

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR012192

RESOLUCIÓN JUS/47/2024, de 3 de enero, de la Dirección General De Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación, relativa al recurso gubernativo interpuesto por G-T & Q., N. A. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Granollers núm. 2 que suspende la inscripción de una escritura de pacto sucesorio de herencia y de atribución particular.

*(DOGC de 19 de enero de 2024)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Pactos sucesorios. Falta de intervención de una de las beneficiarias. Anotación marginal ex artículo 431-8.2 del Código Civil de Cataluña. Si bien de la lectura del primer párrafo del artículo 431-1 del Código Civil de Cataluña (CCC) se podría entender que en la constitución de un pacto sucesorio todas las partes tienen que concurrir al otorgamiento, su segundo párrafo determina que **los pactos sucesorios pueden contener disposiciones a favor de los otorgantes, incluso de manera recíproca, o a favor de terceros.** El artículo 431-5 del CCC también establece que en un pacto sucesorio se puede ordenar la sucesión y se pueden hacer, entre otros, heredamientos y atribuciones particulares, y sujetar las disposiciones -tanto si se hacen a favor de los beneficiarios como a favor de terceros- a condiciones, sustituciones, etc. Y el artículo 431-3.1 es claro al determinar que las personas no otorgantes de un pacto sucesorio a favor de las cuales se ha hecho un heredamiento o una atribución particular no adquieren ningún derecho a la sucesión hasta el momento del fallecimiento del causante. El hecho de que la beneficiaria del pacto no intervenga en él tampoco se puede considerar como causa para denegar la inscripción. De acuerdo con el artículo 431-5 del CCC, en un pacto sucesorio se puede ordenar la sucesión con la propia amplitud que en el testamento. Se pueden hacer heredamientos y atribuciones particulares, y se tiene en cuenta que se puede hacer a favor de terceros, como en el pacto sucesorio que es objeto de este recurso.

El artículo 431-8.2 del CCC protege los **derechos de los otorgantes del pacto sucesorio o de los terceros** que no tienen por qué haberlo otorgado, teniendo en cuenta que la constancia en el registro de la propiedad por nota al margen no conlleva, por sí mismo, que el pacto se tenga que cumplir en los términos y las estipulaciones que contiene, ya sea a favor de los otorgantes o intervinientes o a favor de terceros no determinados en el momento de la concesión del pacto. Es más, con posterioridad a dicha anotación registral, el pacto se puede modificar por el acuerdo de todos los otorgantes o solo con el consentimiento de aquellos a los que afecta su modificación o resolución, de acuerdo con el artículo 431-12 del CCC.

La **nota al margen** es para hacer publicidad ante terceros y dejar constancia de la inscripción del pacto sucesorio de los bienes sedientes, hecho que da seguridad a los otorgantes del pacto y a los posibles favorecidos, en caso de posibles transmisiones posteriores por parte de la propiedad, y hace imposible modificar el pacto sucesorio otorgado de manera unilateral. No estamos ante la inscripción de un derecho perfectamente determinado con el fin de que las terceras personas que puedan adquirir dicho derecho sobre la finca conozcan su alcance y, si está inscrito en el registro, les pueda perjudicar.

PRECEPTOS:

Código Civil, art. 1.259.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 19 bis.

Ley Cataluña 10/2008 (Libro IV del Código Civil, relativo a Sucesiones), arts. 431-1.1, 431-3.1, 431-5, 431-7.1, 431-8.2, 431-24, 431-28.1, 431-30.3 y 461-12.2.

Se dicta la resolución relativa al recurso interpuesto por G-T & Q., N. A. contra la calificación del registrador de la propiedad titular del Registro de la Propiedad de Granollers núm. 2 que suspende la inscripción de una escritura de pacto sucesorio de herencia y de atribución particular.

Relación de hechos

I

Con la escritura autorizada por la notaria de Barcelona Maria del Camino Quiroga Martinez, el 25 de mayo de 2023, con el número de protocolo 2788, M. G. S. R., J. M. S., J. M. S. y F. M. S., que actuaban en su propio nombre y derecho, otorgaron una escritura de pacto sucesorio de herencia y de atribución particular irrevocable sin

nuevo acuerdo de todas las partes otorgantes. Manifestaban que M. G. S. R. es viuda de F. M. R., y que de este matrimonio nacieron cuatro hijos: J., J., G. y F. Todos ellos, a excepción de G. M. S., comparecieron ante la notaria.

