



Sr. D. Javier González Granado
Notario
C/ Metge Antoni Serra nº 1 – 1º
07800 Eivissa (Illes Balears)

En el recurso interpuesto por don Javier González Granado, notario de Eivissa, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 3, don Antonio Pons Mir, a la inscripción de una escritura de pacto sucesorio de legados con transmisión actual.

HECHOS

I

Se autorizó el día 29 de octubre de 2025 por el notario de Eivissa, don Javier González Granado, con el número 2.028 de protocolo, una escritura de pacto sucesorio de legados con transmisión actual por la que doña M. M. T. transmitía la nuda propiedad de dos fincas rústicas situadas en un municipio de la isla de Eivissa a su hijo, don R. T. M., en virtud de pacto sucesorio suscrito entre ambos.

Doña M. M. T. realizaba la transmisión en concepto de atribución a título singular, con cargo a la parte de libre disposición de su herencia y en concepto equivalente al del legado, atribuyendo, pues, a su citado hijo, la cualidad de legatario contractual. Disponía dicho legado con carácter no colacionable y ordenaba que se imputase, primeramente, a la parte de libre disposición de su herencia y, si fuese preciso, en el exceso, a la legítima del legatario.

La transmisión se realizaba con plena eficacia traslativa de presente. En caso de premoriencia o conmoriencia del adquirente, al haber transmisión actual de derechos, lo transmitido integraría la herencia de aquél. Constaba en el expositivo I que doña M. M. T. estaba viuda de sus primeras y únicas nupcias con don J. T. M., de cuyo matrimonio tenía tres



hijos: el compareciente, don R. T. M., y otros dos hijos, que no comparecían, lo que acreditaba mediante la exhibición del original del libro de familia.

A los efectos de los artículos 2 y 3 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, se hacía constar que doña M. M. T. tenía vecindad civil de Eivissa por naturaleza u origen y que residía en la citada isla desde su nacimiento.

En la disposición segunda, bajo la rúbrica «Desafección legitimaria», se establecía que «los comparecientes solicitan al Registrador de la Propiedad la inscripción de los bienes legados en favor de Don R. T. M. libres de cualquier afección legitimaria sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria porque Don R. T. M. no está obligado a pagar la legítima de Don J. J. T. M. y Don C. J. T. M. puesto que no tiene la condición de heredero ni testamentario ni contractual, de Doña M. M. T. y la simple atribución de un bien por título de legado o de donación no impone al beneficiario la obligación de satisfacer legítima alguna, puesto que no lo convierte en heredero ni en sucesor a título universal. Todo ello se entiende sin perjuicio de la eventual obligación de computar el valor de lo legado y de las acciones que legalmente correspondan por su inoficiosidad que son las únicas que la ley atribuye a un legitimario frente a los otros legitimarios que no sean sucesores universales del causante».

II

Presentada el día 14 de noviembre de 2025 dicha escritura en Registro de la Propiedad de Eivissa número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«As. 4302/ 2025; Aut.: don Javier González Granado; Prot.: 2028/2025 Previa la calificación de este título, autorizado el día 29/10/2025 por don Javier González Granado, notario con residencia en Ibiza, nº 2028/2025 de protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo, conforme a lo siguiente:

Hechos:

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	2/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



Primero.- El documento objeto de calificación fue presentado el día 14/11/2025, bajo el asiento número 4302 del tomo 2025 del Diario.

Segundo.- Escritura de pacto sucesorio por el que doña M. M. T., transmite la nuda propiedad de las fincas 1.754 y 1.820 del término municipal de Sant Joan de Labritja, a su hijo don R. T. M., en virtud de pacto sucesorio suscrito entre todos ellos. En dicho documento se hace constar en la ampliación de filiación de la transmitente doña M. M. T., que tiene tres hijos, el compareciente don R. T. M., y don J. J. y don C. J. T. M., los cuales no comparecen.

Tercero.- Calificado el documento, se observa en su disposición segunda, “Desafección Legitimaria”, -folios 10 y 11-, que el mismo establece: “Los comparecientes solicitan al Registrador de la Propiedad la inscripción de los bienes legados en favor de Don R. T. M. libres de cualquier afección legitimaria sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria porque Don R. T. M. no está obligado a pagar la legítima de Don J. J. T. M. y Don C. J. T. M., puesto que no tiene la condición de heredero ni testamento ni contractual de Doña M. M. T. y la simple atribución de un bien por título de legado o de donación no impone al beneficiario la obligación de satisfacer legítima alguna, puesto que no le convierte en heredero ni sucesor a título universal. Todo ello se entiende sin perjuicio de la eventual obligación de computar el valor de lo legado y de las acciones que legalmente correspondan por su inoficiosidad que son las únicas que la ley atribuye a un legitimario frente a los otros legitimarios que no sean sucesores universales del causante”.

Fundamentos jurídicos que se consideran de aplicación:

Primero.- Los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, en cuanto determinan el objeto del Registro de la Propiedad y el ámbito de la calificación de los documentos presentados.

Segundo.- Artículo 15 de la Ley Hipotecaria, artículo 84 del Reglamento Hipotecario, y artículo 6 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación Derecho Civil de las Islas Baleares.

Tercero.- La aplicación del art 15 LH viene determinada por la naturaleza de legítima, y, ésta en Ibiza y Formentera reviste el carácter de “pars valoris bonorum”, y, en consecuencia otorga al legitimario un derecho a una parte del valor de la herencia con afección real sobre todos los bienes que componen la misma. Por otra parte, la Compilación, en su art 6, dispone

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	3/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



que la herencia se deferirá, entre otros, “...por los contratos regulados en la Ley de sucesión contractual de las Illes Balears”.

