



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009962

RESOLUCIÓN de 20 de diciembre de 2019, 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 Parla n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia y elevación a público de documento privado de compraventa.

(BOE de 14 de marzo de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Fideicomiso de residuo simple. Escritura de aceptación de herencia de la fiduciaria supérstite y elevación a público de documento privado de compraventa en el que se transmiten las fincas sin intervención del beneficiario.

El artículo 1.227 del Código Civil determina la **fehaciencia de la fecha de los documentos privados**, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados. Sin embargo, existiendo **terceros interesados**, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de la Compañía de Jesús, que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado. Esta es una diferencia esencial respecto de las **escrituras públicas**, por cuanto éstas hacen prueba del hecho, acto o estado de cosas que documenten y que motiva su otorgamiento, de la fecha de éste y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella, pues al estar autorizadas por Notario, en soporte electrónico o sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 667, 675, 715, 739, 743, 767, 773, 774 y ss., 786, 792, 793 y 1.284.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 19 bis.

En el recurso interpuesto por don C. L. D. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Parla número 2, don Juan Carlos Falcón Tella, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación de herencia y elevación a público de documento privado de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de octubre de 2018 por el notario de Madrid, don Jorge Luis García Llorente, con el número 2.417 de protocolo, don P., don A. y don C. L. D. M. aceptaron la herencia de doña M. R. D. A. y se adjudicaron los bienes y elevaron a público y ratificaron los documentos privados de compraventa citados en el expósito.

Las fincas constaban inscritas en el Registro, por herencia de doña M. L. D. A., a favor de doña M. R. y doña C. D. A., con sustitución fideicomisaria a favor de la Compañía de Jesús, ya que el testamento de doña M. L. D. A., entre otros, establecía el siguiente legado: «Las fincas de la testadora y las que le pudiesen corresponder en Torrejón de Velasco o en otro lugar, las deja a sus hermanas doña C. y doña M. R. para que las disfruten durante sus vidas sin facultad de disponer de ellas por causa de muerte, y si no las hubiesen enajenado por acto entre vivos, a su fallecimiento pasarán a la Compañía de Jesús representada por la Casa de los Padres Jesuitas (...) de Madrid, para que con ellas puedan atender a la Misión del Japón y para misas por los padres de la testadora, por su hermana L. y por ella misma».



II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Parla número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

1.º En la escritura, don P. J., don A. y don C. L. D. M., aceptan la herencia de doña M. R. D. A., elevan a público dos documentos privados, y se adjudican una finca y cinco participaciones indivisas de fincas, diciéndose en el apartado título que les pertenecían a doña C. y doña M. R. D. A., por herencia de doña M. L. D. A., en virtud de escritura otorgada ante el Notario de Madrid don Carlos Ruiz-Rivas Hernando, el día 2 de febrero de 2000, número 286 de protocolo.

2.º Dichas fincas están inscritas en el Registro, por herencia de doña M. L. D. A., a favor de doña M. R. y doña C. D. A., con sustitución fideicomisaria a favor de la Compañía de Jesús, ya que el testamento de doña M. L. D. A., entre otros, establecía el siguiente legado: “Las fincas de la testadora y las que le pudiesen corresponder en Torrejón de Velasco o en otro lugar, las deja a sus hermanas doña C. y doña M. R. para que las disfruten durante sus vidas sin facultad de disponer de ellas por causa de muerte, y si no las hubiesen enajenado por acto entre vivos, a su fallecimiento pasarán a la Compañía de Jesús representada por la Casa de los Padres Jesuitas de (...) Madrid, para que con ellas puedan atender a la Misión del Japón y para misas por los padres de la testadora, por su hermana Lola y por ella misma.”.

3.º Según resulta de la escritura y del Registro, doña C. falleció el ocho de enero de dos mil dos, bajo testamento en el que instituye heredera a su hermana M. R., y doña M. del R. falleció el veintiocho de julio de dos mil seis, bajo testamento en el que instituía herederos por partes iguales a sus sobrinos don P. J., don A. y don C. L. D. M.

4.º En la escritura se dice, en el otorgan primero, que don P. J., don A. y don C. L. D. M., aceptan la herencia de doña M. del R. D. A. y se adjudican los bienes descritos “como ha quedado especificado en el expositivo sexto anterior”-sic-, aunque no hay expositivo sexto, y a continuación, elevan y ratifican en todos sus extremos dos documentos privados de compraventa que se incorporan a la escritura, y en los que figuran como fechas, la de veintiocho de noviembre de dos mil y la de dos de marzo de dos mil cinco.

En el primer documento privado que se incorpora aparece una firma que se dice que es de doña C. D. A., y otra que se dice que corresponde a don P. D. M., en representación de doña M. R. D. A., en virtud de poder otorgado en Madrid, el veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario don J. M. Rovira Perea, y se dice que doña C. vende a doña M. R. la propiedad de una cuarta parte indivisa de las fincas 406, 156 y 714 de Torrejón de Velasco, de una sexta parte indivisa de la finca 151 de Torrejón de Velasco, y de una mitad indivisa de las fincas 872 y 1.586 de Torrejón de Velasco.

