

Casos prácticos Seminario 2-2-2022

1. Interpretación de legados. Intervención de legitimarios en caso de un solo heredero instituido.

Comparece la viuda y tres legatarios de metálico (nietos). Uno de ellos menor de edad, 15 años, sin estar representado por nadie. La viuda manifiesta que esos legados dinerarios se van a entregar con posterioridad al otorgamiento de esta escritura, empleando el dinero procedente de la realización de activos de la herencia, y los legatarios prestan su conformidad a que la entrega de los legados se realice de esa forma. ¿Tendrá que estar debidamente representado?

El testador fallece, 13/07/2021, siendo vecino de Donosti, casado, y con cuatro hijos, bajo testamento otorgado el 26/05/2019, ante el mismo Notario que autoriza la escritura de aceptación. El testamento no se aporta, sólo se transcribe literalmente, la parte pertinente, “sin que lo omitido por innecesario haya nada que limite, restrinja o modifique o en forma alguna condicione lo inserto”.

El testador manifiesta que aún reconociendo los derechos legitimarios de sus descendientes, no procede atribuirles bienes o derechos por tal concepto por cuanto que han sido beneficiados en vida conjuntamente con su esposa, con diversas donaciones imputables a la legítima. No obstante si el importe de dichas donaciones no fuera suficiente para cubrir la legítima que legalmente corresponda a sus hijos, es voluntad legarles el derecho a complemento de legítima preciso para que su respectiva cuota queda satisfecha y en ese caso, concede a su esposa que se la satisfaga con bienes de la herencia o en metálico, incluso aunque no lo hubieren la herencia, sin devengo de interés alguno. Se establecen reglas de administración.

En cuanto al legado a favor de los nietos comparecientes, se hace constar que “únicamente para el caso de sobrevivir a su esposa”, lega a sus nietos (3), comparecientes, una cantidad en metálico.

El testador no sobrevive a su esposa, por lo que se entiende que esos legados devienen ineficaces, pero no obstante los comparecientes están aceptando esos legados.

Finalmente instituye única a su esposa.

Además, se contiene cautela soccini, y en la cláusula quinta denominada disposiciones particionales, se establecen una serie de consejos por parte del testador.

¿Deberían comparecer los legitimarios (hijos) para ratificar la escritura así como el representante legal del menor o dado que los legados en metálico son ineficaces, prescindir de éstos y no exigir su representación?

En primer lugar, parece claro que los legados que resultan del testamento son ineficaces al no cumplirse la condición establecida por el testador, cual es la supervivencia a su esposa.

Habiendo fallecido ésta con anterioridad al causante, no se cumple el presupuesto de eficacia y, por tanto, quienes intervienen como legatarios carecen de derecho a adquirir con tal carácter, según resulta del artículo 1114 de Código Civil, aplicable por remisión del artículo 791 del mismo. En todo caso, si han transcurrido más de 180 días desde el fallecimiento, carece además de trascendencia registral en tanto tampoco se señala que se les haga entrega del metálico en pago de legítima sino como entrega de legado.

Como en toda sucesión, es esencial determinar quiénes han de concurrir a la partición de la herencia según el título sucesorio y la legislación aplicable para cumplir con el principio de universalidad de la partición establecido en el artículo 1058 del Código Civil pues no siendo eficaces

tales disposiciones ordenadas por el testador en cuanto al legado y no habiendo ordenado la sucesión, su contenido es íntegramente aplicable.

Así, según resulta del testamento cuyo testimonio en relación se acompaña en la forma admitida por la doctrina de la Dirección General al estar identificado y reproducido con indicación de no haberse omitido nada que limite su contenido, la heredera única instituida es la viuda, que sí interviene.

Junto a ella, es necesaria la concurrencia de los legitimarios.

No habiéndose realizado disposición testamentaria relativa al pago de legítimas a alguno o algunos de ellos en concreto, lo cual sería posible al amparo del artículo 1058 del Código Civil, haciéndose en favor de uno o varios de los llamados como tal en la legislación civil vasca, ha de interpretarse su contenido.

Este es confuso, pues reconoce los derechos legitimarios de sus **descendientes**, lo que hace que no se limite a los hijos, sino a todos los que sean sus descendientes al tiempo del fallecimiento, aunque posteriormente concede a **los hijos**, no a todos los descendientes sino sólo a los de primer grado, el derecho a complemento de legítima si las donaciones realizadas a favor de los descendientes no alcanzaran a cubrir la legítima que en el caso del derecho civil vasco es global.

Así, parece reconocer la legítima a favor de todos los descendientes, aunque sin hacer especiales designaciones de partes, entendiéndose por tanto designados por partes iguales, por lo que sería necesaria la intervención de todos ellos para llevar a cabo la partición con plena eficacia, cualquiera que sea el grado de parentesco en línea descendente, aunque fuera sólo para confirmar que han recibido la legítima con las correspondientes donaciones reseñadas en el testamento o para, en su caso, ejercer el derecho a reclamar el complemento de legítima que corresponderá única-

mente a los hijos y reconocer todos los llamados a ella que se cumple con las disposiciones legales en favor de los legitimarios.