En el pacto sucesorio presentado, no concurren todos los legitimarios, y la institución de uno solo de ellos lo es a título de legado, lo que supone:

-civilmente, aunque es cierto el argumento de que es el heredero y no el legatario es el que debe satisfacer la legítima, hay que considerar que,

-registralmente, la naturaleza de este tipo de legítimas determina, ex lege, que todos los bienes de la herencia están afectos a su pago, y de ahí la afección registral para estos casos, independiente de quién sea el obligado al pago de las mismas.

En este sentido el párrafo 4 del art 15 LH. determina: “Las disposiciones de este artículo producirán efecto solamente respecto de los terceros protegidos por el artículo treinta y cuatro, no entre herederos y legitimarios, cuyas relaciones se regirán por las normas civiles aplicables a la herencia del causante”.

En definitiva, la legítima configurada como “pars valoris bonorum” despliega una responsabilidad real sobre los bienes hereditarios mientras no sea satisfecha. Pretender excluir la afección registral supondría denaturalizar la función garantista del artículo 15 de la Ley Hipotecaria y dejar sin tutela efectiva al legitimario, cuya protección el legislador articula precisamente a través de la publicidad registral.

Ha resuelto:

Primero.- Suspender la práctica de la inscripción solicitada ya que no puede inscribirse el pacto sucesorio sin la correspondiente afección legitimaria, en los términos que resultan de los anteriores antecedentes y de los fundamentos jurídicos anteriormente expuestos. Este defecto se califica como subsanable.

Segundo.- Dar traslado de esta nota de calificación al autorizante por cualquiera de los medios indicados en el artículo 59.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de Noviembre de 1.992, incluido el correo electrónico corporativo.

Tercero.- Prorrogar el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la presente.

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	4/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



Esta nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Pons Mir registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ibiza nº 3 a día cinco de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Javier González Granado, notario de Eivissa, interpuso el día 2 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«HECHOS:

1º) Documento calificado.- El día 29 de octubre de 2025, por el recurrente, se autorizó escritura de pacto sucesorio de legados con transmisión actual bajo el número 2028 de Protocolo por la cual doña M(...) M (...) T(...), transmitió la nuda propiedad de las fincas 1.754 y 1.820 del término municipal de Sant Joan de Labritja, a su hijo don R(...) T(...) M(...), en concepto de disposición a título singular con cargo a la parte de libre disposición de su herencia y en concepto equivalente al de legado, atribuyendo pues a su citado hijo la calidad de legatario contractual al amparo de lo dispuesto en la Ley 8/2022 de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Islas Baleares de 11 de noviembre. Consta en la Estipulación segunda de dicha Escritura una cláusula en la que se solicita al señor Registrador de la Propiedad que inscriba los bienes legados a favor de don R(...) T(...) M(...), libres de cualquier afección legitimaria sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria.

2º) Presentación en el Registro.- Dicho documento motivó el asiento de presentación 2025-4302 de 14 de noviembre de 2025.

3º) Calificación.- La mencionada escritura de pacto sucesorio fue calificada el 5 de diciembre de 2025 acordando el señor Registrador de la Propiedad suspender la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: (...)

A los hechos que anteceden son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	5/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



Primero: Sobre la procedencia del recurso gubernativo y la legitimación para interponerlo.-

El artículo 66 y los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, de los que resulta la posibilidad de recurrir gubernativamente contra la calificación del Registrador en la cual se suspenda el asiento solicitado, estando legitimado para interponer el recurso, el Notario autorizante del título en todo caso.

Segundo: Sobre el fondo del asunto.-

El único motivo de suspensión se concreta en que, a juicio del Registrador, resulta aplicable a los pactos sucesorios de legado con eficacia de presente (es decir, en vida del disponente) el artículo 15 de la Ley Hipotecaria y, por lo tanto, entiende que no puede practicarse la inscripción en favor del legatario sin extender simultáneamente la afección legitimaria en favor de los otros hijos del disponente (no comparecientes en el pacto sucesorio).

Contrariamente, a juicio del notario autorizante, ahora recurrente, el artículo 15 de la ley Hipotecaria no es aplicable a las transmisiones por vía de legado que se realicen en vida del disponente, sino que solo puede aplicarse a las transmisiones que se realicen a partir del momento del fallecimiento del mismo, por lo que lo procedente, en los pactos sucesorios de entrega de legado con eficacia traslativa de presente en vida del disponente, es practicar la inscripción en favor del legatario libre de toda afección legitimaria. Y ello con arreglo a los siguientes argumentos jurídicos:

1º) Genéricos. Relativos a la naturaleza jurídica de la legítima en el Derecho Pitiuso, su relación con el artículo 15 de la Ley Hipotecaria y a los modos de deferirse la sucesión.

Es indiscutible, tal y como afirma el registrador en su nota de calificación, que la legítima en el Derecho Civil de Eivissa y Formentera se configura como *pars valoris bonorum*. La Exposición de Motivos de Ley de la Ley 8/1990, de 28 de junio de reforma de la Compilación (previa al Texto refundido actualmente vigente) consagró el mantenimiento de la legítima de Ibiza como “*pars valoris qua in specie heres solvere debet*”, vinculando así los bienes de la herencia (*specie*) al pago de la legítima, de modo que aunque (como decía el artículo 81 de esa, hoy derogada, ley de reforma) el heredero pueda pagar en dinero, mientras no lo haga, existe, como garantía, una afección real sobre los bienes hereditarios. Esa

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	6/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



normativa hizo tránsito a la actual, que acoge aquellos principios en el artículo 81. 1 y 2 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares, que establece que

1. El heredero o sucesor contractual obligado al pago de la legítima podrá, sin intervención de los legitimarios, aceptar la herencia, inscribir los bienes recibidos en los registros públicos y enajenarlos o gravarlos por cualquier título; podrá, asimismo, pagar la legítima en dinero o metálico, aunque no lo hubiera en la herencia, salvo disposición en contra del testador o del instituyente.