En el segundo documento privado que se incorpora aparece una firma que se dice que es de don P. D. M., en representación de doña M. R. D. A., en virtud de poder otorgado en Madrid, el veintinueve de noviembre de mil novecientos noventa y nueve, ante el Notario don J. M. Rovira Perea, como parte vendedora, y tres firmas más que se dice que son de don A., don P. J. y don C. L. D. M., como compradores, y se dice que se vende por don P. J. D. M., en representación de doña M. R. D. A., a sí mismo y a sus dos hermanos, don A. y don C. L. D. M., la mitad indivisa de las fincas 406, 392, 714 y 1.586 de Torrejón de Velasco, la tercera parte indivisa de la finca 151 de Torrejón de Velasco, y la totalidad de la finca 872 de Torrejón de Velasco.

Todas las fincas a que se refieren los documentos privados están sujetas a la sustitución fideicomisaria a favor de la Compañía de Jesús, según resulta del testamento de doña M. L. D. y de la inscripción en el Registro.

Fundamentos de Derecho.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

El artículo 1227 del Código Civil establece que la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de



cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

Parte dispositiva.

En consecuencia se suspende la inscripción de la precedente escritura, por no ser posible la inscripción de las fincas y participaciones de fincas cuya inscripción se solicita, ni por herencia de doña M. R., como parece que resulta del otorgamiento primero, ni como consecuencia de la elevación a público de los documentos privados, al carecer el segundo de fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil, y no intervenir la Compañía de Jesús en la elevación.

Contra la precedente nota de calificación (...)

Parla, 8 de agosto de 2.019. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. L. D. A., interpone recurso en virtud de escrito de fecha 9 de septiembre de 2019 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Los fundamentos de derecho en los que se basa la comunicación de defectos son dos:

1.º- El primero se basa en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que indica que para inscribir o anotar títulos por los que se transmita el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, debe constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Pues bien, de acuerdo con los dos documentos privados de compraventa, que son los que se quieren inscribir en el Registro, las personas que transmiten la propiedad son: respecto al primero doña C. y respecto al segundo doña R. Ambas personas cumplen el requisito que indica el ya mencionado artículo 20 LH, pues como reconoce el propio Registro de Parla en los Antecedentes de Hecho, las fincas objeto de transmisión están inscritas en el Registro por herencia de doña M. L. a favor de R. y C. Si bien es cierto que la inscripción en el Registro contiene una sustitución fideicomisaria a favor de la Compañía de Jesús, se trata de un fideicomiso residual y por tanto las fincas sólo pasarían a la Compañía de Jesús al fallecer R. y C. siempre y cuando éstas no las hubieran transmitido antes por acto inter vivos, situación esta última que tuvo lugar, prueba de ello son los dos documentos privados de compraventa que se pretenden inscribir.

2.º- El segundo defecto se fundamenta en el artículo 1227 del Código Civil que establece que la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio.

Por consiguiente, considerando las tres situaciones que establece el artículo mencionado, la primera que se produce respecto a los dos documentos de compraventa privados que se pretenden inscribir es el fallecimiento de un firmante. Por tanto entendemos, de acuerdo con el artículo 1227 del Código civil, que la fecha del primer contrato privado es el 8 de enero de 2002, fecha en la que fallece la fiduciaria y firmante doña C., y que la fecha del segundo contrato, donde aparece la firma de don P. D. A., en su condición de apoderado de doña R. en virtud de poder otorgado en Madrid, el veintinueve de noviembre de 1999, ante el Notario don J. M. Rovira Perea, es el 28 de julio de 2006, fecha del fallecimiento de la fiduciaria y poderdante R.

En consecuencia esta parte no comparte la posición del Registro de Parla por los siguientes motivos:

En primer lugar consideramos que habiendo solicitado la inscripción de dos documentos privados, el registro debería haber accedido a inscribir el primero puesto que en la Comunicación de defectos expedida no hace referencia a ningún impedimento que imposibilite la inscripción del primer contrato en el Registro.

Por otra parte, respecto del segundo documento que esta parte pretende inscribir, si bien es cierto que el Registro de Parla en la Parte Dispositiva niega que el contrato tenga fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil, es aún más concluyente que no se alegue razón alguna que impida presumir que don P. D. A.



firmó el documento de compraventa en el mismo día del que data este y por tanto estando vigente el poder de representación que doña R. le confirió.»

IV

El registrador suscribió informe el día 3 de octubre de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 667, 675, 715, 739, 743, 767, 773, 774 y siguientes, 786, 792, 793 y 1284 del Código Civil; 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2010, 19 de octubre de 2015 y 19 de abril y 20 de julio de 2017.