El difunto esposo y padre de los comparecientes murió después de ordenar su sucesión en virtud de un pacto sucesorio, con fecha de 27 de abril de 2012, ante el notario de Barcelona Angel Serrano Nicolás, sin perjuicio del testamento que otorgó posteriormente, el 22 de junio de 2017, autorizado por el notario de Barcelona José Alberto Marin Sanchez. En ocasión de la sucesión de F. M. R., se instó una reclamación judicial ante el Juzgado de Primera Instancia número 54 de Barcelona, en el procedimiento de juicio ordinario número 430/2019-D2. Con antelación a la vista oral, todas las partes que intervenían pidieron su suspensión porque habían llegado a un acuerdo transaccional, que protocolizó en un acta de protocolización la propia notaria Maria del Camino Quiroga Martinez, el día 25 de mayo de 2023, en un protocolo anterior al de la escritura objeto de calificación.

El 24 de noviembre de 2016, M. G. S. R. y su hijo J. M. S. suscribieron un pacto sucesorio, autorizado por el notario de Barcelona Jaime Agustín Justribó, en el que especificaban que M. G. S. R. es propietaria de una serie de bienes sujetos a pacto sucesorio: a) cuatro naves industriales situadas en el Polígono Industrial El Pla - Els Batzacs de Lliçà de Vall (Barcelona), en la calle Lleida, número 12, inscrita en el Registro de la Propiedad de Granollers núm. 2, tomo 228, libro 78, folio 216, finca registral 4937 de Lliçà de Vall; b) un apartamento situado en Andorra, censo enfiteúatico sobre la parcelación cúbica apt. 4P13, Edificio Sporting, calle de Sant Jordi, número 4, Urbanització de Sant Pere, Pas de la Casa, parroquia de Encamp; c) activos financieros, y d) cuadro de Eliseu Meifrén. Los comparecientes, en ejecución de los compromisos asumidos en el acuerdo transaccional en los términos que constan en él y asumiendo las limitaciones y los efectos que se indican con respecto a la ausencia de G. M. S., formalizaron y otorgaron, en fecha de 25 de mayo de 2023, un pacto sucesorio de institución de heredero y de atribución particular que, ante todo, ordenaba la sucesión de M. G. S. R. de común acuerdo entre esta y tres de sus cuatro hijos (F., J. y J.). Así, el acuerdo transaccional de referencia ponía fin al litigio. Se dejó constancia expresa de que la hija, G. M. S., no era parte en el instrumento sucesorio, según los pactos del acuerdo transaccional, sin menoscabo de las disposiciones contenidas en el pacto sucesorio a favor de G. M. S. En segundo lugar, se realizaron atribuciones particulares a los cuatro hijos de la finca número 1 -registral 4937 de Lliçà de Vall-, una única finca registral formada por cuatro naves industriales, y se estableció que, si en la fecha de la apertura de la sucesión se hubiera dividido horizontalmente la finca, M. G. S. R. atribuye dos naves a F. M. S.; una, a J. M. S., y, la otra, a G. M. S., de acuerdo con las reglas siguientes: ante todo, el hijo mayor de los tres -F. M. S.- debe escoger una de las cuatro naves industriales; en segundo lugar, G. M. S. debe escoger una de las naves entre las tres que no haya escogido su hermano F. M. S.; en tercer lugar, J. M. S. debe escoger una entre las dos naves restantes; por último, se tiene que adjudicar a F. M. S. la nave restante.

Si a la fecha del fallecimiento de la madre no se hubiera hecho la división horizontal de la finca registral 4937, M. G. S. R. atribuye la totalidad de la finca de la siguiente forma: a F. M. S., el porcentaje preciso para que se adjudique dos de las cuatro naves industriales resultantes de la división posterior; a G. M. S., el porcentaje preciso para que se adjudique una de las cuatro naves industriales resultantes de la división posterior; a J. M. S., el porcentaje preciso para que se adjudique una de las cuatro naves industriales resultantes de la división posterior, teniendo presente que el sistema de elección de las naves tiene que ser el mismo que el estipulado anteriormente. La madre establece también que el reparto se haga, en la medida que se pueda, durante los seis meses posteriores a su fallecimiento. Los otros bienes del pacto no afectan este recurso.