A estos efectos sí sería necesario que el menor interviniera representado por el progenitor no descendiente del causante, al existir con respecto a éste conflicto de interés pues no hay designación específica de partes en el testamento, debiendo determinarse los derechos y adjudicaciones concretas por los llamados a la sucesión.

En cuanto al legado, cabe reseñar como legislación relevante la siguiente:

Artículo 790 CC

Las disposiciones testamentarias, tanto a título universal como particular, podrán hacerse bajo condición

Artículo 791 CC

Las condiciones impuestas a los herederos y legatarios, en lo que no esté prevenido en esta sección, se regirán por las reglas establecidas para las obligaciones condicionales

Artículo 1114 CC

En las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerán del acontecimiento que constituya la condición.

Artículo 888 CC

Cuando el legatario no pueda o no quiera admitir el legado, o éste, por cualquier causa, no tenga efecto, se refundirá en la masa de la herencia, fuera de los casos de sustitución y derecho de acrecer.

En relación a los legitimarios, se apuntan las siguientes:

Artículo 675 CC

Toda disposición testamentaria deberá entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador. En caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador, según el tenor del mismo testamento.

El testador no puede prohibir que se impugne el testamento en los casos en que haya nulidad declarada por la ley.

Artículo 765 CC

Los herederos instituidos sin designación de partes heredarán por partes iguales.

Artículo 806 CC

Legítima es la porción de bienes de que el testador no puede disponer por haberla reservado la ley a determinados herederos, llamados por esto herederos forzosos.

Artículo 47 LDCV.– Los legitimarios

Son legitimarios: los hijos o descendientes en cualquier grado y el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho por su cuota usufructuaria, en concurrencia con cualquier clase de herederos.

Artículo 48. LDCV– La legítima

1.- La legítima es una cuota sobre la herencia, que se calcula por su valor económico, y que el causante puede atribuir a sus legitimarios a título de herencia, legado, donación o de otro modo.

Artículo 49. LDCV– Cuantía de la legítima de los descendientes

La cuantía de la legítima de los hijos o descendientes es de un tercio del caudal hereditario.

Artículo 59 LDCV. Valor de las donaciones computables y colacionables

1. El valor de las donaciones computables será el que tenían al tiempo de fallecer el causante, previa deducción de las mejoras útiles costeadas por el donatario en los bienes donados y del importe de los gastos extraordinarios de conservación o reparación que haya sufragado el mismo, no causados por su culpa. Al valor de los bienes se agregará la estimación de los deterioros originados por culpa del donatario que hubiesen disminuido su valor. De haber enajenado el donatario los bienes donados, se tomará como valor el que tenían en el momento de su enajenación. De los bienes que hubiesen perecido por culpa del donatario, sólo se computará su valor al tiempo en que su destrucción tuvo lugar.

2. Las donaciones a favor de legitimarios sólo serán colacionables si el donante así lo dispone o no hace apartamiento expreso.

3. Las donaciones colacionables lo serán por el valor de las mismas al tiempo de la partición.

4. La falta de apartamiento expreso de los demás legitimarios en las disposiciones sucesorias efectuadas a favor de alguno de ellos determinará la colación de dichas disposiciones.

Artículo 1058 CC

Cuando el testador no hubiese hecho la partición, ni encomendado a otro esta facultad, si los herederos fueren mayores y tuvieren la libre administración de sus bienes, podrán distribuir la herencia de la manera que tengan por conveniente.

Resolución de la DGRN 29 de junio de 2017

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/07/25/pdfs/BOE-A-2017-8805.pdf>

Aunque tratándose de heredero único no sería preciso realizar partición, sin embargo, si hay legitimarios debe realizarse un inventario y avalúo de los bienes a los efectos de determinar su cuota legitimaria en el haber líquido del caudal relicto, lo que exige su intervención en dichas operaciones.

Por tanto, se impone la intervención del legitimario en la partición porque el inventario de bienes, su avalúo y el cálculo de la legítima son operaciones en las que está interesado el legitimario, para preservar la intangibilidad de su legítima (R. de 1 de marzo de 2006). Dicha intervención es necesaria también para la entrega de legados (RR. de 25 de febrero de 2008, 9 de marzo de 2009, 6 de marzo de 2012 y 12 y 16 de junio y 4 de julio de 2014). También es necesaria su intervención cuando la legítima se les paga en metálico, conforme previenen los arts. 843 y 847 CC. (R. de 15 de septiembre de 2014).

