

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

27058 *Resolución de 28 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 1 a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. M. P. L. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 1, don José Ramón Martín Marco, a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 7 de agosto de 2020 por la notaria de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, con el número 695 de protocolo, don J. M. P. L. aceptó la herencia de su madre, si bien añadió que «formando parte de la herencia de su madre el derecho de aceptar o repudiar la herencia de su hermana doña M. M. P. L., haciendo uso de este derecho renuncia en este acto don J. M. P. L. a la herencia de su hermana».

Posteriormente, en escritura otorgada el día 19 de abril de 2024 ante el notario de Elche, don Francisco José Tornel López, con el número 1.583 de protocolo, don J. M. P. L. alegó error material en la redacción de la anterior escritura y aceptó la herencia de su mencionada hermana y se adjudicó por este título una cuarta parte de la finca registral número 4.634 del Registro de la Propiedad de Alicante número 1.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número 5.124/2024. Documento presentado el día 17/06/2024, asiento 809/2024.

Calificada la precedente escritura, autorizada por la notario de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el 7 de agosto de 2020, número de protocolo 695, que se presentó, según los datos obrantes en el precedente párrafo, en unión de otra que la subsana, autorizada por el notario de Elche, don Francisco-José Tornel López, el 19 de abril de 2024, protocolo 1.583; y tras examinar los antecedentes de este Registro, el registrador que suscribe, ha suspendido la inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

1.º No se acredita el fallecimiento de doña M. M. P. L., ni se acompaña –como ya advirtió la notario autorizante–, su título sucesorio que, según se hizo constar en la escritura calificada, es el acta autorizada también, por la notario de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el 3 de septiembre de 2019, protocolo 887.

2.º En la primera de las escrituras citadas, D. J. M. P. L., acepta la herencia testada de su madre pero, se añade que “formando parte de la herencia de su madre el derecho

de aceptar o repudiar la herencia de su hermana doña M. M. P. L., haciendo uso de este derecho renuncia en este acto a la herencia de su hermana”.

3.º En escritura autorizada por el notario de Elche, don Francisco-José Tornel López, el 19 de abril de 2024, protocolo 1.583 que se acompaña, se subsana la anterior, alegándose error material por redacción errónea, D. J. M. P. L., acepta la herencia de su hermana y se adjudica una cuarta parte de la finca registral 4634 de este registro por herencia de la misma.

Fundamentos de Derecho:

Art.º 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.”

1.º Debe acreditarse el fallecimiento de doña M. M. P. L., y acompañarse –como ya advirtió la notario autorizante–, su título sucesorio que, según se hizo constar en la escritura calificada, es el acta autorizada también, por la notario de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el 3 de septiembre de 2019, protocolo 887.

Art.º 14 de la Ley Hipotecaria. “El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de heredero abintestato, y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) número 650/2012...”.

Art.º 33 del Reglamento Hipotecaria. “Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite”.

Art.º 34 del Reglamento Hipotecaria. “Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos”.

Artículo 76 del Reglamento Hipotecario. “En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del Registro de Actos de Última Voluntad...”.

Artículo 78 del Reglamento Hipotecario. “En los casos de los dos últimos artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos...”.

2.º De conformidad con lo dispuesto el artículo Artículo [sic] 997 del Código Civil “La aceptación y la repudiación de la herencia, una vez hechas, son irrevocables, y no podrán ser impugnadas sino cuando adoleciesen de algunos de los vicios que anulan el consentimiento, o apareciese un testamento desconocido”.

Dada la claridad de las manifestaciones contenidas en uno y otro título y el lapso de tiempo transcurrido entre los mismos, lo que se desprende de la pretendida subsanación, es que estamos ante un cambio en la voluntad del heredero, que con fecha 7 de agosto de 2020 decide renunciar a la herencia de su hermana y con fecha 19 de abril de 2024 decide aceptarla.

Estaríamos, pues, ante un supuesto contrario a lo dispuesto en el citado artículo del Código Civil que tiene carácter imperativo cuando declara el carácter irrevocable de la renuncia. Ello sin perjuicio de la existencia de algún vicio del consentimiento que no puede apreciarse por el registrador en su calificación. (RDGSJFP 9/07/2017).