Con respecto a todos los bienes y derechos que no hayan sido objeto de atribuciones particulares en el pacto sucesorio, instituye herederos a sus cuatro hijos por partes iguales entre ellos, y manifiesta que las atribuciones formalizadas no se pueden dejar sin efecto, salvo que sean consentidas por todas las partes.

Tampoco no se puede modificar o revocar la herencia sin el acuerdo de los comparecientes, a excepción de M. G. S. R., que puede revocar unilateralmente la herencia o la atribución sucesoria a cualesquiera de los hijos, si incurren en una causa de indignidad sucesoria legalmente declarada.

Por último, tanto en las atribuciones particulares como en la herencia, cada beneficiario tiene que ser sustituido vulgarmente por las estirpes de descendientes respectivas, en los casos de premoriencia, conmoriencia, renuncia, indignidad y otros supuestos legales. Se estipula que las atribuciones particulares de las fincas reseñadas tienen eficacia real, y los beneficiarios pueden tomar posesión por sí mismos, sin necesidad de entrega por parte de los herederos de M. G. S. R.

En caso de nulidad de alguna de las cláusulas del pacto sucesorio, se tiene que entender como no puesta, mientras que el resto continúa vigente.

Por último, M. G. S. R. revoca cualquier otro testamento y los actos de última voluntad firmados por ella con antelación al pacto sucesorio, así como el hijo J. M. S. en relación al pacto firmado con su madre el 24 de noviembre de 2016.

II

El 23 de junio de 2023, G-T & Q., N. A. presentó la copia de la escritura en el Registro de la Propiedad de Granollers núm. 2, con número de entrada 5487, que causó el asiento de presentación 1800 del diario 103. La

primera nota de calificación del registrador de la propiedad, del 4 de julio de 2023, fundamenta la suspensión en la falta de intervención de M. G. S. R., ni nadie en su nombre; el registrador considera que tiene que intervenir obligatoriamente. Por último, considera que la división horizontal la tiene que hacer la madre de los beneficiarios, que es quien consta en el registro de la propiedad como titular de la finca. Argumenta su nota en los artículos 431-1.1 y 431-7.1 del Código Civil de Cataluña (CCC); el artículo 1259 del Código Civil español (CCE); los artículos 9 y 20 de la Ley hipotecaria (LH) y el artículo 51 del Reglamento hipotecario (RH); la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) de 14 de enero de 2013, y la Sentencia del Tribunal Supremo (STS) de 27 de mayo de 2009. El registrador suspende la inscripción del pacto sucesorio por los defectos señalados, que se califican de subsanables, y la deniega en cuanto a las disposiciones hereditarias terceras y quinta.

III

El 24 de julio de 2023, el registrador modifica la primera nota de calificación del 4 de julio de 2023, después de observar un error en el primero y quinto puntos del apartado de fundamentos de derecho, en los que hizo constar el nombre de M. G. S. R., cuando tenía que ser el de G. M. S., según resulta de la escritura cualificada. El registrador transcribe de nuevo la nota de calificación desfavorable debidamente corregida.

IV

El 27 de julio de 2023 se notificó la nota de calificación a los interesados: M. G. S. R., F. M. S., J. M. S. y J. M. S.

El 16 de agosto de 2023, los interesados -M. G. S. R., representada por el abogado Ferran Hurtado Parras; F. M. S., representado por la abogada Raquel Franco Manjón; J. M. S., en su propio nombre y derecho, y J. M. S., representado por el abogado Albert Fauria Planas-, no conformes con la nota de calificación inicial, pidieron la aplicación del cuadro de sustituciones, de acuerdo con lo que disponen los artículos 19 bis y 276 bis de la LH.

V

El 7 de septiembre de 2023, la registradora María Azucena Bullón Manzano, del Registro Mercantil de Barcelona X, emitió la calificación sustitutoria en relación a la nota de calificación desfavorable emitida por el registrador titular del Registro de la Propiedad núm. 2 de Granollers del 27 de julio de 2023.

