirección General que obligaría al registrador a inscribir, sino que si alguno de aquéllos se considera perjudicado tiene en Derecho los instrumentos adecuados para defender sus derechos, pudiendo acudir a los tribunales.

2. En primer lugar, respecto de la existencia de legitimarios desheredados como motivo de la suspensión de la inscripción en el presente supuesto, cabe recordar que, como ya ha declarado reiteradamente el Centro Directivo, la privación de eficacia del contenido patrimonial de un determinado testamento exige, a falta de conformidad de todos los afectados, una previa declaración judicial que, tras un procedimiento contencioso instado por quien esté legitimado para ello, provoque su pérdida de eficacia (total o parcial); y ello porque el principio constitucional de salvaguarda judicial de los derechos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) en conjunción con el valor de ley de la sucesión que tiene el testamento formalmente válido (cfr. artículo 658 del Código Civil), conduce inexorablemente a la necesidad de una declaración judicial para privar de efectos a un testamento que no incurra en caducidad ni en vicios sustanciales de forma (Resolución de 13 de septiembre de 2001). Por ello, debe concluirse que en el caso que es objeto de este recurso no podrá prescindirse, sin la pertinente declaración judicial de ineficacia, del testamento del que derivan la condición de herederos los recurrentes, por mucho que en él se haya ordenado una desheredación.

3. En segundo lugar, respecto de la exigencia de incorporación de documento privado firmado por el causante, debe tenerse en cuenta que los dos otorgantes de la escritura son, mientras judicialmente no se determine otra cosa, los únicos herederos del causante operándose por tal circunstancia y respecto del *de cuius*, la *successio in ius et in locum defuncti*, con las consecuencias que de ello se derivan y que no es necesario exponer aquí, en tanto que serán los únicos llamados, y obligados, en su caso, a completar o llenar las formalidades de actos que hubieran sido realizados por su causante y que sólo a ellos también, en la esfera extrajudicial, compete reconocer.

Como ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo en su Resolución de 16 de noviembre de 2011 «es también reiterada la doctrina de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 13 de enero y 26 de febrero de 1999; 28 de noviembre de 2000, y 17 de noviembre de 2003), según la cual, sin necesidad de prejuzgar si las escrituras meramente reconocitivas en las que las partes de un contrato preexistente se limitan, con plena capacidad para ello, a admitir la efectiva celebración del mismo (escrituras que nada prueban contra el documento originario si por exceso u omisión se apartaren de él –artículo 1.224 del Código Civil–), pueden ser o no consideradas como título material a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), lo cierto es que si la escritura calificada –como la presente–, tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, al consignar el negocio documentado en su integridad y expresar el consentimiento contractual de quienes aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar el acto traslativo cuestionado, de modo que queda garantizada la autenticidad de dicho consentimiento, con las consecuencias derivadas de la fe pública de que goza el documento público notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 y 17.bis, apartado a), de la Ley del Notariado, y 1 y 145 del Reglamento Notarial), ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, ha de reputarse título inscribible (artículo 2, apartados 1.º y 2.º, de la Ley Hipotecaria y artículo 7 de su Reglamento). En el mismo sentido se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 9 de mayo de 1988, que, respecto de un supuesto equiparable con el presente (escritura de reconocimiento y elevación a público de un documento privado por los herederos del vendedor que no había firmado dicho documento ni ratificado la representación alegada por el firmante), concluyó que no constituye obstáculo a la inscripción la norma del artículo 20, párrafo quinto, número 1.º, de la Ley Hipotecaria, habida cuenta de las siguientes consideraciones: «Las partes de un contrato que tenga por objeto la transmisión o modificación de derechos reales sobre bienes inmuebles pueden compelerse recíprocamente a llenar la forma pública (cfr. arts. 1.279 y 1.280.1.º del Código Civil). Naturalmente, el que las partes, en cumplimiento de las exigencias legales hayan de dar forma pública a un acto dispositivo o modificativo ya realizado no significa que hayan de prescindir, contra la verdad, de que el acto dispositivo o modificativo tuvo fecha anterior, sino que lo que han de hacer en la escritura pública es reconocer solemnemente el acto o contrato tal como ocurrió, con

todas sus circunstancias, entre ellas la de la fecha. Y aunque la escritura, frente a terceros, sólo haga fe del hecho de esta confesión o admisión solemne, es indudable que si la escritura de reconocimiento se otorga por quienes de presente aparecen con la plenitud del poder dispositivo sobre la finca afectada y con capacidad para realizar los actos modificativos o traslativos a que el reconocimiento se refiere, tales actos adquieren, por la escritura, forma suficiente para su acceso al Registro». Asimismo, añadía que «Aceptada la herencia de los causantes, o disuelta la sociedad de gananciales, surge sobre los respectivos patrimonios en liquidación una comunidad que, en cuanto a los actos dispositivos, se rige ordinariamente por las reglas de las demás comunidades, y, por tanto, se exige y basta para el acto dispositivo sobre un bien concreto la unanimidad de todos los cotitulares, sin que sea necesario para su validez ni la previa liquidación y adjudicación de bienes concretos ni el consentimiento de los acreedores (pues, como regla, las deudas no menoscaban las facultades dispositivas de los deudores). Tampoco cabe dudar por tanto que el conjunto de todos los herederos tienen facultades suficientes para el acto de reconocimiento a que estaban obligados los causantes y a que por consiguiente ellos mismos habían pasado a estar obligados (cfr. arts. 661 y 1.257 del Código Civil)». Igualmente, debe tenerse en cuenta que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio (con la correspondiente expresión de la causa, como acontece en el presente caso) puede acceder al Registro de la Propiedad (Resolución de 6 de julio de 2006), de suerte que surtirá los efectos derivados de la publicidad registral desde el momento de la inscripción, con independencia de la fecha en que, según el reconocimiento, se hubiera producido la transmisión. Por lo demás, el reconocimiento de dominio no es un acto personalísimo, de suerte que, fallecidos los vendedores, pueden otorgarlo sus herederos (cfr., respecto la confesión de privatividad, la Resolución de 27 de junio de 2003)».

4. En la resolución del presente expediente debe tenerse en cuenta que en la escritura calificada se incorporan, debidamente testimoniados, determinados documentos justificantes que contienen, entre otros extremos, la firma del causante, la cantidad recibida así como el concepto en que se paga (renta vitalicia correspondiente a la «venta» del piso referido).

En la escritura se expresa no sólo que se reconoce el acuerdo o negocio jurídico, sino que se ratifica plena y expresamente el mismo, por lo que tiene un contenido no sólo confesorio sino también volitivo, con las consecuencias que de ellos se derivan, según ha quedado expuesto; por ello, ha de producir los efectos de toda escritura pública y, en concreto, reputarse título inscribible.

Por último, si bien pudieran haberse suscitado otras cuestiones respecto del negocio jurídico celebrado y respecto de la «confusión» que se opera en los elementos personales del mismo, no pueden ser analizadas, habida cuenta de la necesaria concreción del recurso, y de esta resolución, a los defectos expresados en la nota de calificación recurrida (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 21 de noviembre de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.