A la vista de lo expuesto no procede la inscripción de la escritura autorizada por el notario de Alicante, doña María de los Reyes Sánchez Moreno, el 7 de agosto de 2020, número de protocolo 695 en los términos en que se subsana, por la autorizada por el notario de Elche, don Francisco-José Tornel López, el 19 de abril de 2024, protocolo 1.583.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ramon Martín Marco registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante 1 a día treinta de julio del dos mil veinticuatro.»

Esta calificación se notificó al interesado el día 2 de agosto de 2024.

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. P. L. interpuso recurso el día 10 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero.—Mediante la escritura pública cuya inscripción se deniega, autorizada en fecha 07/08/2020 por la Notario de Alicante D.^a María de los Reyes Sánchez Moreno al número 695 de su protocolo, acepté la herencia testada de mi madre D.^a A. L. G., fallecida el 29/10/2019.

Segundo.—Unos meses antes del fallecimiento de mi madre, concretamente el 12/04/2019, falleció mi hermana D.^a M. M. P. L., declarándose heredera a nuestra madre mediante escritura pública autorizada en fecha 03/09/2019 por la Notario de Alicante D.^a María de los Reyes Sánchez Moreno al número 887 de su protocolo (...).

Tercero.—Es por tanto en fecha 07/08/2020, 16 meses después de fallecer mi hermana, y sin haber aceptado/rechazado mi madre la herencia de mi hermana, cuando acepté la herencia de mi madre y “rechacé” (se entrecorilla por no ser esta mi verdadera voluntad, como expondré a continuación) la herencia de mi hermana.

Dicho lo anterior, es importante poner en contexto este acto que realicé en notaría el 07/08/2020. Y es que esta actuación se realiza:

- En unidad de acto junto a la aceptación de la herencia de mi madre.
- En la creencia que, en lo referido a la herencia de mi hermana, estaba aceptando a beneficio de inventario, pues era plenamente conocedor de la existencia de un bien inmueble 100 % titularidad de mi hermana (su vivienda habitual) y de que se encontraba gravado por una hipoteca cuyo importe pendiente de amortizar era muy elevado, superior al precio de mercado de la vivienda, lo que pensaba que muy probablemente alcanzaría a la segunda garantía real de dicha hipoteca de mi hermana, que era la vivienda habitual de mi madre, también de mi copropiedad.
- En plena crisis sanitaria derivada del Covid-19.
- Acuciado por los plazos de la herencia.
- Pocos meses después del deceso de mi madre y de mi hermana, lo que me sumió en una crisis personal.
- Sin asistencia de un abogado y siendo quien suscribe lego en Derecho.

En suma, tras esta comparecencia en Notaría en agosto de 2020, estaba en el firme convencimiento de que podía inscribir ya las 4/6 partes de la propiedad/usufructo titularidad de mi madre a mi nombre (consolidando el pleno dominio de 5/6 partes), y que quedaba por lo tanto la 1/6 parte titularidad de mi difunta hermana a expensas de la liquidación del préstamo hipotecario que gravaba tanto la vivienda de mi hermana como

la de mi madre (respondiendo esta última sólo respecto de 25.000 € del principal de la hipoteca de mi hermana).

Cuarto.—Tras interesarme en varias ocasiones por el proceso de liquidación del préstamo hipotecario de mi hermana, la entidad hipotecante (Banco Sabadell) no me facilitó información alguna más allá de una genérica referencia respecto de que el proceso se había judicializado (imagino que se referían a una ejecución hipotecaria). La excusa ofrecida para no facilitarme información era que no acreditaba la condición de heredero y al ser un bien privativo de mi hermana, y no acreditar el interés/legitimación para conocer el estado del proceso, no me podían informar.

Fue una vez finalizado el proceso judicial cuando el citado banco me informó e hizo entrega de una “carta de pago y cancelación” respecto de la carga hipotecaria que gravaba la vivienda de mi madre (...)