Considera que la no intervención de G. M. S. no tiene que ser una circunstancia que impida la inscripción del pacto, según el artículo 431-1.2 del CCC y el artículo 1257.II del CCE. Se establecen determinadas reglas en cuanto al destino de la finca 4937, cuya aplicación no depende en exclusiva de la voluntad de G. M. S., pero implica una vinculación para ella, por lo que sería necesaria la concurrencia de su consentimiento. No se pueden incluir en un pacto sucesorio disposiciones libremente revocables por el causante, puesto que supondría dejar la validez y el cumplimiento del contrato al arbitrio de uno de los contratantes (artículo 1256 del CCE). Considera también que se ha dado suficiente cumplimiento al artículo 20 de la LH. Una cuestión diferente es la necesidad, en su caso, de la inscripción previa de la declaración de división horizontal en el momento en el que puedan tener efectividad las previsiones que contiene la escritura.

Por último, del título presentado no resultan los elementos configuradores de la propiedad que se pueden constituir sobre la finca (artículo 8.III, 4.º y 5.º de la LH y disposiciones concordantes), ni se concretan los cupos que, alternativamente, corresponderían a los beneficiarios sobre la finca (artículo 54 del RH).

Aunque nuestro derecho admite la constitución válida de derechos reales sin que todos los elementos configuradores hayan quedado perfectamente establecidos en el momento inicial (por ejemplo, el artículo 153 bis de la LH), es preciso fijar los parámetros o los criterios generales a los que se tiene que ajustar la futura valorización. Son muchos los aspectos que se tienen que concretar para que puedan tener efectividad las previsiones del pacto sucesorio en relación a la constitución o no del régimen de propiedad horizontal; en especial, los elementos privativos y la fijación de los cupos de participación en el régimen que tiene que corresponder a cada uno. En consecuencia, la registradora estima que no es procedente la inscripción del documento en los términos que prevé el artículo 19 bis de la LH.

VI

El 7 de septiembre de 2023 se notificó por correo electrónico la nota de calificación sustitutoria de la registradora de la propiedad a los interesados, que confirmaba el fallo de no inscribir ni anotar el pacto sucesorio en la finca registral 4937 de Lliçà de Vall.

El 6 de octubre de 2023 los interesados presentaron un recurso en el que manifestaban que con el pacto sucesorio no han pretendido inscribir un acto de dominio en el folio de la finca registral número 4937 de Lliçà de Vall, sino la simple anotación marginal que prevé el artículo 431-8.2 del CCC. Su contenido no condiciona la

existencia de otros pactos o acuerdos de las partes en la transacción judicial, sino que es un documento que se agota con su propio contenido.

El pacto sucesorio no establece ninguna regla de destino de la finca 4937, ni depende en exclusiva de la voluntad de G. M. S., pero implica una vinculación, por lo que es precisa la concurrencia de su consentimiento. Lo que contiene el pacto sucesorio es una clara y específica atribución particular de la finca registral indicada, que se concreta mediante un procedimiento de división con los elementos que se definen. La forma de dividir y ejecutar esta atribución se tiene que determinar una vez abierta la sucesión, con la intervención de G. M. S. de manera voluntaria o judicial, de acuerdo con los artículos 461-1 y siguientes del CCC. El pacto sucesorio permite que se instituyan disposiciones de la sucesión a favor de terceros, según el artículo 431-1.2 del CCC, y no conlleva cargas a favor del tercero beneficiario porque este tenga que participar en la concesión (artículos 431-1.2 y 431-8.2 del CCC). Los derechos de los beneficiarios son meras expectativas futuras que solo se perfeccionan con la delación y que pueden ser revocadas por completo con el simple acuerdo de todos los otorgantes del pacto sucesorio como tal. Los futuros derechos de los herederos y beneficiarios llamados en virtud del pacto sucesorio son derechos expectantes, que no se perfeccionan hasta la apertura de la sucesión. El contenido del pacto sucesorio tampoco no infringe el principio de especialidad registral, principio que se practica siempre desde la inscripción de una finca registral; lo que pretende garantizar este principio es que la finca en cuestión esté perfectamente identificada y que estén determinados los derechos que hay sobre ella (Resolución JUS/1678/2009, de 11 de junio). El único efecto que tiene la anotación es la protección de los derechos de los otorgantes del pacto sucesorio en cuanto a la transmisión de la finca por parte del titular y signatario del pacto, y la imposibilidad de modificar el pacto sucesorio unilateralmente. En último término, no se puede acabar imponiendo a los otorgantes del pacto sucesorio la concreción de todos los elementos de la división horizontal de la finca, incluso las cuotas que corresponden a cada elemento con antelación a la delación, y se tiene que respetar la legislación vigente en el momento que se haga la división horizontal.

