

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5031 *Resolución de 13 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de herencia y pago de legítima.*

En el recurso interpuesto por don S. R. G., abogado, en nombre de doña Macarena Gallardo Valverde, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Valladolid número 2, don Alejandro Forero San Martín, por la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de herencia y pago de legítima.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de julio de 2023 por el notario de Valladolid, don Carlos León Matorras, con el número 563 de protocolo, don S. R. G., abogado, como apoderado de doña V. y doña M. G. V., elevó a público un documento privado (denominado como «acta») suscrito por las personas representadas el día 24 de noviembre de 2022 mediante el cual fijaron el importe en dinero del legado de legítima estricta ordenado a favor de doña V. G. V. por su abuela, doña C. G. M., en su testamento otorgado el día 12 de noviembre de 2010.

En dicho documento privado constaba, entre otras circunstancias, lo siguiente: que doña M. G. V. declara que aceptaba la herencia de doña C. G. M.; que doña V. G. V. aceptaba que el legado de legítima estricta le fuera pagado en dinero, ya fuera hereditario o extrahereditario; que ambas comparecientes habían decidido fijar de común acuerdo el importe en dinero de la legítima estricta en favor de doña V. G. V. mediante las operaciones que se consignaban en los siguientes apartados y determinar el modo y condiciones de pago. Se añadía que «Dado que el de legítima estricta es un legado de parte alícuota y su condición de legitimaria de la causante, Doña V. se compromete a intervenir tanto en la escritura de manifestación de herencia y adjudicación del bien inmueble de la herencia que ha de otorgar Doña M., como en cualquier otro documento público o privado que sea preciso, con el fin de conseguir que los bienes y derechos de la herencia de Doña C. pasen a la titularidad y plena disposición de Doña M.»; y que «Doña V. especialmente consiente que el saldo existente en la cuenta bancaria de la entidad (...) cuenta n.º (...) sea entregada a Doña M., así como que cancele dicha cuenta bancaria». Y, a continuación, declaraban que los bienes y derechos que componían la herencia referida eran dicha cuenta bancaria y el bien inmueble que se describía. Asimismo, fijaban el activo hereditario en la cantidad que se detallaba, fijaban el importe en dinero del legado de legítima estricta a favor de doña V. G. V. (una sexta parte del activo hereditario) y ésta concedía a doña M. G. V. el plazo que terminaba el día 31 de diciembre de 2023 para que le pagase la referida cantidad sin intereses, para satisfacer el legado de legítima estricta ordenado por la causante.

La escritura fue otorgada por un apoderado de ambas señoras, y en ella el notario autorizante reseñaba sendas escrituras de poder, cuyas copias autorizadas se le exhibían, y afirmaba que, bajo su responsabilidad, juzgaba al apoderado con facultades representativas suficientes para la elevación a público del documento privado que se unía a la matriz.

II

Presentada copia autorizada de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Fecha entrada: 11/09/2023.
Entrada número: 4071.
Asiento de presentación número 1626 del Diario 95.
Presentante: R. M. G., S.
Notario o autorizante: Carlos León Matorras.
Fecha documento: 26/07/2023.
Protocolo/procedimiento: 563/2023.

Previa calificación conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes:

Antecedentes de hecho:

I.—Mediante la escritura que precede doña M. y doña V. G. V., como únicas interesadas en la herencia causada al fallecimiento de doña C. G. M., elevan a público un acta de fecha 24 de noviembre de 2022.

II.—Doña C. G. M. falleció bajo testamento otorgado el 12 de noviembre de 2010, ante el que fue notario de Valladolid, don Juan González Espinal, con el número 3.051 de protocolo, en el que lega a sus nietos don P. y don S. G. A. y doña V. G. V. la legítima estricta que por ley les corresponde, e instituye heredera universal a su nieta doña M. G. V. Don P. y don S. G. A. han renunciado a la herencia de su abuela en virtud de las escrituras, que se acompañan, autorizadas en Torrelavega el 22 de septiembre de 2021, por don Alberto García Alija, con el número 1.578 de protocolo, y el 7 de octubre de 2021, por don Julio Ramos González, con el número 3.915 de protocolo, respectivamente.