En el caso concreto planteado, el legado ordenado en pago de legítima es de cosa con delimitación de cuota, por lo que para determinar si la cosa legada cubre o no su porción legítima se hace necesario ese inventario y avalúo del caudal hereditario.

En el caso discutido **no hay partición hecha por el testador** ni contador-partidor designado, y pagándose la legítima mediante un legado de cosa con delimitación de cuota, no es posible ejercer las acciones de rescisión o de complemento en su caso sino hasta saber el montante del quantum o valor pecuniario que por legítima estricta corresponda a cada uno de los herederos forzosos en la herencia de que se trate, para cuyo conocimiento y fijación han de tenerse en cuenta todos los bienes que quedaren a la muerte de la testadora, con la deducción de las deudas y de las cargas, salvo las

impuestas en el testamento, según prescribe el artículo 818 del Código Civil, lo que permite la práctica de las pertinentes operaciones particionales”.

2. ¿Es necesario depositar el Libro del Edificio en el caso de vivienda de autopromotor o no se da el presupuesto exigido por la ley para ello? En el caso de no ser exigible, ¿lo sería al tiempo de la transmisión?

El artículo 202 LH establece la obligación de depósito del LE de acuerdo con lo dispuesto en la legislación sectorial aplicable, lo que supone una remisión a la LOE y a la legislación autonómica competente.

Derivado de la legislación autonómica vasca, el Libro del Edificio es exigible para todo tipo de viviendas, señalándose de forma expresa que en el caso de que el promotor sea usuario final debe elaborarlo en el plazo de 3 meses desde el fin de obra y que el libro ha de estar disponible no sólo para los usuarios, sino en todo caso para la Administración que deba comprobar el cumplimiento de las obligaciones legales en esta materia.

Así, la doctrina de la DG reconoce la necesidad siempre que sea exigible por la legislación autonómica.

Por tanto, en ningún caso cabe exonerarlo, salvo que se trate de aquellos en que por antigüedad no se aplicable.

En este último caso, aunque podría interpretarse de la dicción literal de la norma que se refiere a que a la fecha de terminación la obligación no existiera por no estar vigente la LOE, la DG lo ha interpretado en el sentido de no ser exigible para las obras nuevas antiguas a que alude el artículo 28 del TRLS.

Artículo 202 LH

Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportar-se para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.

Artículo 7. Ley de Ordenación de la Edificación (LOE). Documentación de la obra ejecutada

Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.

Artículo 9 LOE. El promotor

1. Será considerado promotor cualquier persona, física o jurídica, pública o privada, que, individual o colectivamente, decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título.

2. Son obligaciones del promotor:

- a) Ostentar sobre el solar la titularidad de un derecho que le faculte para construir en él.
- b) Facilitar la documentación e información previa necesaria para la redacción del proyecto, así como autorizar al director de obra las posteriores modificaciones del mismo.
- c) Gestionar y obtener las preceptivas licencias y autorizaciones administrativas, así como suscribir el acta de recepción de la obra.
- d) Suscribir los seguros previstos en el artículo 19.
- e) Entregar al adquirente, en su caso, la documentación de obra ejecutada, o cualquier otro documento exigible por las Administraciones competentes.

Normas comprendidas en el Decreto autonómico 250/2003, de 21 de octubre, por el que se regula el Libro del Edificio destinado a vivienda:

Artículo 10 Decreto autonómico 250/2003, de 21 de octubre – Formalización del Libro del Edificio

– La formalización del Libro del Edificio por parte del promotor deberá hacerse de la siguiente forma:

El capítulo de datos iniciales del cuaderno de registro deberá cumplimentarse totalmente. Los otros dos capítulos de este cuaderno y los registros de incidencias y de mantenimiento deberán dejarse en blanco.

En el archivo de documentos deberá incluirse toda la documentación relacionada en el capítulo de datos iniciales. La inclusión de estos documentos deberá estar firmada por el promotor.

El DET estará compuesto por todos los puntos mencionados en el art. 7 de este Decreto.

– Cuando el adquirente del edificio sea un único propietario, el promotor deberá entregar al mismo el Libro del Edificio en el acto de transmisión de la propiedad. En el caso de propiedad horizontal, cuando se constituya la comunidad de propietarios el promotor entregará el Libro a la persona que ostente el cargo de administrador de conformidad con lo establecido en la normativa sobre propiedad horizontal.

En cualquiera de los dos casos anteriores la persona a quien se entregue el Libro firmará su recepción. La formalización del Libro del Edificio deberá estar completa-

mente actualizada en el momento de su entrega, y en todo caso deberá quedar constancia de la existencia de dicho libro en el cuerpo de la escritura de compraventa.

Cuando el edificio quede como propiedad del mismo promotor, la formalización del Libro deberá hacerse antes de transcurrir tres meses desde la finalización de las obras de construcción.