En conclusión, los recurrentes consideran que la segunda nota de calificación no aplica de forma correcta el artículo 431-8.2 del CCC.

VII

El 24 de octubre de 2023, el registrador emitió el informe preceptivo, en el que manifestaba que no es procedente la admisión del recurso de la parte recurrente, dado que los recurrentes, en el apartado VII, dicen que no están conformes con la nota de calificación inicial, que ha sido enmendada por la segunda nota de calificación, y el recurso gubernativo se interpone contra las dos calificaciones; pero no en los mismos términos, sino que la primera calificación tal y como queda enmendada por la segunda; es decir, mezcla las dos.

Si se tiene que entrar en el fondo del recurso, debería desestimarse, pues, si los recurrentes consideran enmendados y reemplazados los términos de la calificación inicial, hecho que no puede ser posible, esto quiere decir que estos puntos no han sido objeto de recurso, por lo que continúan siendo defectos y tienen que ser mantenidos como tales por la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación (DGDEJM). Estos defectos impedirían la anotación o la inscripción solicitada. El recurso tiene que recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directamente o acto seguido con la calificación del registrador, y se tiene que rechazar cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. El recurso contiene documentos nuevos que no se pudieron tener en cuenta con la calificación inicial, y el registrador considera que no es la vía adecuada para tratar de enmendar los defectos apreciados, sin perjuicio de que puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, a fin de obtener una nueva calificación (resoluciones de la DGSJFP de 21.7.2017, 31.10.2018, 30.1.2019, 2.7.2020 y 7.7.2022). Esta aportación es extemporánea, y es competencia y obligación del registrador su calificación (Resolución de la DGSJFP de 31 de enero de 2023). La parte recurrente, con respecto al hecho de que el pacto sucesorio no puede contener disposiciones de última voluntad -y la escritura cualificada las contiene (institución de herederos y sustituciones vulgares)-, no manifiesta nada que desvirtúe esta parte de la calificación, de lo que se puede deducir que admite la calificación efectuada. En cuanto a la especialidad registral, la nota marginal que produciría el acceso al registro del pacto sucesorio no agota su eficacia en el asiento de la inscripción, igual que otras notas marginales, puesto que el pacto sucesorio impone su constancia en el historial de la finca sobre la que recae (Resolución de la DGSJFP de 12 de agosto de 2022). El principio de especialidad impone una delimitación precisa de los derechos que pretenden el acceso al registro, así como los elementos subjetivos y objetivos en cuanto a su alcance y contenido (STS de 27 de mayo de 2009). Es necesario que el dominio y los derechos reales sobre este figuren en el registro con plena valorización de su cobertura o alcance (resoluciones de la DGSJFP de 10.11.2021, 2.11.2018 y 7.7.2016).

A la vista de todo lo que se ha expuesto, el registrador pide la inadmisión del recurso y que, subsidiariamente, se confirmen sus notas de 4.7.2023 y 27.7.2023.

VIII

En la resolución del recurso, esta dirección general ha sido asesorada por la Comisión que, a estos efectos, prevé la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña.