Tras recibir copia de esta escritura como copropietario de la vivienda de mi madre (para esto sí me reconocieron interés/legitimación), fue cuando deduje que esta 1/6 parte del pleno dominio de la vivienda habitual de mi madre que era todavía propiedad de mi hermana, no se lo había adjudicado el banco tras la ejecución hipotecaria, con lo cual se integra en el haber del caudal relicto de la herencia de mi hermana, deduciendo asimismo que con la vivienda habitual de mi hermana (que garantizaba gran parte del principal del préstamo hipotecario) la entidad financiera dio por saldada la totalidad de la deuda hipotecaria.

Al conocer la existencia de haber en la herencia yacente de mi hermana, y toda vez que la deuda hipotecaria (único pasivo conocido) me constaba ya liquidada con la citada “carta de pago y cancelación”, en marzo/abril de 2024 acudí al notario de Elche D. Francisco J. Tornel López y fue entonces cuando salí del error de que se había hecho constar en la herencia de mi madre que rechazaba la herencia de mi hermana, cuando no fue esto lo que yo realmente expresé en la notaría de D.^a María de los Reyes Sánchez Moreno en fecha 07/08/2020, motivo por el cual rectifiqué ante D. Francisco y presenté ambas escrituras ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alicante para su inscripción.

Quinto.—Dicho cuanto antecede, no estoy de acuerdo con la conclusión que se alcanza por parte del Sr. Registrador en su resolución de fecha 30/07/2024, referente a que “estamos ante un cambio en la voluntad del heredero, que con fecha 7 de agosto de 2020 decide renunciar a la herencia de su hermana y con fecha 19 de abril de 2024 decide aceptarla”, pues lo que realmente acontece es lo que se expone en la escritura autorizada por el Notario de Elche D. Francisco J. Tornel López en fecha 19/04/2024, es decir, hubo un error material por redacción errónea en la escritura autorizada por el Notario de Alicante D.^a María de los Reyes Sánchez Moreno en fecha 07/08/2020 (protocolo n.º 695), donde no se quiso decir por el aquí recurrente que se rechazaba la herencia sino que se aceptaba a beneficio de inventario o, que en caso de no ser posible, se aceptaba pura y simplemente (tal y como hice con la herencia de mi madre), error que vencí en marzo/abril de 2024 y por ello comparecí ante D. Francisco J. Tornel López para rectificar el error explicándome el personal de la Notaría del Sr. Tornel que ya no era posible aceptar a beneficio de inventario y por ello refleja la escritura que se acepta pura y simplemente ambas herencias.

La calificación que se impugna responde a una interpretación literal y rigorista del art. 997 del CCiv que no tiene en consideración las circunstancias concretas del caso que nos ocupa (tampoco pudo conocerlas el Sr. Registrador pues no se recogen en las escrituras presentadas), alcanzándose con ello conclusiones incorrectas que no se compadecen con la realidad y que en absoluto se comparten por esta parte.

Sexto.—Respecto de los errores formales señalados por el Sr. Registrador de la Propiedad en el Fundamento de Derecho 1.^a de la resolución impugnada, relativos a la falta de aportación de el [sic] certificado de defunción de D.^a M. M. P. L., así como de la escritura pública autorizada en fecha 03/09/2019 por la Notario de Alicante D.^a María de los Reyes Sánchez Moreno al número 887 de su protocolo, se subsanan con la aportación de los mismos junto a este recurso (...), y ello por economía procesal, sin

perjuicio de ser reiterada su aportación en un escrito a parte si el Sr. Registrador así lo considera conveniente (o de cualquier otro modo que mejor proceda como una diligencia de subsanación por parte del notario D. Francisco J. Tornel López, etc.), dejando claro que no son objeto/motivo en el presente recurso.

Séptimo.—A mayor abundamiento, hemos de recordar en este trámite que no existen otros herederos y/o terceros a los que pueda perjudicar el error manifestado por esta parte y que ya ha sido rectificado ante notario, siendo además que, desde el deceso de mi madre, vengo haciendo uso de la vivienda habitual de mi madre comportándome como su legítimo dueño (abonando recibos de IBI, comunidad de propietarios, seguro de hogar etc.) (...).