2. El obligado al pago de la legítima deberá soportar la afección real legitimaria sobre todos los bienes a él adjudicados por herencia, donación o heredamiento.

Es esta afección real, sustantiva, la que tiene su reflejo registral, adjetivo, en el artículo 15 de la Ley Hipotecaria.

Es clara la conexión de esta configuración de la legítima en Eivissa y Formentera con el Derecho histórico de Cataluña, tanto que en misma Exposición de Motivos de la mencionada la Ley 8/1990, de 28 de junio se hacía una cita expresa del artículo 140 de la entonces Compilación Catalana en el que se consagraba una afección de todos los bienes hereditarios al pago de la legítima. Esa vinculación histórica entre el Derecho Civil pitiuso y el catalán tiene especial relevancia porque, cuando se introduce, en la ley de reforma de 1944, el artículo 15 de la vigente Ley Hipotecaria, se hace según su Exposición de Motivos para resolver el

...difícil problema que las legítimas plantean en algunas legislaciones forales, cuando se autoriza su pago en bienes no inmuebles, (que) ha sido examinado con escrupuloso detenimiento, recogiendo las lecciones de la realidad.

La solución aportada por dicha reforma es novedosa solo en parte porque ya la Resolución de la (entonces) Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de agosto de 1863 había dispuesto que, para inscribir los bienes a nombre del heredero (hereu), era necesario que, a su vez, se inscribiera la legítima de los demás hijos. Lo que fue realmente novedoso en la reforma de 1944 fue la introducción de un criterio unificador en esta materia, acabando con la práctica anterior en la que “las legítimas (...) se inscribían o mencionaban según el criterio del Registrador” práctica que obedeció, a su vez, a la supresión, en la Ley

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	7/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



Hipotecaria de 1861, de la hipoteca legal tácita a la que hasta entonces se había reconducido la garantía de cobro de las legítimas en esos Derechos Forales.

Lo que antecede ha de servir para desmentir la afirmación extendida en la doctrina de que el artículo 15 de la Ley Hipotecaria “surge precisamente en el derecho catalán, y para resolver el problema de la constancia registral de la legítima catalana” pues el mismo problema se planteaba históricamente (y se resolvió con el artículo 15 de la Ley Hipotecaria) en el Derecho Balear de Eivissa y Formentera.

En cualquier caso, es sabido que esa vinculación de la naturaleza jurídica de la legítima pitiusa con la catalana se ha perdido desde el momento en que la actual legislación sucesoria de Cataluña configura la legítima como un simple derecho de crédito, sin ninguna trascendencia real sobre los bienes hereditarios, pero sirve para, a modo de resumen, recordar los tres posibles sistemas de configuración de los derechos de los legitimarios calificándolos gradualmente en atención a la “fortaleza” de los mismos en tres categorías:

a) La legítima como *pars bonorum* que atribuye al legitimario la condición de cotitular de los bienes hereditarios junto con el heredero. (Sistema propio del Derecho Civil Común, de Aragón y, en Baleares, de Mallorca y Menorca). La naturaleza sustantiva de ese derecho del legitimario tiene su reflejo adjetivo, registral, en una solución obvia: no es inscribible la partición y adjudicación a favor de los herederos si no es con el común acuerdo de herederos y legitimarios.

b) La legítima como *pars valoris bonorum* que atribuye al legitimario la condición de acreedor con una afección a modo de garantía real sobre los bienes hereditarios cuya titularidad corresponde en exclusiva al heredero. (Sistema peculiar del Derecho Pitiuso). La naturaleza sustantiva de ese derecho del legitimario tiene su reflejo adjetivo, registral, en la solución que dicta el artículo 15 de la Ley Hipotecaria: es inscribible la partición y adjudicación a favor de los herederos quedando los bienes afectos al pago de los derechos de los legitimarios.

c) La legítima como *pars valoris* que atribuye al legitimario la condición de acreedor sin especial garantía sobre los bienes hereditarios cuya titularidad corresponde en exclusiva al heredero. (Sistema vigente actualmente, en Galicia, Cataluña y País Vasco -salvedad hecha de los bienes troncales-). La naturaleza sustantiva de ese derecho del legitimario tiene su reflejo

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	8/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



adjetivo, registral, en una solución también obvia: es inscribible la partición y adjudicación a favor de los herederos libre de toda afección real sin perjuicio del derecho de los legitimarios de obtener una anotación preventiva de demanda o de legado en su caso.

Aclarada la naturaleza de la legítima en el Derecho Pitiuso conviene también, con carácter previo al análisis de los argumentos que específicamente interesan a los efectos de este recurso, destacar otra notable especialidad del Derecho Balear cual es la diversidad de modos de deferirse la sucesión mortis causa. Y así, en el Decreto Legislativo 79/1990, se dispone para las islas Mallorca y Menorca, en el artículo 6, que la herencia se deferirá por testamento, por ley y por los contratos regulados en la Ley de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears y, para las islas de Eivissa y Formentera, en el artículo 69, que la sucesión se defiende por testamento, por pacto o por disposición de la Ley.

De esta forma, frente a la excepcionalidad (cuando no, directamente, veto) con la que se regula en otros ordenamientos el pacto sucesorio, en el Derecho Balear, es tradicionalmente admitido.

