

A. DERECHO CIVIL	RECTIFICACIÓN DE ASIENTOS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD	Núm. 138/2002
-----------------------------	---	--------------------------

M.^a del Mar CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

• **ENUNCIADO:**

Julián y María contraen matrimonio en España en el año 1965 y tienen tres hijos, Raúl, Pedro y Raquel. En el año 1985 los padres se trasladan a vivir a Méjico, quedando en España los tres hijos, y allí la esposa otorga testamento, instituyendo como único heredero de todos sus bienes a su esposo, quien tras la muerte de la causante inscribe en los Registros de la Propiedad correspondientes de España la nueva titularidad de las fincas propiedad común y exclusiva de la referida causante; teniendo conocimiento de tal preterición, los hijos del matrimonio acuden a un notario en Madrid, y realizan un acta de notoriedad de declaración de herederos de la causante, iniciando un procedimiento judicial, a través del cual solicitan la rectificación de las inscripciones registrales y la nueva inscripción a favor de los mismos como herederos de las fincas inscritas a nombre exclusivamente del padre en virtud del testamento otorgado en Méjico.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

- Acción de rectificación de asientos del Registro de la Propiedad.
- Título suficiente para la inscripción a favor de los herederos de bienes de la herencia.

• **SOLUCIÓN:**

La cuestión principal a dilucidar se concreta en la suficiencia del título presentado por los herederos para obtener la rectificación de las inscripciones realizadas a favor del progenitor.

Así, los herederos interesan la nulidad de unas inscripciones registrales por no corresponderse con la realidad extrarregistral, justificando tal circunstancia en la posesión de un título hereditario que obra en un acta de notoriedad, y ello fundamentando su acción en los artículos 39 y 40 en relación con el artículo 14 de la Ley Hipotecaria (LH).

El artículo 39 de la LH establece que por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que, en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral. El artículo siguiente, el 40, establece que la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto; pues bien, tal legitimación, la titularidad del dominio o derecho real que pretenden rectificar los herederos, se intenta justificar a través de un acta de notoriedad de declaración de herederos al amparo de lo establecido en el artículo 14 de la LH; dicho precepto establece que

el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que hace referencia el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; no obstante ello, el segundo párrafo establece que 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, con la sola excepción del supuesto que no nos ocupa del heredero único, supuesto el que el título de sucesión, concurriendo las circunstancias que apunta, se reputa bastante para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante.

Pues bien, el artículo 14 referido establece genéricamente en sus tres párrafos la determinación del título, la exigencia de la concreción del haber hereditario y el supuesto específico del heredero único; así conforme al mismo puede distinguirse el título formal sucesorio que genera la adquisición, los complementarios exigidos para la viabilidad del anterior y el título material que concreta la adquisición.

El acta de notoriedad aportada como título por la parte actora se constituye como título formal sucesorio, siendo el mismo insuficiente para legitimar a los herederos en la acción ejercitada; será por tanto preciso la aportación de los documentos complementarios, así como el título material de la sucesión; en este caso se aportan por los mismos a su vez los primeros denominados complementarios, cuales son el certificado de defunción y la certificación del Registro General de Actos de Última Voluntad negativa, documentos que también exhibieron ante el notario para la realización del acta de notoriedad de declaración de herederos.

Es pues la ausencia del título material de sucesión la que hace inviable la obtención de las pretensiones objeto del juicio iniciado; efectivamente, además de los documentos relacionados con anterioridad, serán precisos el documento particional que provoca la adjudicación concreta del derecho hereditario, como refiere el párrafo cuarto del artículo 40 cuando habla de la necesidad de determinar por escritura pública o sentencia firme el cupo hereditario de cada titular o heredero, y tal partición ha de realizarse con anterioridad y como requisito previo del ejercicio de la acción *ex* artículo 40 de la LH que nos ocupa.

Así, existiendo como en el presente supuesto más de un heredero, la partición es indispensable para que cada uno pueda inscribir su derecho sobre los bienes inscritos a nombre del causante, como dispone el Código Civil en su artículo 1.068 al establecer que la partición legalmente hecha confiere a cada heredero la propiedad exclusiva de los bienes que le hayan sido adjudicados; la pluralidad de herederos exige liquidar y adjudicar la herencia entre los partícipes, aun cuando no sea obligado dividir entre ellos los bienes al ser dables las adjudicaciones *pro indiviso* por las que el derecho de cuota abstracto sobre el patrimonio hereditario considerado como una *universum ius* se convierte en un derecho de cuota concreta sobre los bienes de dicho patrimonio.

Así la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 2000 establece yendo más allá que la concurrencia de distintos herederos en las sucesiones que causan las operaciones divisorias requiere, conforme al artículo 54 del Reglamento Hipotecario, la determinación ideal de las cuotas sobre el bien adjudicado de forma que no permita duda la atribución del derecho a cada titular, en aras a la necesaria claridad que precisa el cumplimiento del principio de determinación registral.

De todo lo expuesto se deduce la insuficiencia del título aportado por los herederos que no les legitima activamente para el ejercicio de la acción de rectificación interesada, insuficiencia del título aportado que ha de reputarse tanto para obtener la nulidad de las inscripciones designadas, como para

su rectificación a través de la nueva inscripción a favor de los herederos declarados en el acta de notoriedad, procediendo la desestimación de la pretensión ejercitada a través del procedimiento judicial.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881, art. 979.**
- **Código Civil, art. 1.068.**
- **Ley de 8 de febrero de 1946 (LH), arts. 14, 39, 40 y 79.**
- **Decreto de 14 de febrero de 1947 (RH), art. 54.**
- **Resolución de la DGRN de 13 de abril de 2000.**