

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7260** *Resolución de 22 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Zaragoza n.º 12, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de apremio ordinario.*

En el recurso interpuesto por don G. A. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Zaragoza número 12, don Antón Cuquejo Tresguerras, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación derivado de un procedimiento de apremio ordinario.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio, expedido el día 27 de diciembre de 2011 por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 15 de Zaragoza, de los decretos dictados con fecha 1 de septiembre y 11 de noviembre de 2011, se resolvió la subasta de un bien embargado y se ordenó la cancelación de asientos posteriores.

##### II

Presentado dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Zaragoza número 12 el día 19 de enero de 2015, bajo el asiento número 705, del tomo 121 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos El 19 de enero de 2015, a las nueve horas, se presentó en este Registro bajo el número 705 del libro diario 21, Testimonio de sendos Decretos, ya firmes, dictados el 1 de septiembre y el 11 de noviembre de 2.011, respectivamente, por la Secretaria del Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza, en procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales número 342/2008, por el que, se adjudicó una mitad indivisa de la finca registral número 1.747 de la Sección 2.ª de este Registro a don G. A. M., con N.I.F. (...).Del citado documento se observan los siguientes defectos subsanables: A.–Falta de tracto sucesivo. B.–Es necesario la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. C.–No resulta del documento presentado si la vivienda adjudicada se halla o no arrendada. Fundamentos de Derecho A.–Falta de tracto sucesivo. La necesidad de la previa inscripción, resulta exigida por el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, del que resulta que para inscribir los títulos por los que se transmita el dominio de los bienes inmuebles deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona o personas que transmitan el dominio. En el presente caso, la demandada, doña P. O. S., únicamente es titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca registral 1.747, siendo necesaria la previa inscripción de la aceptación y adjudicación de los bienes de la herencia de doña P. S. S. propietaria de una mitad indivisa de dicha finca, tal y como establece el artículo 14.2 de la Ley Hipotecaria, para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero [en iguales términos, art. 80.1.a) Reglamento Hipotecario, y STS 15 febrero 1999]. B.–Es necesario la presentación de la autoliquidación o, en su caso, la declaración del Impuesto sobre Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El artículo 254,5 de la Ley Hipotecaria establece que: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún

documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la auto liquidación o, en su caso, la declaración del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b del apartado 6 del artículo 110 del TR de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. En consecuencia, para que pueda inscribirse el documento arriba referido ha de presentarse copia de la comunicación realizada por el adquirente del derecho, sellada por el Servicio de Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Zaragoza o por el funcionario de correos en caso de remisión por correo administrativo, o ejemplar de la auto liquidación sellada por el citado Servicio del Ayuntamiento. C.–No resulta del documento presentado si la vivienda adjudicada se halla o no arrendada. El artículo 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, establece que para la inscripción en el Registro de la Propiedad de ventas de viviendas o locales de negocio deberá acreditarse que han tenido lugar las notificaciones a los arrendatarios previstas en la referida Ley, al objeto de que éstos puedan ejercitar, si lo desean, su derecho de preferente adquisición sobre los mismos, salvo que el vendedor manifieste en la escritura pública que no se encuentran arrendados. Es doctrina reiterada de la D.G.R.N. que los derechos de preferente adquisición establecidos a favor del arrendatario proceden también en ventas judiciales de viviendas y locales (entre otras, resol. de 19 y 20 de noviembre de 1987, 22 de marzo de 1999, 6 de febrero de 2001 y 20 de septiembre de 2001), debiendo acreditarse por tanto la notificación de la adjudicación del dominio realizada a la parte arrendataria para que el cambio dominical pueda inscribirse en el Registro. Ante la ausencia de escritura en estos casos, admite la D.G.R.N. que la manifestación de la libertad de arrendamientos pueda realizarla por sí solo el adjudicatario en acta notarial o mediante instancia con firma legitimada notarialmente. Por los fundamentos de derecho expresados, en ejercicio de la facultad que me concede el artículo 18 de la ley Hipotecaria y los artículos 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario acuerdo suspender la inscripción del precedente documento hasta que no se acrediten los extremos anteriormente expresados. Contra esta calificación (...) Zaragoza, 28 de enero de 2015. El registrador (firma ilegible) Fdo.: Antón Cuquejo Tresguerras».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don G. A. M. interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 17 de febrero del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) 1.º–Que estamos de acuerdo con los puntos B y C de dicha suspensión. 2.º–Que existe el tracto sucesivo como estipula el art. 14.2 de la Ley Hipotecaria, así como el art. 80.1.a del Reglamento Hipotecario, todo ello fundamentado en los siguientes argumentos: 1.º–Que de un cuarto de dicha finca 1747, ya era legal propietaria doña M. P. O. S. por herencia de su padre y tras extinguirse el usufructo de su madre doña P. S. S., inscripción 2.ª al folio 163, tomo 2340, libro 75. 2.º–Por auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Zaragoza de fecha 07/05/2009, en aclaración del de 21/04/2009, se dictamina que se tiene por aceptada judicialmente por parte de doña M. P. O. S., la herencia de su madre doña P. S. S. (todos los bienes de su herencia) entre los que se encuentra una mitad indivisa de la finca 1747 como adjudicación en pago de consorciales con carácter privativo según inscripción 1.ª al folio 158, tomo 2340, libro 75. Tras dicha aceptación de herencia (tracto sucesivo según el auto judicial), doña M. P. S. O., pasa a ser propietaria del otro cuarto de la finca en cuestión, pasando a ser propietaria de la mitad indivisa de dicha finca 1747. 3.º–Que el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza dicta mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 12 de Zaragoza, para que en ejecución del procedimiento 342/2008 y tras el embargo de la finca 1747 de este Juzgado cuya mitad indivisa es de la ejecutada, se lleve la adjudicación de una mitad indivisa de dicha finca a don G. A. M. 4.º - Tras realizar las liquidaciones a la DGA por dicha adjudicación y presentarse para su inscripción, es denegada, por considerar en contra de lo dictaminado por dicho Juzgado que manifiesta expresamente que dicha resolución es título bastante para efectuar la inscripción a su favor, que falta tracto sucesivo de dicha mitad indivisa. Por todo ello consideramos que la

adjudicación llevada a cabo por el Juzgado de Primera Instancia n.º 15 de Zaragoza, tras la aceptación judicial instada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Zaragoza, es título bastante para inscribir la mitad indivisa de la finca en cuestión, por ello rogamos la rectificación de la suspensión instada».

#### IV

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 15 de Zaragoza, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 16 de marzo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 14, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 392 y siguientes y 1068 del Código Civil; 80, 100 y 166 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de noviembre de 2000, 20 de septiembre de 2002, 14 de noviembre de 2003, 26 de abril de 2005, 10 de febrero de 2006, 1 de julio de 2011 y 7 de noviembre de 2012.

1. Es objeto de este recurso sólo el primero de los defectos recogidos en la nota de la calificación, al ser aceptados los otros por la parte recurrente y no ser impugnados.

Para la resolución del presente expediente deben tenerse en cuenta las siguientes circunstancias relevantes:

– La finca consta inscrita en favor de doña P. S. S., en cuanto a una mitad indivisa; a favor de doña P. O. S., en cuanto a una cuarta parte indivisa, y a favor de los ahora demandantes, don G. A. M. y su esposa, doña T. G. L., en cuanto a la cuarta parte indivisa restante.

– Se presenta decreto de adjudicación seguido en procedimiento de apremio seguido contra doña P. O. S., para la adjudicación de la mitad indivisa de la finca en cuestión.