De una forma limitada, en las islas de Mallorca y Menorca su regulación se concreta en dos figuras de honda raigambre: la donación universal que implica una institución contractual de heredero con transmisión de bienes de presente (esto es, en vida del donante instituyente) y la definición que implica la renuncia, en vida del causante, por el descendiente a la legítima (o a la totalidad de los derechos sucesorios) en contemplación a alguna donación, atribución o compensación recibida del ascendiente, de su heredero contractual o de otro ascendiente.

Con absoluta amplitud, en las islas de Eivissa y Formentera, se admite una amplia variedad de pactos sucesorios no solo por la vía de la donación universal (por influencia mallorquina) o del heredamiento (por la influencia histórica catalana) sino por la de la institución a título singular, como legado contractual (desarrollado sobre la base de tradición jurídica pitiusa y de la moderna práctica notarial). Esta amplitud se consagra hoy de forma expresa en el artículo 56 de Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears, que establece que

Los pactos sucesorios podrán contener cualesquiera disposiciones mortis causa, a título universal o singular, con las sustituciones, modalidades, reservas, renunciaciones, cláusulas de

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	9/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



reversión, cargas y obligaciones que los otorgantes establezcan, sin que por ello pierdan su condición de negocio jurídico gratuito.

Expuestos estos argumentos genéricos previos (pero que se estiman necesarios para fijar el marco conceptual del caso) se desarrollan seguidamente los específicos que demuestran que la afección real legitimaria no es de aplicación a los pactos sucesorios de legado con eficacia traslativa en vida del disponente.

2º) Específicos. Sobre la no aplicabilidad de la afección legitimaria a los pactos sucesorios de legado con eficacia traslativa en vida del disponente.

a) La herencia puede deferirse por pacto sucesorio, pero nunca se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio.

Ya se ha expuesto que en el Derecho Pitiuso, según el artículo 69 del Decreto Legislativo 79/1990, la herencia se defiere (entre otros medios) por pacto sucesorio, pero es evidente que no se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio, pues la herencia solo se defiere en el momento del fallecimiento del causante. Esta afirmación, obvio es decirlo, no es una especialidad del Derecho Pitiuso, sino un principio estructural esencial del fenómeno sucesorio, consagrado de forma expresa en todos los ordenamientos jurídicos. Solo a título de ejemplo y por citar los más cercanos al caso: artículo 441-4 del Código civil de Cataluña (la sucesión se defiere en el momento de la muerte del causante), artículo 18 del Decreto Legislativo 79/1990 (las legítimas se defieren [...] desde la muerte del testador) para la isla de Mallorca y Menorca y de aplicación supletoria, como Derecho Común Balear, en Eivissa y Formentera según el artículo 1. 2.ª del mismo cuerpo legal y, por todos, el artículo 657 del Código Civil (Los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte) aplicable también en Eivissa y Formentera según el artículo 1.2. 5ª del citado Decreto Legislativo 79/1990.

Esta (necesaria) distinción temporal es coherente con la naturaleza del pacto sucesorio de legado con eficacia traslativa de presente en vida del disponente que combina dos tipos de efectos:

-de presente, derivados de la naturaleza paccionada del acto: por el mero otorgamiento del pacto, esencialmente su irrevocabilidad y eficacia traslativa del dominio (artículo 72 de la

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	10/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears);

-de futuro, derivados de la naturaleza sucesoria del acto: por la muerte del disponente (abierta la sucesión), esencialmente su integración en el total fenómeno sucesorio y en las operaciones de cálculo, computación, imputación, colación, aplicación de las reglas de inoficiosidad...

Esta diversidad temporal se traduce en una posible diversidad de normativa reguladora que impide conocer la naturaleza jurídica de la legítima en el momento del otorgamiento del pacto.

b) En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio se desconoce la naturaleza jurídica de la legítima de la herencia del futuro causante.

Establece el artículo 3 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre que

Los pactos o contratos sucesorios previstos en esta norma otorgados, en el momento de su formalización, de conformidad con la ley aplicable al futuro causante, serán válidos a pesar de que la ley que regule la sucesión sea otra.

Sin alterar la previsión anterior, la legítima o cualquier otro derecho del que nadie pueda ser privado se regirá por la ley que rija la sucesión.

En la misma línea el Código Civil dispone en su artículo 9.8 que

La sucesión por causa de muerte se regirá por la Ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, cualesquiera que sean la naturaleza de los bienes y el país donde se encuentren. Sin embargo, las disposiciones hechas en testamento y los pactos sucesorios ordenados conforme a la Ley nacional del testador o del disponente en el momento de su otorgamiento conservarán su validez, aunque sea otra la ley que rija la sucesión, si bien las legítimas se ajustarán, en su caso, a esta última

De ambas normas se extrae una misma conclusión (igualmente confirmada por la normativa del Reglamento (UE) nº 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo y el propio artículo

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	11/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



del 16 Código Civil): la normativa que regula el pacto sucesorio en el momento de su otorgamiento puede no coincidir con la ley que regule en el futuro la sucesión y esta ley, la reguladora de la sucesión, solo se determinará en el momento del fallecimiento del causante. Por supuesto, la naturaleza de la legítima, su cuantía y su total régimen jurídico son los que determine la ley reguladora de la sucesión a la muerte del causante.

La conclusión que se extrae de ello es que no es posible jurídicamente anticipar en vida de un disponente con vecindad civil de Eivissa y Formentera que la legítima de su herencia será pars valoris bonorum pues bastará un cambio de nacionalidad, de vecindad civil, o una profesio iuris de elección de ley aplicable para alterar la ley reguladora su sucesión y, por ende, la naturaleza jurídica de la legítima.