– A partir del momento de la entrega, el adquirente o el administrador de la comunidad de propietarios tendrá a su cargo el Libro del Edificio y será el responsable de llevarlo al día mediante las oportunas inscripciones y el archivo de la documentación que corresponda.

– Todas las inscripciones en el cuaderno de registro y las incorporaciones de documentación en el archivo de documentos deberán estar firmadas por el propietario del edificio o, en su caso, por el administrador de la comunidad de propietarios.

– Las inscripciones de incidencias y operaciones de mantenimiento en el cuaderno de registro deberán hacerse en el plazo de un mes después de haberse producido o ejecutado. Igualmente, la inclusión en el archivo de documentos y de la documentación que según el art. 8.1 se debe guardar obligatoriamente, debe hacerse en el mismo plazo después de haberse obtenido.

Artículo 11 Decreto autonómico 250/2003, de 21 de octubre – Disponibilidad del Libro del Edificio

El Libro del Edificio deberá estar a disposición de todos los copropietarios, así como, de otros usuarios del edificio, y de los representantes de la Administración que vigilen el cumplimiento de las disposiciones que lo regulan.

Resolución de la dgrn de 17 de enero de 2017.

<https://www.boe.es/boe/dias/2017/02/07/pdfs/BOE-A-2017-1222.pdf>

Libro del edificio en caso de autopromoción. Andalucía. No cabe excepcionar el requisito del depósito previo en el Registro del libro del edificio en caso de autopromoción. Dicha excepción, a diferencia de lo que ocurre con otras exigencias (ej. seguro decenal) no está contemplada en ninguna norma. R. 15 de Noviembre de 2011

Libro edificio en caso de autopromoción. Depósito. Valencia. Según al art. 202 LH, se exige el depósito del libro del edificio a todo documento presentado bajo su vigencia. No es causa de exención el hecho de que la citada norma

no estuviera vigente ni cuando se declaró, ni cuando se terminó la obra. R. 20 de septiembre de 2018

3. Sucesión de bienes troncales en los supuestos de ius transmissionis y renuncia de los transmisarios:

Fallece la causante en estado de viuda con una sola hija.

A continuación fallece esta hija sin aceptar ni repudiar la herencia de su madre dejando a su vez otras dos hijas, por tanto nietas de la primera causante, quienes han renunciado ya a la herencia de su madre, quedando como heredero ab intestato de la misma su cónyuge.

En el haber hereditario existe un bien troncal.

¿Es posible para estas renunciantes aceptar la herencia de la primera causante?

¿Pueden las nietas tener derechos sucesorios sobre los bienes troncales?

De acuerdo con el artículo 1006 CC si el heredero fallece sin haber aceptado ni repudiado la herencia, transmite a los suyos el mismo derecho que él tenía, es decir a sus herederos.

En este supuesto, las hijas no son herederas de la instituida por la primera causante al haber repudiado la herencia de esta última, por lo que abierta la sucesión ab intestato y recayendo el llamamiento en el cónyuge, éste es su heredero y a quien corresponderá aceptar o repudiar la herencia.

Sin embargo, los derechos de este último no se extienden a los bienes troncales, los cuales quedan sujetos a las normas especiales.

Así, no siendo aplicable la sucesión voluntaria en cuanto a los bienes troncales de la causante, y siendo ineficaz el testamento en cuanto a ellos,

ha de abrirse para los mismos la sucesión intestada de la causante, realizando un nuevo llamamiento, esta vez legal, a favor de quienes sean los llamados por disposición legal. En este caso, por fallecimiento de la hija, las nietas quienes sí puede aceptar como herederas ab intestato de su abuela por producirse la delación por derecho propio y no por ius transmissiones.

Artículo 1006 CC

Por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía.

Artículo 1009 CC

El que es llamado a una misma herencia por testamento y ab intestato y la repudia por el primer título, se entiende haberla repudiado por los dos.

Repudiándola como heredero ab intestato y sin noticia de su título testamentario, podrá todavía aceptarla por éste.

Artículo 111 LDCV.– Sucesión legal de los bienes troncales

1.- Cuando se trate de bienes troncales, el orden de la sucesión legal será el establecido en el artículo 66; pero se reconocen al cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho todos los derechos que se regulan en esta ley, que, a falta o por insuficiencia de los bienes no troncales, recaerán sobre bienes troncales.

2.- Cuando no hubiere sucesores tronqueros, todos los bienes se considerarán no troncales.

Artículo 114 LDCV.– Cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho

1.- A falta de descendientes, sucederá el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho extinta por fallecimiento de uno de sus miembros, con preferencia a los ascendientes y colaterales.

2.- En todo caso, el cónyuge viudo o miembro superviviente de la pareja de hecho conservará sus derechos legitimarios de usufructo.

Artículo 66 LDCV.– Los parientes tronqueros y su prelación

Son parientes tronqueros, siempre por consanguinidad o adopción:

- 1.- En la línea recta descendente, los hijos y demás descendientes.
- 2.- En la línea recta ascendente, los ascendientes por la línea de donde proceda el bien raíz, cualquiera que sea el título de adquisición.