2. En el presente caso, la demanda y el proceso se dirige contra doña P. O. S. en reclamación de una determinada cantidad, que genera la adjudicación a favor de la parte demandante, don G. A. M., tras la celebración de la oportuna subasta. En los mismos autos, el tribunal aclara mediante auto que se tiene por aceptada por parte de doña P. O. S. la herencia de doña P. S. S., titular registral de una mitad indivisa, aportándose acta notarial de declaración de herederos abintestato por la que se declaran herederos de doña P. S. S. a sus hijos, don A. y doña P. O. S.

Se trata de un supuesto de ejecución en el que la demandada es titular registral de una cuarta parte indivisa, ejecutándose y adjudicándose al demandante una mitad indivisa, por entender que doña P. O. S. es heredera de la titular registral doña P. S. S. El procedimiento se sigue contra doña P. O. S. por deudas propias.

Conviene recordar que el principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

3. Concurriendo varios herederos, como ocurre en el presente expediente, en el supuesto de que se hubiera practicado la partición hereditaria el artículo 664 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que «si el ejecutado no hubiere presentado los títulos dentro del plazo antes señalado, el Secretario judicial, a instancia del ejecutante, podrá emplear los apremios que estime conducentes para obligarle a que los presente, obteniéndolos, en

su caso, de los registros o archivos en que se encuentren, para lo que podrá facultarse al procurador del ejecutante si los archivos y registros fueran públicos».

Si no se hubiera practicado la partición, concurriendo varios herederos, los herederos no tienen un derecho concreto en bienes determinados, sino que ostentan lo que se denomina derecho hereditario in abstracto.

En este sentido debe manifestarse que no es lo mismo la adjudicación de una cuota indivisa de la finca, que la adjudicación al acreedor del derecho hereditario «in abstracto» que pueda corresponder al heredero-deudor (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1958). Es perfectamente posible el embargo del derecho hereditario, su anotación, adjudicación, gravamen y transmisión (cfr. artículos 1067 del Código Civil, 46 de la Ley Hipotecaria y 166.1.<sup>a</sup>.2.º del Reglamento Hipotecario), pero la posición jurídica de quien adquiere una cuota indivisa de una finca es diferente a la de quien adquiere un derecho hereditario, pues en este último caso, si bien el cesionario no adquiere cualidades personalísimas del heredero, si adquiere su contenido patrimonial, activo y pasivo, referido al patrimonio hereditario en su globalidad y no a bienes concretos.

Desde el punto de vista registral desde la reforma de la Ley Hipotecaria de 1944, el derecho hereditario «in abstracto» en ningún caso es objeto de inscripción, sino únicamente de anotación preventiva, precisamente para diferenciar la situación jurídica de quien es titular de una cuota concreta de la finca, de quien es titular de una cuota hereditaria «in abstracto», y, por la misma razón, la transmisión de este derecho hereditario abstracto no es objeto de inscripción, sino de anotación preventiva, con la finalidad de evitar una indeterminación en las inscripciones, que es incompatible con las bases de nuestro sistema legal hipotecario, en donde ha de imperar siempre la claridad y seguridad de los asientos registrales, para la salvaguardia de los terceros y demás personas interesadas (cfr. Resolución de 6 de febrero de 1970).

4. En el presente expediente, la partición y adjudicación hereditaria no se han producido o al menos no ha quedado acreditada con la documentación presentada, puesto que no se ha justificado la adjudicación del bien o cuota alguna sobre el mismo a favor de doña P. O. S.

La mera circunstancia de la aceptación de la herencia confiere a la demandada la cualidad de sucesora a título universal, junto con los demás herederos, en relación a una masa global donde los derechos sobre los bienes concretos quedan supeditados a una previa adjudicación.

Lo adjudicado en el procedimiento de ejecución ha sido una cuota indivisa concreta, no habiendo sido objeto de embargo, tasación, subasta y adjudicación el derecho hereditario abstracto, por lo que el recurso ha de ser desestimado, sin perjuicio de que pueda practicarse la inscripción de la adjudicación de una cuarta parte indivisa de la que es titular registral doña P. O. S. a solicitud del interesado, como inscripción parcial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 22 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.