III.—Doña M. y doña V. G. V. se encuentran representadas por don S. R. G. en virtud de las escrituras de poder que se reseñan en la escritura calificada.

Fundamentos de Derecho:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que 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.

Teniendo en cuenta lo expuesto, se observan los siguientes defectos impositivos de la inscripción del documento:

1. En el juicio de suficiencia no se hace mención a la autorización para autocontratar.

El artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, determina que, en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado, el notario autorizante insertará una reseña identificativa del documento auténtico que se le haya aportado para acreditar la representación alegada y expresará que, a su juicio, son suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto o contrato a que el instrumento se refiera. Al respecto, cabe citar la Resolución de 6 de noviembre de 2007 que declara lo siguiente: "Para que en los instrumentos públicos otorgados por representantes o apoderado pueda entenderse válidamente cumplido el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, el Notario deberá emitir con carácter obligatorio un juicio, una calificación si se prefiere, acerca de la suficiencia de las facultades acreditadas para formalizar el acto o negocio jurídico pretendido o en relación con aquellas facultades que se pretendan ejercitar. Las facultades representativas deberán acreditarse al Notario mediante exhibición del documento auténtico. Asimismo, el Notario deberá hacer constar

en el título que autoriza no sólo que se ha llevado a cabo el preceptivo juicio de suficiencia de las facultades representativas, congruente con el contenido del título mismo, sino que se le han acreditado dichas facultades mediante la exhibición de documentación auténtica y la expresión de los datos identificativos del documento del que nace la representación.' Por tanto, en los documentos otorgados por representantes el notario debe hacer constar: a) su juicio de suficiencia de las facultades representativas; b) que tales facultades le han sido acreditadas en la forma dicha; y c) la reseña de los documentos aportados a tal fin".

En este caso, doña M. y doña V. G. V. se encuentran representadas por el mismo apoderado, sin que en el juicio de suficiencia se haga mención a la autorización para autocontratar. Al respecto, la Resolución de 17 de diciembre de 2020 afirma lo siguiente: "En relación con el autocontrato, según la doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 y 31 de agosto de 2020), 'al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que «en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, 'la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...», y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del «dominus». Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii» que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, aparte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del «dominus negotii», salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses".

2. La escritura no contiene ningún acto inscribible por cuanto no se realiza adjudicación alguna de la finca registral 20.323 que se describe en el acta elevada a público.

El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, y más concretamente los que determinan los artículos 2 de la Ley y 7 de su Reglamento. En el ámbito de la sucesión hereditaria, el artículo 14 de la Ley dispone 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. En el mismo sentido, el artículo 80.1 a) del Reglamento señala que, para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberá presentar la escritura de partición, escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las Leyes, o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos.

En este caso, del acta que se eleva a público sólo resulta, por lo que aquí interesa, lo siguiente: el fallecimiento de doña C. G. M., con las circunstancias personales concurrentes a su fallecimiento y el título que rige su sucesión (apartado primero de los "Hechos y Acuerdos"); el nombramiento de heredera a favor de doña M. y el legado de la legítima a favor de los demás nietos de la causante, con la renuncia de dos de ellos (apartado segundo); la aceptación de la herencia por doña M. y del legado por doña V. y la decisión de fijar de común acuerdo el importe en dinero del legado a favor de esta última y el modo y condiciones de su pago (apartado tercero); relación de los bienes y derechos que integran la herencia de doña C., en los que se incluye la finca registral 20.323, con la fijación del importe del activo hereditario (apartado cuarto); la fijación del importe en dinero del legado ordenado por la causante a favor de doña V. (apartado quinto); y la concesión por parte de doña V. a favor de doña M. de un plazo para el pago de dicho importe mediante transferencia en la cuenta que se cita en el acta (apartado sexto). En ningún lugar del acta se realiza la adjudicación de la finca a favor de las interesadas; es más, éstas reconocen la necesidad de otorgar a tal efecto otro documento posterior, por cuanto «Doña V. se compromete a intervenir tanto en la escritura de manifestación de herencia y adjudicación del bien inmueble de la herencia que ha de otorgar doña M., como en cualquier otro documento público o privado que sea preciso, con el fin de conseguir que los bienes y derechos de la herencia de doña C. pasen a la titularidad y plena disposición de doña C.» (apartado tercero).