Es más, esa indeterminación actual de la ley aplicable permite afirmar que en vida del futuro causante no existen legítimas ni legitimarios más que en un sentido expectante que no merece tutela alguna por el ordenamiento jurídico.

c) En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio los hijos del causante no son sus legitimarios y el ordenamiento jurídico no protege su posición como tales.

La calificación recurrida afirma que negar la aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria en vida del futuro causante supondría desnaturalizar la función garantista del artículo 15 de la Ley Hipotecaria y dejar sin tutela efectiva al legitimario, cuya protección el legislador articula precisamente a través de la publicidad registral.

Esta afirmación contradice literalmente reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así la sentencia del Alto Tribunal de 23 septiembre 1992 declaró que

no es posible admitir que se dé una protección o tutela de los derechos de los legitimarios hasta que realmente no tengan la cualidad de tales, y eso, sólo puede ocurrir cuando se haya producido el óbito del causante.

No es lícito pues, atribuir de oficio y ex lege, la protección registral que la ley atribuye a los legitimarios a quienes todavía no tienen esa condición porque no ha fallecido el causante y es que como recuerda el Tribunal Supremo no hay cualidad de legitimario si el causante aún está vivo. En efecto, la sentencia del Alto Tribunal de 19 enero 1950 afirmó

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	12/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



que la cualidad de heredera forzosa la adquirió la demandante solamente después del fallecimiento del causante.

Argumentar que procede la afección registral legitimaria en vida del disponente porque la (futura y eventual) legítima de su herencia será (léase podría ser) del tipo pars valoris bonorum equivaldría, mutatis mutandi, a:

-Denegar la inscripción de una donación universal mallorquina en vida del donante a favor de uno de sus hijos si no consienten los otros hijos del causante, argumentando que la (futura y eventual) legítima de su herencia será (léase podría ser) del tipo pars bonorum.

-Extender, en un heredamiento catalán en favor de uno de los hijos del disponente y en vida de este, la anotación preventiva demanda de reclamación de legítima en favor de los otros hijos argumentando que la (futura y eventual) legítima de su herencia será (léase podría ser) del tipo pars valoris.

Obviamente nada de ello es jurídicamente posible porque, independientemente de que un ordenamiento regule la legítima como pars valoris bonorum, pars bonorum o pars valoris, mientras viva el causante (recuérdese, artículo 3 de la Ley 8/2022, futuro causante) los futuros legitimarios no tendrán ningún derecho.

d) El legatario no está obligado a pagar las legítimas ni tan siquiera facultado para ello en vida del causante.

Tal y como se ha expuesto anteriormente la norma adjetiva registral del artículo 15 de la Ley Hipotecaria resulta de aplicación en la medida en que responde a un fundamento sustantivo civil, derivado de la naturaleza pars valoris bonorum de la legítima y que establece el citado artículo 82 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre en el que se delimita el ámbito subjetivo de los obligados a soportar la afección legitimaria concretándolo en el obligado al pago de la legítima. Y el obligado al pago de la legítima es, según el artículo 81 del mismo cuerpo legal, el heredero o sucesor contractual sin que exista duda alguna de que este último, el que la ley llama sucesor contractual es, exclusivamente, el que suceda a título universal por eso el propio artículo 81 dice que podrá, sin intervención de los legitimarios, aceptar la herencia.

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	13/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



Así delimitado el ámbito subjetivo del obligado al pago de la legítima (en el heredero y nunca en el legatario) como una consecuencia más del desenvolvimiento del fenómeno hereditario (como sucesión a título universal) se comprende que los bienes sobre los que el artículo 81. 2 sitúa la afección real son los adjudicados al sucesor a título universal por herencia, donación o heredamiento. Por lo demás, no cabe ninguna duda de que la donación a la que se refiere este precepto no es otra que la donación universal con institución contractual de heredero y así lo demuestra el origen y la evolución histórica de esa norma, que se introduce por vez primera en la Compilación de 19 de abril de 1961 en la que se proclama la aplicación directa en Eivissa y Formentera de la normativa mallorquina de las donaciones universales, al disponer su artículo 69 que lo dispuesto en los artículos 8 a 13 del Libro I será de aplicación a las islas de Ibiza y Formentera. Al publicarse el Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre se elimina esa remisión de fuentes al Derecho de Mallorca y se sustituye por una regulación autónoma en el artículo 73. 2 al disponer que la donación universal de bienes presentes y futuros equivale a institución contractual de heredero, norma esta última que fue derogada con la publicación de Ley 8/2022, de 11 de noviembre que, sin embargo, dejó vigente el citado artículo 81.2. En definitiva, el obligado al pago de la legítima al que se refiere el artículo 81.2 es siempre un sucesor a título universal (a menos que se pretenda, también, que el simple donatario (singular) está también obligado al pago de la legítima de su donante.

Queda pues demostrado que el legatario de un pacto sucesorio con eficacia de presente en vida del disponente no está obligado a pagar legítima alguna y, como tal legatario, no responde de las deudas del instituyente, ni en vida de éste ni a su muerte. Sólo deberá cumplir con las cargas que dicho causante le impusiere y si no se le ha impuesto la carga de pagar las legítimas no está facultado para celebrar con los descendientes del causante un pacto de finiquito. Por lo tanto, extender en la inscripción registral de su legado la afección del artículo 15 de la Ley Hipotecaria le convertiría en garante de una deuda ajena y es contrario a todo principio jurídico que alguien pueda verse compelido a garantizar una obligación de otra persona, sin prestarse a ello.