Fundamentos de derecho

Primero. *La admisión del recurso de la parte recurrente.*

1.1 El registrador considera que no es procedente admitir el recurso de la parte recurrente, dado que los recurrentes, en el apartado VII del recurso, dicen que no están de acuerdo con la nota de calificación inicial del registrador, tal y como ha sido enmendada por la segunda nota de calificación, y el recurso gubernativo se interpone contra las dos calificaciones, pero no en sus propios términos, sino la primera calificación tal y como queda enmendada por la segunda; es decir, que mezclan ambas calificaciones. El último párrafo de la página 4 del recurso dice textualmente que centran el recurso en los motivos que llevan a la registradora sustituta a denegar la inscripción o la anotación del pacto sucesorio y que dan por reemplazados y enmendados los restantes motivos que la nota de calificación inicial ofrecía para denegar igualmente la inscripción o la anotación. Es decir, que los recurrentes consideran enmendada y reemplazada la calificación del registrador como si fuera la DGDEJM. Si la registradora sustituta hubiera estimado parcialmente la anotación o la inscripción solicitada, tendría que haber emitido una minuta de la anotación en los términos que hubiera considerado; esto no ha sido así, dado que en su fallo dice textualmente: «la registradora que suscribe estima que no es procedente la inscripción del documento, en los términos que prevé el artículo 19 bis de la Ley hipotecaria». El registrador invoca los artículos del Real decreto 1039/2023, por el que se regula la calificación sustitutoria, y considera que la registradora sustituta confirma íntegramente la calificación inicial, por lo que solo se podía recurrir contra la primera calificación y no contra la calificación sustitutoria, y menos aún contra una mezcla de las dos cogiendo lo que les interesa. Invoca la Resolución de la DGSJFP de 13 de junio de 2023.

1.2 Consideramos que la parte que interpone el recurso contra la denegación de la inscripción del pacto sucesorio está recurriendo contra la nota de calificación inicial del registrador de la propiedad, con la enmienda posterior y en todos sus términos, y no contra una parte de la nota de calificación de la registradora sustituta, puesto que ésta en ningún momento ha calificado positivamente el título, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 19 bis de la LH, sino que lo califica negativamente. En consecuencia, es procedente que esta dirección general admita el recurso y que entre en su resolución.

Segundo. *La no intervención de una de las beneficiarias del pacto sucesorio.*

2.1 El registrador considera que en el pacto sucesorio falta la intervención de G. M. S., de acuerdo con el artículo 431-1.1 del CCC, y que es necesaria su intervención porque la asignación, en su caso, de la nave que se le atribuye depende de su elección en segundo lugar, según el artículo 1259 del CCE. G. M. S. tampoco no interviene personalmente en la escritura objeto de calificación, ni nadie en su nombre, de acuerdo con el artículo 431-7.1 del CCC. Los recurrentes consideran, ante todo, que el pacto sucesorio pretende la anotación marginal que prevé el artículo 431-8.2 del CCC; que su contenido no depende ni condiciona la existencia de otros pactos o acuerdos a los que se ha llegado en la transacción judicial de la herencia del cónyuge y padre de los recurrentes (F. M. R.); que el pacto sucesorio es un documento que se agota con su propio contenido, y que no se puede considerar un negocio jurídico complejo, tal y como dice la calificación sustitutoria. En segundo lugar, consideran que el pacto sucesorio no establece determinadas reglas en cuanto al destino de la finca registral 4937, sino que es una clara y específica atribución particular de la finca indicada, que se concreta mediante un procedimiento de división con los elementos que se definen en él.

2.2 Si bien de la lectura del primer párrafo del artículo 431-1 del CCC se podría entender que en la constitución de un pacto sucesorio todas las partes tienen que concurrir al otorgamiento, el segundo párrafo del mismo artículo ya determina que los pactos sucesorios pueden contener disposiciones a favor de los otorgantes, incluso de manera recíproca, o a favor de terceros. El artículo 431-5 del CCC también establece que en un pacto sucesorio se puede ordenar la sucesión y se pueden hacer, entre otros, heredamientos y atribuciones particulares, y sujetar las disposiciones -tanto si se hacen a favor de los beneficiarios como a favor de terceros- a condiciones, sustituciones, etc. Y el artículo 431-3.1 es claro al determinar que las personas no otorgantes de un pacto sucesorio a favor de las cuales se ha hecho un heredamiento o una atribución particular no adquieren ningún derecho a la sucesión hasta el momento del fallecimiento del causante.

2.3 En este caso, en el pacto sucesorio se hacen una serie de atribuciones particulares a favor de los cuatro hijos de M. G. S. R. Aunque la hija (G. M. S.) no interviene en la concesión, esto no conlleva que no se pueda hacer la atribución a favor suyo de una de las cuatro naves o de un porcentaje que represente la propiedad de una de las cuatro naves, en función de si se ha hecho la división horizontal de la finca o no en el momento del fallecimiento de la madre. El reparto establecido se tiene que determinar en el momento en que se produzca dicho fallecimiento, puesto que el pacto sucesorio establece las reglas de elección de la finca registral 4937 cuando se tenga que producir la delación, en función de si la división horizontal se ha hecho en vida de la madre o no. En consecuencia, entendemos que no hace falta la intervención de G. M. S. para otorgar el pacto sucesorio.