Respecto de los bienes raíces adquiridos por los cónyuges durante la vigencia de un matrimonio, o por los miembros de una pareja de hecho durante la vigencia de la misma, ambos cónyuges o miembros de la pareja de hecho son tronqueros. Aunque estos bienes se transmitan a los hijos o descendientes, los cónyuges o miembros de la pareja de hecho adquirentes siguen siendo tronqueros de la línea ascendente, cualquiera que sea el grado de parentesco con el descendiente titular.

- 3.- En la línea colateral, los parientes colaterales dentro del cuarto grado por la línea de donde procede el bien raíz.

3. Alcance de la sentencia del TS 4602/2021 en relación con otros límites legales del importe por el que se hace la adjudicación.

Se presenta un decreto de adjudicación, derivado de una ejecución hipotecaria, en el que se cuenta como importe de la deuda por el que se hace la adjudicación, una cuantía de intereses superiores a los pactados en la responsabilidad hipotecaria y por un importe de costas que excede del límite del art. 575. 1.bis de la LEC.

Respecto del límite de la responsabilidad hipotecaria por intereses, es un obstáculo que resulta del registro, 100 RH y 132. 3 LH.

Respecto del límite por costas 575. 1.bis, se encuadraría dentro del 132. 4 LH. ¿supone entrar a revisar el fondo de la sentencia?

RESPUESTA

Cuestión dudosa ya que la STS hace análisis de la extensión de la función calificadora y si el cumplimiento de los límites establecidos en los

artículos 670 y 671 son susceptibles de calificación al amparo del artículo 132 LH, sin que pueda aplicarse directamente a supuesto distinto de contemplado por ella, como es el artículo 575.1.bis LEC.

Sin embargo, en tanto este artículo establece un límite de deuda exigible, vinculado no a la responsabilidad hipotecaria, sino a la relación de proporcionalidad entre las costas exigibles y la cantidad demandada, cabe considerar que siempre que no rebase el límite de la respectiva cobertura hipotecaria y se cumplan las disposiciones sobre destino del remate, sí es aplicable el argumento comprendido en el penúltimo párrafo del punto 7 anteriormente reproducido.

En relación al límite de la responsabilidad hipotecaria por intereses, el obstáculo sí resulta del contenido de la inscripción y, por tanto, sujeto a calificación según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Sin embargo, es necesario ponerlo en relación con los artículos 674 y 692 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, lo que supone que la suspensión de inscripción como consecuencia del exceso de la cantidad imputada a intereses ordinarios en relación a la consignada el asiento sólo puede tener lugar cuando existan titulares de cargas posteriores con derecho inscrito o anotado y siempre que no se haya hecho constar que el exceso ha quedado consignado a favor de los mismos, tal y como se manifiesta en resolución de la DGSJyFP de 2 de junio de 2020.

Artículo 132 LH

A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes:

1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento.

2.º Que se ha notificado la existencia del procedimiento a los acreedores y terceros cuyo derecho ha sido anotado o inscrito con posterioridad a la hipoteca, a excepción

de los que sean posteriores a la nota marginal de expedición de certificación de cargas, respecto de los cuales la nota marginal surtirá los efectos de la notificación.

3.º Que lo entregado al acreedor en pago del principal del crédito, de los intereses devengados y de las costas causadas, no exceden del límite de la respectiva cobertura hipotecaria.

4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores.

Artículo 100 RH

La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Resolución DGSJ y FP 2 de junio de 2020

https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2020-8493

Art. 575. 1. Bis LEC: 1 bis: En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5 por cien de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

Artículo 674 LEC. Cancelación de cargas

A instancia del adquirente, se expedirá, en su caso, mandamiento de cancelación de la anotación o inscripción del gravamen que haya originado el remate o la adjudicación.

Asimismo, el Letrado de la Administración de Justicia mandará la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores, incluso las que se hubieran verificado después de expedida la certificación prevenida en el artículo 656, haciéndose constar en el mismo mandamiento que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor y, en el caso de haberlo superado, que se retuvo el remanente a disposición de los interesados.

También se expresarán en el mandamiento las demás circunstancias que la legislación hipotecaria exija para la inscripción de la cancelación.

A instancia de parte, el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas se remitirán electrónicamente al Registro o Registros de la Propiedad correspondientes.

Artículo 692 LEC. Pago del crédito hipotecario y aplicación del sobrante

1. El precio del remate se destinará, sin dilación, a pagar al actor el principal de su crédito, los intereses devengados y las costas causadas, sin que lo entregado al acreedor por cada uno de estos conceptos exceda del límite de la respectiva cobertura hipotecaria ; el exceso, si lo hubiere, se depositará a disposición de los titulares de derechos posteriores inscritos o anotados sobre el bien hipotecado. Satisfechos, en su caso, los acreedores posteriores, se entregará el remanente al propietario del bien hipotecado.