Asimismo, no podemos obviar que soy ya propietario de 5/6 partes del pleno dominio en virtud de las herencias de mis padres ya aceptadas, siendo el bien inmueble más un activo a nivel emocional que económico, pues el valor de referencia en enero de 2022 es de 42.818,69 € (...).

Octavo.—Entendiendo esta parte que la resolución impugnada no es conforme a Derecho, dicho sea desde el más absoluto respeto y en estrictos términos de defensa, se formula el presente recurso gubernativo (...).

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en dilucidar si la escritura autorizada por la Notario de Alicante D.^a María de los Reyes Sánchez Moreno en fecha 07/08/2020 (protocolo n.º 695), subsanada mediante la escritura autorizada por el Notario de Elche D. Francisco J. Tornel López en fecha 19/04/2024 (protocolo n.º 1.583), es título adecuado para proceder a la inscripción a mi nombre de la parte de la vivienda que otrora fue propiedad de mi difunta hermana D.^a M. M. P. L. sita en (...) de Alicante.

II. Artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

III. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, según lo previsto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo cual,

Solicito de su organismo que, seguidos sean los trámites oportunos, resuelva el presente recurso gubernativo estimando el mismo y acordando lo oportuno para que el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alicante proceda a la inscripción a mi nombre de la parte de la vivienda que era titularidad de mi difunta hermana D.^a M. M. P. L. sita en (...) Alicante y ello en virtud de las escrituras que son objeto de la calificación negativa frente a la que se alza esta parte.»

IV

Mediante escrito, de fecha 19 de septiembre de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe manifestaba que, con fecha 13 de septiembre de 2024, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 327, párrafo quinto de la Ley Hipotecaria, se ha dado traslado a los dos notarios citados, para que, en el plazo de cinco días, pudieran realizar las alegaciones que estimaren convenientes, sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.2, 997, 998, 999, 1000, 1265, 1266 y 1281 y siguientes del Código Civil; 26 de la Ley del Notariado; 40.d) de la Ley Hipotecaria; 153 del Reglamento

Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1955, 24 de junio de 1964, 12 de mayo de 1981, 15 de noviembre de 1985, 4 de febrero de 1994, 28 de marzo de 2003 y 15 de mayo de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de octubre de 2002, 28 de noviembre de 2013, 29 de enero, 6 de junio y 5 de septiembre de 2016 y 20 de enero, 21 de abril y 17 de octubre de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de septiembre de 2020.

1. En escritura otorgada el día 7 de agosto de 2020, el ahora recurrente aceptó la herencia de su madre, si bien añadió que «formando parte de la herencia de su madre el derecho de aceptar o repudiar la herencia de su hermana doña M. M. P. L., haciendo uso de este derecho renuncia en este acto don J. M. P. L. a la herencia de su hermana».

Posteriormente, en escritura otorgada el día 19 de abril de 2024, don J. M. P. L. alegó error material en la redacción de la anterior escritura, aceptó la herencia de su mencionada hermana y se adjudicó por este título una cuarta parte de determinada finca.

El registrador fundamenta su negativa a la inscripción de dichas escrituras en que – aparte otros defectos no impugnados–, dada la claridad de las manifestaciones contenidas en uno y otro título y el lapso de tiempo transcurrido entre los mismos, lo que se desprende de la pretendida subsanación es un cambio en la voluntad del heredero, que el día 7 de agosto de 2020 decide renunciar a la herencia de su hermana y el 19 de abril de 2024 decide aceptarla, lo que es contrario al artículo 997 del Código Civil, que tiene carácter imperativo al establecer el carácter irrevocable de la renuncia; ello sin perjuicio de la existencia de algún vicio del consentimiento que no puede apreciarse por el registrador en su calificación, según la Resolución de este Centro Directivo de 9 de julio de 2017.

2. Ciertamente, según el citado artículo 997 del Código Civil, «la aceptación y la repudiación de la herencia, una vez hechas, son irrevocables, y no podrán ser impugnadas sino cuando adoleciesen de algunos de los vicios que anulan el consentimiento, o apareciese un testamento desconocido».