2.4 El hecho de que la beneficiaria del pacto no intervenga en él -aunque se considera necesaria su intervención a efectos de elegir cuál de las tres naves restantes quiere atribuirse (concretamente, en segundo lugar)- tampoco no se puede considerar como causa para denegar la inscripción. De acuerdo con el artículo 431-5 del CCC, en un pacto sucesorio se puede ordenar la sucesión con la propia amplitud que en el testamento. Se pueden hacer heredamientos y atribuciones particulares, y se tiene en cuenta que se puede hacer a favor de terceros, como en el pacto sucesorio que es objeto de este recurso. La elección de la nave que le corresponderá a la hija no otorgante del pacto sucesorio no es una condición necesaria para que el pacto sucesorio sea plenamente válido. G. M. S. podría morir antes que su madre y, de acuerdo con el artículo 431-30.3 del CCC, en relación con el artículo 431-24 del CCC y los pactos establecidos en el pacto sucesorio, esto implicaría que la difunta fuera sustituida vulgarmente en los casos de premoriencia por su estirpe de descendientes, que tampoco no está designada de forma expresa en el pacto sucesorio, ni forma parte de sus otorgantes. El mismo caso se daría si se produjera la renuncia o indignidad y otros supuestos legales en la persona de G. M. S., que podría repudiar la herencia, de acuerdo con el artículo 431-28.1 del CCC. En consecuencia, la no intervención de la beneficiaria no afecta la concesión del pacto sucesorio a efectos de la elección de la finca que se tiene que atribuir, en su caso, en el momento de la apertura de la sucesión. Así pues, el consentimiento de G. M. S. no es exigible actualmente, sino en el momento del fallecimiento de su madre, momento en que, si acepta la herencia, tendrá que escoger una de las tres naves restantes, después de la elección de su hermano F. M. S., o de quien lo sustituya; o aceptar la participación del porcentaje preciso para adjudicarse una de las tres naves industriales resultantes de la división posterior de la finca 4937, con la elección previa de su hermano F. M. S., o de sus sustitutos; o, en otro caso, de acuerdo con el artículo 461-12.2 del CCC, pedir el auxilio jurisdiccional sobre si acepta o repudia la atribución de la finca registral mencionada.

2.5 En cuanto al argumento del registrador sobre el hecho de que la estipulación tercera de la escritura establece disposiciones de última voluntad con respecto a todos los bienes y derechos que no han sido objeto de las atribuciones particulares, y nombra herederos a los cuatro hijos a partes iguales, y que la estipulación quinta establece una sustitución vulgar de cada beneficiario por las estirpes de descendientes respectivas y dentro de cada estirpe el llamamiento es por cabezas y en la porción vacante con derecho de acrecer, entendemos que tampoco no puede afectar a la validez del pacto sucesorio, menos aún por el hecho de que G. M. S. no haya intervenido en la concesión junto con su madre y sus hermanos, puesto que la elección previa de las cuatro naves no recae solo en la intervención o no de G. M. S., sino que afecta a los tres hermanos -F., G. y J.-, a los que se atribuye la finca registral 4937, y los tres tienen que intervenir en la elección y el reparto de las cuatro naves que conforman la finca o de los porcentajes correspondientes a cada una.

Por contra, sí que afectará el pacto, en el momento que se produzca la delación, lo dispuesto por la estipulación sexta: que las atribuciones particulares de la finca reseñada tienen eficacia real, y que los beneficiarios pueden tomar posesión por ellos mismos, sin necesidad de entrega por parte de los herederos de M. G. S. R. Esto es imposible de llevar a cabo, puesto que la determinación concreta de cada nave o de su porcentaje dependerá de las elecciones previas, y por este orden, de F. M. S., G. M. S. y J. M. S., o quienes los sustituyan, y no solo de G. M. S., como manifiesta el registrador en la nota de calificación, aunque no lo considera como causa de denegación de la inscripción.