No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando el propietario del bien hipotecado fuera el propio deudor, el precio del remate, en la cuantía que exceda del límite de la cobertura hipotecaria, se destinará al pago de la totalidad de lo que se deba al ejecutante por el crédito que sea objeto de la ejecución, una vez satisfechos, en su caso, los créditos inscritos o anotados posteriores a la hipoteca y siempre que el deudor no se encuentre en situación de suspensión de pagos, concurso o quiebra.

2. Quien se considere con derecho al remanente que pudiera quedar tras el pago a los acreedores posteriores podrá promover el incidente previsto en el apartado 2 del artículo 672.

Lo dispuesto en este apartado y en el anterior se entiende sin perjuicio del destino que deba darse al remanente cuando se hubiera ordenado su retención en alguna otra ejecución singular o en cualquier proceso concursal.

3. En el mandamiento que se expida para la cancelación de la hipoteca que garantizaba el crédito del ejecutante y, en su caso, de las inscripciones y anotaciones posteriores, se expresará, además de lo dispuesto en el artículo 674, que se hicieran las notificaciones a que se refiere el artículo 689.

STS 4602/2021; fdt. Jc. Tercero

TERCERO.- Alcance de la calificación registral de documentos judiciales e interpretación de las normas de la LEC sobre subastas Regulación legal sobre la adjudicación del bien en subasta sin postores. Interpretación del art. 671 LEC

1.- Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se

solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro

4.- Si nos ajustamos a lo que es objeto de enjuiciamiento en este procedimiento, la procedencia de la calificación negativa del registrador, hemos de advertir que su improcedencia no deriva de la interpretación realizada del art. 671 LEC, sino del exceso en la función revisora que le asigna la ley.

En efecto, la interpretación realizada del art. 671 LEC puede acomodarse mejor a la ratio del precepto, que cumple una función tuitiva del deudor titular del bien ejecutado, cuando se trate de una vivienda habitual. La norma permite que el acreedor pueda adjudicarse el bien por un valor inferior al 70% del valor de tasación, cuando su crédito sea también inferior a este 70%. Aunque la literalidad de la norma refiera que se lo puede adjudicar por el 60%, en realidad estaría estableciendo el mínimo por el que podría llegar a quedárselo, que en todo caso presupondría la extinción del crédito. Dicho de otro modo, si se permite una adjudicación por un importe inferior al 70% es porque con esa adjudicación se extingue el crédito del ejecutante, sin que en ningún caso pueda ser inferior al 60%. Otra interpretación como la literal no se acomoda a la reseñada finalidad tuitiva, en cuanto que legitimaría situaciones perjudiciales para el deudor, que además de sufrir la adjudicación de su finca por el 60% del valor de tasación, seguiría debiendo al acreedor la diferencia hasta el importe de su crédito, y por ello seguiría abierta la ejecución. Esta situación perjudicial no podría justificar la excepción a la regla general que impide al acreedor adjudicarse la vivienda habitual del deudor subastada por un importe inferior al 70% del valor de tasación. Si algo lo pudiera justificar sería la extinción del crédito del acreedor, siempre que su importe fuera superior al 60% del valor de tasación

5.- Pero aun dando por correcta esta interpretación, el problema radica en que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el

juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC. Se trata de una cuestión de fondo, que perjudica a una de las partes en el procedimiento, el ejecutado, que en su caso puede recurrir el decreto de adjudicación para que sea revisado por el juez. Aunque el art. 671 LEC no contiene una previsión expresa igual a la del art. 670.4 LEC respecto del recurso de revisión directa, debe tenerse en cuenta lo previsto en el art. 454 bis.1.II LEC y la interpretación del Tribunal Constitucional sobre la necesaria posibilidad de revisión de las resoluciones de los Letrados de la Administración de Justicia, en las sentencias 58/2016, de 17 de marzo; 72/2018, de 21 de junio; 34/2019, de 14 de marzo; y 151/2020, de de octubre. Es decir, es la autoridad judicial la que, mediante los recursos previstos en la ley procesal, puede revisar la procedencia de la valoración jurídica que subyace a un decreto de adjudicación que, conforme a la literalidad del art. 671 LEC, permita al acreedor adjudicarse la vivienda por el 60% del valor de tasación sin que se extinga con ello el crédito.

6.- La competencia para aprobar el remate y hacer la adjudicación la atribuyen los arts. 670 a 674 LEC al letrado de la Administración de Justicia (LAJ), con posibilidad de impugnación ante el juez o tribunal. Competencia que supone ejecutar un título extrajudicial conforme a lo acordado por el órgano jurisdiccional.