Además, de admitirse la afección del artículo 15 de la Ley Hipotecaria en la inscripción de bienes adquiridos por legado contractual en vida del disponente se producirían algunas

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	14/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



consecuencias tremendamente perturbadoras cuando no vulneradoras frontalmente del propio artículo 15. Así, extendida esa afección, el legatario no dispondría de ningún medio para cancelarla en vida del disponente pues los (presuntos) legitimarios no están obligados a percibir su legítima (futura) en vida de aquel, de suerte que quedaría al arbitrio (de pura arbitrariedad, sí) de esos futuros legitimarios decidir si consienten o no la cancelación de la mención. Por supuesto, el legatario no podrá acudir, en vida del disponente, a la posibilidad de consignación del importe de la legítima prevista en el apartado 15 de Ley Hipotecaria, no solo porque esa posibilidad solo esté pensada para cinco años después de la muerte del causante, sino porque en vida de este es imposible determinar el importe de una legítima que, por definición, aún no existe.

Además, incluso aunque el futuro legitimario estuviese dispuesto a cobrar su (eventual) legítima por pago del legatario en vida del disponente podrían producirse consecuencias a la postre intolerables. ¿Quid iuris si después de pagada esa legítima por el legatario el futuro legitimario es desheredado? ¿Quid iuris si después de pagada esa legítima por el legatario el futuro legitimario premuere al causante de suerte que -por no existir más descendiente-los legitimarios pasen a ser los ascendientes?

Una vez más, el criterio impuesto por los artículos 3 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre y 9.8 del Código Civil demuestra que, en vida del causante, la extensión de la afección legitimaria del artículo 15 de la Ley Hipotecaria, es improcedente.

e) La protección del legitimario (cuando llegue a serlo) quedará bajo la ley reguladora de la sucesión (cuando esta se determine al fallecimiento del causante).

Todo lo expuesto hasta aquí no equivale a afirmar que el legitimario, cuando se abra la sucesión, quede indefenso. En efecto, una vez fallecido el causante:

-Si quedan en la herencia bienes suficientes para satisfacer la legítima y esta, porque la ley aplicable a la sucesión resulte ser la de Eivissa y Formentera, resulta ser pars valors bonorum desplegará su eficacia (ahora sí) el artículo 15 de la Ley Hipotecaria y los derechos del legitimario se mencionarán en la inscripción de los bienes hereditarios (pero no, obviamente sobre los que por haber salido en vida del patrimonio del causante por cualquier título ya no sean bienes hereditarios).

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	15/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



-Si no quedan en la herencia bienes suficientes para satisfacer la legítima el legitimario dispondrá de las acciones que el correspondan por inoficiosidad o en su caso por preterición y sin que, por supuesto, esta última puede menoscabar la eficacia del pacto ya realizado en vida porque según el artículo 62 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre

El pacto sucesorio no quedará sin efecto por causa de preterición, sin perjuicio de que los legitimarios puedan reclamar la legítima, de acuerdo con las reglas de la Compilación.

f) La interpretación literal de la norma.

Del estudio de los antecedentes históricos del artículo 15 de la Ley Hipotecaria (mencionados en el apartado 1º de estos fundamentos de derecho) resulta que por su origen (una hipoteca legal tácita que garantizaba a la muerte del causante los derechos de los legitimarios que no habían sido nombrados herederos) nunca estuvo prevista su aplicación para los legados paccionados con eficacia traslativa en vida del disponente (entre otras razones porque son producto de la práctica notarial posterior). Puede también afirmarse que no parece que estuviese en la mente del legislador extender la afección sobre los bienes en vida del causante en ningún caso pues cuando la Exposición de Motivos de la Ley de 1944 justifica la introducción de la norma, señala como contrapeso a la garantía del legitimario que

se autoriza la localización de las legítimas, e incluso el pago de éstas por consignación, con lo que, al heredero sin menoscabo de los derechos legitimarios, le será, factible disponer de ciertas porciones de su patrimonio.

Pero esa consignación solo es posible después de la muerte del causante, nunca en vida de este.

Además de esta explicación histórica, la literalidad de la norma (recuérdese, primer criterio interpretativo ex artículo 3 del Código Civil) pone de relieve que la misma no está pensada para gravar con afección legitimaria en vida del causante los bienes atribuidos por este a título singular y no solo porque hable de causante, heredero, bienes hereditarios, herencia, legitimarios, juicio de testamentaria,... que son términos que designan realidades jurídicas que solo existen a partir de la muerte de una persona, sino porque la norma dice que:

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	16/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



Las referidas menciones se practicarán con los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos, aunque en aquellos no hayan tenido intervención los legitimarios.

Es decir, que la mención registral de la existencia de la afección real en garantía de los derechos de los legitimarios sólo podrá llevarse a cabo cuando se presenten “los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos”, no de los legatarios.

En el mismo sentido, del artículo 83 del Reglamento Hipotecario se desprende tal conclusión.

Por consiguiente, el sujeto que deberá sufrir la afección real sobre los bienes que inscriba en el Registro de la Propiedad debe ser, necesariamente, un heredero. El instituido en un pacto de institución a título universal lo es. El que lo fuere en un pacto de institución a título singular, no.

Como la interpretación de una norma no puede perder de vista el sentido común, entenderlo de otra forma nos llevaría a la paradoja de que la afección real y la consiguiente limitación de las facultades dispositivas del legatario estaría en función de la actuación de otra persona titular de la obligación del pago de las legítimas, es decir, el heredero. Mientras éste no cumpla con ella, aquel no podrá exigir la cancelación de tal gravamen.

Otra cosa sería cuando es el propio instituyente quien impone al instituido por ejemplo, por legarle en vida el bien familiar de mayor valor- la obligación de satisfacer las legítimas de los (eventuales) herederos forzosos nada de lo cual ocurre en el supuesto debatido.