Tercero. De la legitimación para llevar a cabo la división horizontal de la finca.

3.1 El párrafo 2.1 de la estipulación segunda de la escritura especifica que, si a la fecha de apertura de la sucesión la finca se ha dividido horizontalmente «se tiene que hacer de común acuerdo entre todos los otorgantes de la escritura». El registrador considera que la única persona legitimada para llevar a cabo esta división horizontal de la finca registral 4937 es M. G. S. R., puesto que la obra nueva consta inscrita únicamente a su nombre. Es evidente que, si la división se produce con antelación al fallecimiento de M. G. S. R., tiene que ser ella la que lo otorgue; por contra, si no se ha llevado a cabo en el momento del fallecimiento de la propietaria, quienes están legitimados para hacerlo son los herederos. El porcentaje que se adjudica actualmente a los tres hijos -i, en su caso, a posibles terceros que los sucedan-, aunque no está determinado expresamente, sí que se determina la forma en que se tiene que calcular, y no es otra que el porcentaje que establezca que F. M. S. se adjudique dos naves; G. M. S., una, y J. M. S., otra. Pero, a pesar de ello, según esta dirección general, la denegación por este concepto que

hace el registrador de la propiedad no puede afectar la anotación al margen en el registro de la propiedad del pacto sucesorio.

Cuarto. *De la finalidad de la inscripción del pacto sucesorio.*

4.1 El artículo 431-8.2 del CCC protege los derechos de los otorgantes del pacto sucesorio o de los terceros que no tienen por qué haberlo otorgado, teniendo en cuenta que la constancia en el registro de la propiedad por nota al margen no conlleva, por sí mismo, que el pacto se tenga que cumplir en los términos y las estipulaciones que contiene, ya sea a favor de los otorgantes o intervinientes o a favor de terceros no determinados en el momento de la concesión del pacto. Es más, con posterioridad a dicha anotación registral, el pacto se puede modificar por el acuerdo de todos los otorgantes o solo con el consentimiento de aquellos a los que afecta su modificación o resolución, de acuerdo con el artículo 431-12 del CCC. En consecuencia, no se puede determinar de manera inequívoca a día de hoy los efectos que se pretenden llevar a cabo con el pacto sucesorio para el momento del fallecimiento de M. G. S. R., porque no dejan de ser expectativas de futuro inciertas hasta el momento de su fallecimiento, que pueden no acabar de cumplirse tal y como se han previsto en el pacto sucesorio que se pretende anotar por nota al margen en el registro de la propiedad. En ningún caso se infringe el principio de especialidad registral, puesto que las partes definen con claridad el contenido y la cobertura del derecho que constituyen en el pacto sucesorio (Resolución JUS/1678/2009, de 11 de junio).

4.2 La nota al margen es para hacer publicidad ante terceros y dejar constancia de la inscripción del pacto sucesorio de los bienes sedientes -la finca registral 4937 de Lliçà de Vall-, hecho que da seguridad a los otorgantes del pacto y a los posibles favorecidos, en caso de posibles transmisiones posteriores por parte de la propiedad, y hace imposible modificar el pacto sucesorio otorgado de manera unilateral. No estamos ante la inscripción de un derecho perfectamente determinado con el fin de que las terceras personas que puedan adquirir dicho derecho sobre la finca conozcan su alcance y, si está inscrito en el registro, les pueda perjudicar.

Resolución

Esta dirección general ha acordado admitir y estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución las personas legalmente legitimadas pueden presentar un recurso mediante una demanda, ante los juzgados de primera instancia de la ciudad de Barcelona, en el plazo de dos meses, a contar a partir de la fecha de la notificación, y son aplicables las normas del juicio verbal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 328 de la Ley hipotecaria, en relación al artículo 4 de la Ley 5/2009, de 28 de abril, de los recursos contra la calificación negativa de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un registro de la propiedad, mercantil o de bienes muebles de Cataluña. La demanda de impugnación se tiene que anunciar previamente a la Dirección General de Derecho, Entidades Jurídicas i Mediación.

Barcelona, 3 de enero de 2024

Inmaculada Barral Viñals
Directora general de Derecho, Entidades Jurídicas y Mediación