Resolución:

He resuelto suspender la inscripción del documento que precede por los motivos expresados.

Esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alejandro Forero San Martín registrador/a de Registro Propiedad de Valladolid 2 a día veintinueve de septiembre del dos mil veintitrés.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Medina de Rioseco-Villalón de Campos, don José Carlos González Morán, quien, el día 13 de noviembre de 2023, confirmó la calificación del registrador de la Propiedad de Valladolid número 2.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don S. R. G., abogado, en nombre de doña M. G. V., interpuso recurso el día 22 de noviembre de 2023 mediante escrito en el que expresaba las siguientes alegaciones:

«I.–(...)

II.–El primer defecto impeditivo de la inscripción es inexistente porque es una evidencia que no hay autocontratación.

La doble representación que ostento: a) de Doña M., la heredera única; y b) de Doña V., legataria de legítima estricta de pago en dinero, no incurre en conflicto de intereses porque la respectiva facultad representativa que ejerzo en nombre de cada una de mis representadas, es la de elevar a público el documento privado suscrito por ellas.

Esto es, las declaraciones de voluntad que el documento privado elevado a público contiene, las hacen las propias interesadas que firman el documento privado.

Y mi intervención en la escritura pública presentada a inscripción consiste en representarlas al mero efecto de elevar a público lo que tienen declarado en el documento privado.

III.–El segundo defecto impeditivo de la inscripción es inexistente.

Consiste el defecto en que la escritura pública o sea, el documento privado elevado a público, no contiene ningún acto inscribible por cuanto no se realiza adjudicación alguna de la finca registral 20.323 que se describe en el documento privado elevado a público.

Pero como en dicho documento privado elevado a público:

1. Doña M. manifiesta que es la heredera única de la causante (segundo.1).
2. Doña M. acepta la herencia (tercero.1).
3. Doña M., la heredera, y la legitimaria por la estricta, Doña V., hacen el inventario de los bienes de la herencia (cuarto).
4. La heredera y la legitimaria fijan el importe del legado en pago de la legítima (quinto).
5. La heredera paga el legado en los términos del apartado sexto del documento privado.

Es una evidencia que Doña M. afirma y demuestra su condición de heredera única de la causante y al hacer tal manifestación, se atribuye, se adjudica o sostiene que adquiere por vía sucesoria (artículo 609 del Código Civil) todos los bienes y derechos de la causante, entre ellos el inmueble inventariado, y por ser propietaria del mismo, tal y como resulta de sus manifestaciones en el título público presentado en el Registro, juntamente con la documentación complementaria que aporta, solicita que se inscriba a su favor.»

V

El registrador de la Propiedad informó mediante escrito de fecha 14 de diciembre de 2023 y elevó el expediente a esta Dirección General. En su informe manifestaba que, mediante escrito de fecha 27 de noviembre de 2023, se notificó al notario autorizante de la escritura la interposición del recurso, para que pudiera alegar lo que considerase oportuno, sin que se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1218, 1224, 1259, 1279 y 1280 del Código Civil; 2, 3, 14 y 18 de la Ley Hipotecaria; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 4, 7, 33 y 80 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de junio y 29 de noviembre de 2001; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 1998, 15 de junio de 2004, 28 de febrero de 2012, 1 de marzo de 2013, 9 de julio