Finalmente, del tenor literal de la Ley resulta que las menciones por afección legitimaria tienen un plazo tasado y predeterminado: veinte años desde la muerte del causante. Extender en vida de este último la afección legitimaria implica alterar ese criterio legal y sustituir aquel plazo cierto y determinado por un plazo indeterminado y de duración incierta, en contra también del espíritu de la norma que cuando se implantó, se hizo dejando constancia, en la Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944, de la preocupación que existía por la prolongada y perturbadora constancia de legítimas y para evitar que estas siguiesen constituyendo una carga global e indeterminada que obstaculizaba, cuando no impedía, la libre disposición de los bienes.

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	17/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			

g) Conclusiones.

De todo lo argumentado se concluye que es improcedente la extensión de la afección registral legitimaria del artículo 15 de la Ley Hipotecaria en la inscripción en vida del disponente de un bien adquirido a título de legado con inmediata eficacia traslativa sujeto al Derecho Civil de Eivissa y Formentera por las siguientes razones:

- La herencia se defiere por pacto sucesorio, del que derivan los efectos inmediatos traditorios, pero no se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio sino a la muerte del causante, momento a partir del cual despliega su eficacia el fenómeno sucesorio y se defieren las legítimas (artículo 69 del Decreto Legislativo 79/1990, artículo 18 del Decreto Legislativo 79/1990 de aplicación supletoria, en Eivissa y Formentera según el artículo 1. 2. 2ª del mismo cuerpo legal y, artículo 657 del Código Civil aplicable también en Eivissa y Formentera según el artículo 1.2. 5ª del citado Decreto Legislativo 79/1990).

- La naturaleza pars valoris bonorum de la legítima (que justificaría la aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria) se determina por la ley reguladora de la sucesión en el momento del fallecimiento del disponente y no por la ley reguladora del pacto en el momento de su otorgamiento. Artículo 3 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre y artículos 9.8 y 16 del Código Civil.

- En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio los hijos del causante no son sus legitimarios ni el ordenamiento jurídico protege o tutela su posición como tales. Reiterada jurisprudencia, citándose, por todas, las sentencias del Tribunal Supremo de 19 enero 1950 y de 23 septiembre 1992.

- El legatario no está obligado a pagar las legítimas ni tan siquiera facultado para ello. Artículos 81 y 82 del Decreto Legislativo 79/1990.

- La protección del legitimario (cuando llegue a serlo) quedará, no bajo la ley reguladora del pacto, sino bajo la ley reguladora de la sucesión (cuando esta se determine al fallecimiento del causante), pudiendo no coincidir ambas leyes.

- La interpretación literal del artículo 15 de la Hipotecaria y la vigencia de la afección legitimaria por plazo cierto y determinado.

Por todo lo expuesto

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	18/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



Interpone recurso gubernativo contra la citada calificación registral, solicita a la Dirección General admita el mismo y disponga, si procede en Derecho, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro sin extensión de la afección legitimaria del artículo 15 de la Ley Hipotecaria».

IV

El registrador de la Propiedad, tras emitir el día 15 de enero de 2026 el informe requerido al amparo de lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1, 2, 15, 18, 66 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 9.8 y 16 del Código Civil; 6, 62, 69, 81 y 82 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, por el que se aprueba el texto refundido de la compilación del derecho civil de las Islas Baleares; 3 y 56 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears; el Reglamento (UE) nº 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo ;los artículos 83 y 84 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de enero de 1950 y 23 de septiembre de 1992, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de agosto de 1863.

1. Se trata de resolver en este expediente si es inscribible, una escritura de pacto sucesorio de legados con transmisión actual, autorizada por el notario de Eivissa, don Javier González Granado, con el número 2.028 de protocolo por la que doña M. M. T. transmite la

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	19/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



nuda propiedad de dos fincas rústicas situadas en un municipio de la isla de Eivissa a su hijo don R. T. M., en virtud de pacto sucesorio suscrito entre ambos.

En dicho documento se hace constar: que doña M. M. T. es viuda de sus primeras y únicas nupcias, de cuyo matrimonio tiene tres hijos: el compareciente, don R. T. M., y otros dos hijos, que no comparecen. También se hace constar que doña M. M. T. tiene vecindad civil de Eivissa por naturaleza u origen.

En la disposición segunda, bajo la rúbrica «Desafección legitimaria», que *«los comparecientes solicitan al Registrador de la Propiedad la inscripción de los bienes legados en favor de Don R. T. M. libres de cualquier afección legitimaria sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria porque Don R. T. M. no está obligado a pagar la legítima de Don J. J. T. M. y Don C. J. T. M. puesto que no tiene la condición de heredero ni testamentario ni contractual, de Doña M. M. T. y la simple atribución de un bien por título de legado o de donación no impone al beneficiario la obligación de satisfacer legítima alguna, puesto que no lo convierte en heredero ni en sucesor a título universal. Todo ello se entiende sin perjuicio de la eventual obligación de computar el valor de lo legado y de las acciones que legalmente correspondan por su inoficiosidad que son las únicas que la ley atribuye a un legitimario frente a los otros legitimarios que no sean sucesores universales del causante»*.