Y el control y revisión del ejercicio de la competencia del LAJ en este punto se puede ejercitar por los interesados, en el seno del procedimiento de ejecución, mediante los correspondientes recursos ante el juez o tribunal de la ejecución. Interesados que han podido personarse en el procedimiento y defender su interés en él: (i) el ejecutado, en cuanto se sigue con él el procedimiento y se le ha notificado en forma el mismo; (ii) los titulares posteriores de derechos inscritos hasta la constancia registral de la expedición de la certificación de dominio y cargas sobre el bien a subastar desde que, si hicieron constar su domicilio en el Registro, el registrador ha de notificarles la existencia de la ejecución; y (iii) los acreedores posteriores, mediante la publicidad registral. Es, pues, el LAJ la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. Decreto que el registrador de la propiedad calificará, pero que no puede revisar ni forzar su revisión, puesto que ello solo corresponde a la autoridad judicial, en el ejercicio de la potestad jurisdiccional, mediante el correspondiente recurso.

7.- En cuanto a la mención que se hace en el recurso de casación al art. 132 4.º LH, hemos de partir de su redacción:

“A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del re-

gistrador se extenderá a los extremos siguientes: 4.º Que el valor de lo vendido o adjudicado fue igual o inferior al importe total del crédito del actor, o en caso de haberlo superado, que se consignó el exceso en establecimiento público destinado al efecto a disposición de los acreedores posteriores”.

Este precepto no es una norma que tenga por finalidad comprobar o controlar la aplicación de determinada interpretación de los arts. 670 y 671 LEC relativa a los valores mínimos de adjudicación, sino que únicamente faculta al registrador para constatar la existencia de una diferencia entre el valor de adjudicación y el importe del crédito y, si lo hubiere, a comprobar que se ha procedido a la consignación del exceso o sobrante; pero no a revisar ni el valor de adjudicación o venta, ni tampoco el importe del crédito.

Este artículo solo se refiere a las posibles controversias respecto al destino del sobrante y es congruente con lo previsto en el art. 129.2 g) LH para la venta extrajudicial, en la que la discusión sobre cuáles son las cantidades pendientes se remite a resolución judicial.

9.- En suma, por más razonable o tuitiva que resulte la interpretación sostenida por la calificación litigiosa, no entra dentro de las facultades del registrador la revisión de la interpretación realizada por un tribunal, más allá del margen legal antes expuesto para la calificación registral. Por lo que el recurso de casación debe ser desestimado.

4. Institución de heredero y de legado con prohibición de vender a favor de una misma persona. Cuáles son los actos de disposición que puede llevar a efecto y con qué requisitos, tratándose de bienes troncales.

En primer lugar, analizando la situación registral de la finca, es imprescindible destacar que en nuestro ordenamiento jurídico se admite prohibición de vender a perpetuidad al heredero o legatario, sin embargo, al constar ya inscrita, se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales tal y como manifiesta el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria, por lo que no puede obviarse y sólo es posible instar judicialmente su declaración de nulidad para dejarla sin efecto por resultar contraria al orden público.

Por tanto su aplicación hasta entonces es inexcusable, por lo que el legatario no puede vender la finca, aunque sí puede disponer de ella por cualquier otro título, entendiéndose que la prohibición de vender es únicamente aplicable al legatario, pero no afectará al adquirente por título distinto de venta, por ser de interpretación restrictiva como hace constar la entonces DGRN en resolución de 21 de marzo de 2018.

Ello no obstante, dado que el bien es troncal, la transmisión que se lleve a cabo bien por el legatario, bien por el adquirente si fuere igualmente tronquero, puede devenir ineficaz si los parientes tronqueros, caso de haberlos, ejercitan sus derechos respecto de la finca. Por ello, para la plena y definitiva eficacia de la transmisión sería necesario hacer los llamamientos a favor de los parientes tronqueros al tiempo de realizarse la transmisión y su incomparecencia o que la transmisión se lleve a cabo con su consentimiento.

En relación a la prohibición de disponer, son argumentos legales al razonamiento expuesto los siguientes:

Artículo 785 CC

No surtirán efecto:

2.º Las disposiciones que contengan prohibición perpetua de enajenar, y aun la temporal, fuera del límite señalado en el artículo 781.

Artículo 1 LH párrafo tercero

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Resolución DGRN 21 de marzo de 2021

<https://www.boe.es/boe/dias/2018/04/06/pdfs/BOE-A-2018-4706.pdf>

Entendido que no puede llevarse a cabo venta, son argumentos a favor de los requisitos señalados para llevar a cabo otros actos de enajenación los siguientes:

Artículo 66 LDCV.– Los parientes tronqueros y su prelación

Son parientes tronqueros, siempre por consanguinidad o adopción:

1.– En la línea recta descendente, los hijos y demás descendientes.

2.– En la línea recta ascendente, los ascendientes por la línea de donde proceda el bien raíz, cualquiera que sea el título de adquisición.