de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016 y 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020 y 9 de marzo, 21 de septiembre y 15 de noviembre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado (denominado como «acta») por el que, en relación con determinada herencia, la única heredera y una legataria de legítima estricta describen el activo de aquélla (una cuenta bancaria y un bien inmueble que se describen), fijan el importe en dinero de dicho legado (una sexta parte del activo hereditario), por la legataria se acepta que dicha cantidad le sea pagada en dinero, sea hereditario o extrahereditario, y se concede a la heredera determinado plazo para pagar la referida cantidad. Asimismo, se añade que, dado que el de legítima estricta es un legado de parte alcuota, la legataria –que tiene condición de legitimaria de la causante– se compromete a intervenir tanto en la escritura de manifestación de herencia y adjudicación del bien inmueble relicto que ha de otorgar la heredera, como en cualquier otro documento público o privado que sea preciso, con el fin de conseguir que los bienes y derechos de la herencia referida pasen a la titularidad y plena disposición de dicha heredera.

La escritura es otorgada por un apoderado de ambas personas; y en ella, el notario autorizante reseña sendas escrituras de poder, cuyas copias autorizadas se le exhiben, y afirma que, bajo su responsabilidad, juzga al apoderado con facultades representativas suficientes para la elevación a público del documento privado que se une a la matriz.

El registrador suspende la inscripción solicitada con base en dos objeciones: a) en el juicio notarial de suficiencia de las facultades representativas del apoderado no se hace mención a la autorización para autocontratar, y b) la escritura no contiene ningún acto inscribible por cuanto no se realiza adjudicación alguna de la finca que se describe en el acta elevada a público.

2. En relación con la primera de las objeciones referidas, cabe recordar que, como puso de relieve esta Dirección General en Resolución de 15 de junio de 2004, el problema central que plantea la figura de la autocontratación consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante porque, al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial que se constituya por ella se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados.

Según la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de junio de 2001, la hipótesis del autocontrato, en la modalidad más genuina (y tachada de más peligrosa por el mayor riesgo de parcialidad) «se da cuando existe una sola voluntad que hace dos manifestaciones jurídicas conjugadas y económicamente contrapuestas (Resolución de 9 febrero 1946), es decir, cuando una persona cierra consigo misma un contrato actuando a la vez como interesada y como representante de otra (sentencia de 5 noviembre de 1956)». Tanto esta Sentencia como la de 29 de noviembre de 2001, con abundante cita de otras Sentencias del Alto Tribunal y de Resoluciones de esta Dirección General, expresan lo que constituye línea jurisprudencial constante en esta materia: el autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido salvo en casos concretos en que la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses, o cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación o existe posterior asentimiento o ratificación del interesado. Aparece entonces la noción sustancial del conflicto de intereses.

Ciertamente, es doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017, 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020 y 9 de marzo de 2023) que, «al emitir el juicio de suficiencia de facultades

representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses. Y ya en Resolución de 13 de febrero de 2012 se puso de relieve que “en resumen, la autocontratación, si hay riesgo de conflicto de intereses, debe entrar siempre en el ámbito de la calificación registral, ya que, según el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria, comprende, junto a otros supuestos, ‘la validez de los actos dispositivos por lo que resulte de las escrituras públicas...’, y lo cierto es, en cualquier caso, que la autocontratación si hay conflicto de intereses, teniendo en cuenta la falta de imparcialidad del autocontratante (por cuanto ocupa una posición de juez y parte que le habilita para la autotutela del propio derecho) y el potencial perjuicio para el representante, produce la nulidad del negocio salvo que se acredite la licencia o autorización del ‘dominus’. Razón por la cual el registrador, antes de practicar el asiento, deberá calificar, conforme a dicho precepto, si se da, según el contenido del título, el supuesto de autocontratación con conflicto de intereses y en caso afirmativo, si existe la licencia, autorización o ratificación del ‘dominus negotii’ que permita salvar dicha autocontratación. En efecto, la autocontratación, si hay conflicto de intereses, a falta de la aportación de esa prueba, excluye automáticamente la representación y contradice directamente el juicio que afirme su existencia. Todo ello en concordancia con los principios hipotecarios por los que se rige nuestro sistema registral; en concreto, a parte el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria cuando el transmitente sea el perjudicado, muy especialmente el de salvaguardia judicial de los asientos del párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria y el de fe pública registral del artículo 34 de la misma, cuyo sustento no es otro que la confianza que el mercado deposita en la legalidad de los asientos registrales, lo que, en este caso, en defensa de los derechos del representado o poderdante, exige se extreme el control de legalidad, ante el riesgo de que pueda perder la acción de nulidad, que de la autocontratación deriva, si surge un tercero protegido por la fe pública registral. Conclusión a la que hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre). Todo ello con independencia de que se entienda que la voluntad del representado, que permite dicha autocontratación, constituye una particular forma de poder de representación (poder para autocontratar); una modalización del genérico poder de representación; o una autorización o licencia distinta del mero negocio de apoderamiento, pues, a efectos de la calificación de la congruencia, siempre será necesario que, en caso de resultar conflicto de intereses del contenido del título, conste la expresión, por parte del notario, de la existencia de la licencia, autorización o ratificación del ‘dominus negotii’, salvo que la calificación sea impugnada y el recurso verse sobre la existencia misma de la autocontratación o del conflicto de intereses”».