1. Se discute en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación de herencia y elevación a público de documento privado de compraventa. Son hechos relevantes para la resolución del presente expediente, los siguientes:

– Las fincas constan inscritas a nombre de doña C. y doña M. R. D. A. por mitades indivisas, por legado de su hermana doña M. L. D. A. en cuya inscripción consta lo siguiente: «Las fincas de la testadora y las que le pudiesen corresponder en Torrejón de Velasco o en otro lugar, las deja a sus hermanas doña C. y doña M. R. para que las disfruten durante sus vidas sin facultad de disponer de ellas por causa de muerte, y si no las hubiesen enajenado por acto entre vivos, a su fallecimiento pasarán a la Compañía de Jesús representada por la Casa de los Padres Jesuitas de (...) Madrid, para que con ellas puedan atender a la Misión del Japón y para misas por los padres de la testadora, por su hermana L. y por ella misma».

– En la herencia que se formaliza, se elevan a público dos documentos privados: a) en el primer documento privado fechado el día 28 de noviembre de 2000, doña C. D. A. vende a su hermana doña M. R. D. A., representada por don P. J. D. M., según se dice en virtud de escritura de poder autorizada ante el notario de Madrid del Joaquín Rovira Perea el día 29 de noviembre de 1999, las indicadas fincas, por un precio que se dice pagado en metálico efectivo, constando las firmas que parecen ser de doña C. D. A. y don P. J. D. M., y b) en el segundo documento privado fechado el día 2 de marzo de 2005, don P. J. D. M., en nombre y representación de doña M. R. D. A., en uso del mismo poder antes expresado, vende las expresadas fincas por terceras e iguales partes indivisas a don A. D. M., don C. L. D. M. y al mismo indicado don P. J. D. M., por un precio que se dice pagado, en efectivo metálico.

– Doña C. D. A. falleció en Madrid, el día 8 de enero de 2002, en estado de soltera y sin descendientes, habiendo otorgado testamento ante el notario de Madrid, don Rafael Benzo Mestre, el día 2 de febrero de 1996, por el que instituyó heredera a su hermana doña M. R. D. A.

– Doña M. R. D. A. falleció en El Escorial el día 28 de julio de 2006, soltera y sin descendencia, habiendo otorgado testamento ante el notario de Madrid, don Agustín de Diego Isasa, el día 17 de diciembre de 2003, por el que instituyó herederos a sus tres sobrinos don A., don C. L. y don P. J. D. M.

El registrador suspende la inscripción por no ser posible la inscripción de las fincas y participaciones de fincas cuya inscripción se solicita, ni por herencia de doña M. R. D. A., como parece que resulta del otorgamiento primero, ni como consecuencia de la elevación a público de los documentos privados, al carecer el segundo de fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil, y no intervenir la Compañía de Jesús en la elevación, estando las fincas sujetas a fideicomiso de residuo.

El recurrente señala que, sí es posible la inscripción, ya que no es necesario el consentimiento de la Compañía de Jesús, porque se trata de un fideicomiso residual y, por tanto, las fincas sólo pasarían a la Compañía de Jesús al fallecer doña C. y doña M. R. D. A., siempre y cuando éstas no las hubieran transmitido antes por acto ínter vivos, situación esta última que tuvo lugar. Prueba de ello son los dos documentos privados de compraventa que se pretenden inscribir, mediante su elevación a público. Y además los documentos privados sí tienen fecha fehaciente conforme al artículo 1227 del Código Civil, ya que se ha producido el fallecimiento de un firmante.

2. El recurso no se puede estimar. El artículo 1227 del Código Civil efectivamente determina la fehaciencia de la fecha de los documentos privados, en los supuestos que se contemplan en dicho precepto, diciendo que «la



fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros (...); pero la concurrencia de dichos supuestos no atribuye a los documentos privados ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos, requisitos que pueden ser obviados cuando los únicos interesados son los mismos firmantes de su elevación a público o de sus herederos, en cuanto ellos sean los únicos y exclusivos interesados.

Sin embargo, existiendo terceros interesados, como ocurre en el presente expediente, en el que existe una sustitución fideicomisaria de residuo a favor de la Compañía de Jesús, que puede resultar perjudicada por la existencia y validez del documento privado, será preciso que dicho interesado admita su autoría y validez o, en su defecto, se inste el correspondiente proceso judicial con demanda al interesado, como posible perjudicado, en el que quede indubitadamente reconocida la autoría, capacidad y validez del contrato privadamente documentado. Además, en el presente caso, en el segundo de los contratos de compraventa elevado a público, quien firmó el contrato, según se aprecia en el documento aportado, no fue doña M. R. D. A., sino don P. J. D. M., en su propio nombre como comprador y en uso de poder de su citada tía como vendedora, por lo que ni siquiera se cumpliría respecto de este contrato el requisito primario del fallecimiento de uno de los firmantes, para que la fecha se tenga por fehaciente, como expresa y literalmente dice el artículo 1227 del Código Civil («(...) desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron (...)).»).

Esta es una diferencia esencial respecto de las escrituras públicas, por cuanto éstas, conforme al artículo 1218 del Código Civil hacen prueba «(...) del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste (...); conforme al artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil «(...) los documentos públicos comprendidos en los números 1.º a 6.º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella»; y conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado «(...) b) Los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 20 de diciembre de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.