Según la jurisprudencia, la irrevocabilidad de la aceptación y de la repudiación de la herencia está inspirada en la máxima de Derecho romano «semel heres, semper heres», mantenida en nuestro Derecho tradicional por Las Partidas (cfr. Leyes 11, 18 y 20 del título VI de la Sexta Partida), de tal suerte que una vez realizado el acto de la aceptación en alguna de las formas autorizadas por los artículos 998 y 999, será ineficaz la posterior renuncia, porque la ley no consiente que de modo temporal se asuma la cualidad de heredero. Así, con la finalidad de evitar situaciones de temporalidad en los herederos, el citado artículo 997 establece que la repudiación de la herencia, al igual que ocurre con la aceptación, una vez realizada es irrevocable (*vid.* Sentencias del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 1955, 12 de mayo de 1981, 15 de noviembre de 1985, 4 de febrero de 1994 y 28 de marzo de 2003, entre otras). Además, cabe recordar la máxima jurídica que impide contradecir los propios actos (*vid.* Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de junio de 1964).

Por otra parte, el mismo artículo 997 del Código Civil, al admitir la impugnación de la repudiación por vicio en el consentimiento, remite, según la posición asumida doctrinal y jurisprudencialmente, al régimen de los vicios del consentimiento en los negocios «inter vivos», lo que incluiría como causa de ineficacia el error vicio (artículos 1265 y 1266 del Código Civil y 461-10, Libro IV Código Civil de Cataluña), y ese error, como vicio, sería determinante de la anulabilidad de la repudiación –o de la aceptación– (artículo 1300 del Código Civil), siendo conocido que un negocio jurídico anulable es válido mientras no se declare su ineficacia judicialmente.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de marzo de 2003 afirmó, en relación con una repudiación de herencia respecto de la cual se alegaba su ineficacia por el error vicio en la declaración, que «la norma de irrevocabilidad de la aceptación y de la repudiación de la herencia, es una norma imperativa cuya aplicación no puede ser eludida por la parte una vez emitida la declaración de voluntad en que consiste, ni puede ser dejada sin efecto por actos o declaraciones de voluntad en contrario, cualquiera que

sea la proximidad en el tiempo entre estos actos o declaraciones de voluntad y la repudiación de la herencia, y que el artículo 997 no establece distinción alguna a este respecto; de acuerdo con el texto legal, la eficacia de la repudiación de la herencia sólo se ve alterada por la impugnación fundada en la existencia de algún vicio del consentimiento o en la aparición de un testamento desconocido, ineficacia que ha de hacerse valer mediante el ejercicio de la correspondiente acción que aquí no ha sido utilizada».

Con todo, este Centro Directivo ha puesto de manifiesto que no debe descartarse que al reconocimiento de un error vicio por los propios interesados pueda dársele eficacia en el ámbito notarial y registral, situación de rectificación por consentimiento de los otorgantes a la que aludiría el último párrafo del artículo 153 del Reglamento Notarial, regla que encontraría también plasmación en otras normas, como el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria (cfr. Resoluciones de 21 de abril y 17 de octubre de 2017 y 20 de septiembre de 2020. En el caso analizado en la primera de ellas, uno de los llamados a la herencias intestada y testada de sus padres otorgó una escritura de repudiación pura y simple de la herencia de estos, pero el mismo día mediante diligencia complementaria en la misma escritura el repudiante hizo constar que su voluntad no era repudiar la herencia pura y simplemente sino renunciarla a favor de su hermano; y esta Dirección General apreció que dicha subsanación era compatible con la irrevocabilidad de la renuncia por estar basada en un error de consentimiento).

En el caso del presente recurso, atendiendo a las circunstancias concurrentes (y aun dejando al margen que, como reconoce el propio recurrente, de ser eficaz la repudiación de la herencia estarían llamados a ella personas que no han intervenido en la subsanación de la escritura) debe concluirse que, en el marco en que se realiza la calificación registral, no puede apreciarse si –como alega el recurrente– en la inicial repudiación de la herencia de su hermana existió o no error en la creencia de que la estaba aceptando con beneficio de inventario. Por ello, la calificación del registrador debe ser confirmada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación objeto de impugnación.

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, 28 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.