Respecto de los bienes raíces adquiridos por los cónyuges durante la vigencia de un matrimonio, o por los miembros de una pareja de hecho durante la vigencia de la misma, ambos cónyuges o miembros de la pareja de hecho son tronqueros. Aunque estos bienes se transmitan a los hijos o descendientes, los cónyuges o miembros de la pareja de hecho adquirentes siguen siendo tronqueros de la línea ascendente, cualquiera que sea el grado de parentesco con el descendiente titular.

3.– En la línea colateral, los parientes colaterales dentro del cuarto grado por la línea de donde procede el bien raíz.

Artículo 76 párrafo primero LDCV. Llamamiento previo a la enajenación

Quien pretenda enajenar bienes sujetos a saca foral practicará notarialmente el llamamiento a los parientes tronqueros.

Artículo 80 LDCV. Libertad de enajenación de bienes troncales

Si no se presentara o consumara su derecho ningún pariente tronquero, el propietario podrá enajenar la raíz por cualquier título oneroso y por el precio y condiciones que libremente decida, dentro del plazo de un año desde que venció el plazo señalado en el edicto o la notificación personal directa. Pasado este plazo, no podrá enajenar a título oneroso sin nuevo llamamiento. Se entenderá no presentado el tronquero si dejare caducar cualquiera de los plazos que se señalan en esta subsección.

Artículo 81 LDCV. Enajenación a terceros no tronqueros

Por comparecencia ante Notario podrá acordarse, por unanimidad entre el enajenante y los tronqueros que comparecieren legalmente al llamamiento, incluidos los de grado no preferente, la enajenación de la finca a un tercero, que se habrá de formalizar en el plazo de un año previsto en el artículo anterior.

Artículo 82 LDCV. Constancia en la escritura de enajenación de los trámites realizados

En toda escritura de enajenación a título oneroso de bienes troncales, sujeta a derecho de adquisición preferente, se consignará si se dio o no el llamamiento foral, con referencia circunstanciada, en el primer caso, al acta de fijación del edicto, o, en su caso, a la notificación notarial directa y a las diligencias subsiguientes, haciendo constar en la correspondiente inscripción si se dio o no en forma legal el llamamiento.

Artículo 83 LDCV. La saca foral

1. Cuando el bien raíz se enajene sin previo llamamiento, cualquier tronquero de los enumerados en el artículo 72.2 podrá ejercitar la acción de saca foral, solicitando la anulación de la enajenación y que se le adjudique la finca por su justa valoración. Deberá ejercitar este derecho en juicio declarativo, promovido contra el enajenante, el adquirente, y cualesquiera otros titulares de derechos posteriores a dicha enajenación según el Registro de la Propiedad, dentro del plazo de tres meses contados desde que tuvo conocimiento de la enajenación y en todo caso, desde la inscripción de la enajenación en el Registro de la Propiedad.

2. El mismo derecho corresponderá al tronquero habiéndose dado los llamamientos forales, si se enajenara en circunstancias o condiciones distintas a las anunciadas.

3. La sentencia que estime la acción de saca anulará la venta, ordenando que una nueva enajenación se realice a favor del demandante y fijando el precio que debe satisfacer éste y que será fijado en el juicio en forma contradictoria.

4. Si, siendo firme la sentencia, el demandante ejercita la acción para su ejecución, deberá consignar en el juzgado el precio en que se valore la raíz, sobre el cual tendrá el comprador preferencia respecto de cualquier otro acreedor del vendedor para reintegrarse del precio de su compra con sus intereses. Si existieran en el Registro de la Propiedad cargas posteriores a la inscripción dominical que se anule y que deban ser canceladas en cumplimiento de la sentencia, el precio consignado quedará en primer término a disposición de los acreedores posteriores. Esta circunstancia deberá ser recogida en la resolución judicial.

5. La ejecución debe pedirla el tronquero demandante en el plazo de tres meses desde la firmeza de la sentencia, transcurrido el cual quedará convalidada la venta que se impugnó. Al acordar la ejecución, deberá el juez decidir el destino de la cantidad consignada.

Artículo 85 LDCV. Ejercicio de los derechos de adquisición preferente en los casos de permuta

1. Lo dispuesto en esta subsección se aplicará en los casos de permuta si concurre alguna de las circunstancias siguientes:

- a) Que se permute o subrogue un bien troncal por bienes no troncales o que, siéndolo, estén excluidos del derecho de adquisición preferente.
- b) Que el valor del bien que se recibe sea inferior en un tercio al valor del bien troncal que se entrega a cambio.

2. Cuando el bien troncal se enajene por su titular para lograr una renta vitalicia o alimentos, quien ejercite este derecho deberá garantizar, como mínimo, el pago de la pensión o asistencia durante la vida del enajenante y de su cónyuge o persona con quien conviva.