A tal efecto cabe recordar que, como ya puso de manifiesto esta Dirección General en Resolución de 11 de mayo de 1998, la regla general es la de que el representante de uno de los herederos no puede actuar en nombre de otro coheredero si no está expresamente autorizado para ello, salvo que, por la forma de actuar del representado (v. gr. cuando en una partición de herencia se adjudican a los herederos en proporción a sus cuotas hereditarias todos los bienes que componen la misma), resulta haberse resuelto con imparcialidad dicha representación.

Ahora bien, es también cierto que en el presente caso no se trata del otorgamiento del acto dispositivo, sino de una escritura de elevación a público de un documento privado que ha sido suscrito por las dos representadas y debe distinguirse entre acto debido y acto de disposición. El acto debido parte de la existencia previa de un acto de disposición, razón por la cual aquél, como tal acto debido no implica acto dispositivo, sino de mero reconocimiento conforme al artículo 1224 del Código Civil y de obligado cumplimiento para las representadas conforme al artículo 1279 del propio Código. Por ello, el apoderado no ha hecho más que cumplir una obligación de sus representadas, sin que nadie ponga en duda la autenticidad del documento privado, escrito todo y

firmado de puño y letra de las poderdantes, ni tampoco se niega que éstas están obligadas a prestar su consentimiento. No cabe, por tanto, asimilar el presente caso al de la escritura de adjudicación de herencia y entrega de legado de parte alícuota –como es el de legítima–, para la que sí sería necesaria la referencia a la autorización al apoderado para actuar aun en el caso de que existiera conflicto de intereses.

3. Respecto de la segunda de las objeciones expresadas en la calificación impugnada, según la cual la escritura no contiene ningún acto inscribible, debe tenerse en cuenta que la cualidad de inscribible de un documento se predica de aquellos que cumplen una doble exigencia, formal (titulación auténtica ex artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (actos y contratos previstos en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 4 a 33 de su Reglamento).

En relación con las adquisiciones por herencia, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria 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 (salvo cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima). Y, según el artículo 80 del Reglamento Hipotecario, en su apartado 1, letra a), para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar escritura de partición, escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las leyes, o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos.

En el presente caso el título presentado no reúne estos presupuestos, pues aun cuando se trata de una escritura pública, en ella se limita el otorgante a elevar a público determinados acuerdos sobre la determinación del activo de la herencia y sobre la fijación de la cuantía de la legítima que por vía de legado se reconoce a uno de los herederos forzosos objeto de legado así como sobre el pago de esta, y no contiene declaración de voluntad sobre la adjudicación de la finca inventariada sino un mero compromiso del legatario para una ulterior formalización de la correspondiente escritura de manifestación de herencia y adjudicación de ese bien inmueble descrito.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso parcialmente, en cuanto a la primera objeción expresada por el registrador, y desestimarlo respecto de la segunda de las objeciones opuestas en la calificación impugnada.

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