El registrador de la Propiedad se opone a la inscripción por entender que no procede inscribir el pacto sucesorio sin la correspondiente afección legitimaria, y ello por considerar: a) que la aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria viene determinada por la naturaleza de la legítima, y que ésta, en Eivissa y Formentera, reviste el carácter de «*pars valoris bonorum*»; b) que, registralmente, la naturaleza de este tipo de legítimas determina, «*ex lege*», que todos los bienes de la herencia están afectos a su pago y, de ahí, la afección registral para estos casos, con independencia de quién sea el obligado al pago de las mismas, y c) que, en definitiva, la legítima configurada como «*pars valoris bonorum*» despliega una responsabilidad real sobre los bienes hereditarios mientras no sea satisfecha. Pretender excluir la afección registral supondría desnaturalizar la función garantista del artículo 15 de la Ley

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	20/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



Hipotecaria y dejar sin tutela efectiva al legitimario, cuya protección articula el legislador precisamente a través de la publicidad registral.

2. Para resolver esta cuestión, es conveniente recordar el fundamento del artículo 15 de la Ley Hipotecaria, que tiene su origen en la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la Ley Hipotecaria, que resulta de la propia Exposición de Motivos de dicha Ley que dispuso lo siguiente:

«El difícil problema que las legítimas plantean en algunas legislaciones forales, cuando se autoriza su pago en bienes no inmuebles, ha sido examinado con escrupuloso detenimiento, recogiendo las lecciones de la realidad. Las legítimas que, hasta ahora, se inscribían o mencionaban según el criterio del Registrador, constituían, de hecho, una carga global e indeterminada que obstaculizaba, cuando no impedía, la libre disposición de los bienes familiares. No existía en nuestra legislación anterior precepto alguno que determinara sus efectos hipotecarlos. Su valor y repercusión en cuanto a terceros eran dudosos e inciertos. La nueva forma adoptada aúna la ventaja de regular el alcance de la repetida mención y evitar en posible, que en el seno de la familia puedan plantearse prematuras y siempre enojosas divergencias, con riesgo de la paz doméstica. Los legitimarios obtienen una protección sólida y eficaz, parangonable a la del acreedor hipotecario. Durante los cinco primeros años de afección gozarán de una garantía solidaria por el importe total de sus derechos sobre todos los bienes de la herencia, cualesquiera que sean las disposiciones sucesorias. Transcurrido este plazo quedará limitada en cuanto a tercero a lo que resulte del propio Registro. Pero junto a las referidas garantías se autoriza la localización de las legítimas, e incluso el pago de éstas por consignación, con lo que, al heredero, sin menoscabo de los derechos legitimarios, le será, factible disponer de ciertas porciones de su patrimonio. Como complemento, se decreta la caducidad de las correspondientes menciones, a fin de evitar la prolongada y perturbadora constancia de legítimas sobradamente prescritas y prácticamente inexistentes».

De dicha Exposición de Motivos y de la redacción del actual artículo 15 de la Ley Hipotecaria, resulta claro que el mismo es aplicable, entre otros casos, a sucesiones, como las

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	21/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



del Derecho Pitiuso en las que la legítima se configura como «*pars valoris bonorum*». Gracias al citado artículo es inscribible la partición y adjudicación de la herencia a favor de los herederos sin intervención de los legitimarios al tiempo que se protegen los derechos de los legitimarios quedando los bienes inscritos a favor de los herederos afectos al pago de los derechos de los legitimarios.

El artículo 15 de la Ley Hipotecaria desplegará en todo caso sus efectos para proteger los derechos de los legitimarios en los casos en que nos encontremos ante una legítima «*pars valoris bonorum*», se conozca la existencia legitimarios y se pretenda inscribir bienes a nombre de los obligados al pago de la legítima.

3. Comparte este Centro Directivo los siguientes argumentos del recurrente, por los que sostiene que es inscribible el pacto sucesorio de legados con transmisión actual; libres de cualquier afección legitimaria y sin que proceda la constatación registral de la misma conforme al artículo 15 de la Ley Hipotecaria.

Dichos argumentos, expuestos por el recurrente, en síntesis son los siguientes y se desarrollan como se dirá: a) la herencia puede deferirse por pacto sucesorio, pero nunca se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio; b) el momento de otorgamiento del pacto sucesorio se desconoce la naturaleza jurídica de la legítima de la herencia del futuro causante; c) en el momento de otorgamiento del pacto sucesorio los hijos del causante no son sus legitimarios y el ordenamiento jurídico no protege su posición como tales; d) el legatario no está obligado a pagar las legítimas ni tan siquiera facultado para ello en vida del causante; e) la protección del legitimario (cuando llegue a serlo) quedará bajo la ley reguladora de la sucesión (cuando esta se determine al fallecimiento del causante), y; f) la interpretación literal de la norma.

a) La herencia puede deferirse por pacto sucesorio, pero nunca se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio.

Según el artículo 69 del Decreto Legislativo 79/1990, la herencia se defiere (entre otros medios) por pacto sucesorio, pero no se defiere en el momento del otorgamiento del pacto sucesorio, pues la herencia solo se defiere en el momento del fallecimiento del causante.

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	22/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
	https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



Esta necesaria distinción temporal es coherente con la naturaleza del pacto sucesorio de legado con eficacia traslativa de presente en vida del disponente que combina dos tipos de efectos: de presente, derivados de la naturaleza paccionada del acto: por el mero otorgamiento del pacto, esencialmente su irrevocabilidad y eficacia traslativa del dominio (artículo 72 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears); de futuro, derivados de la naturaleza sucesoria del acto: por la muerte del disponente (abierta la sucesión), esencialmente su integración en el total fenómeno sucesorio y en las operaciones de cálculo, computación, imputación, colación, aplicación de las reglas de inoficiosidad. Y esta diversidad temporal se traduce en una posible diversidad de normativa reguladora que impide conocer la naturaleza jurídica de la legítima en el momento del otorgamiento del pacto.

b) En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio se desconoce la naturaleza jurídica de la legítima de la herencia del futuro causante.

Establece el artículo 3 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre, que los pactos o contratos sucesorios previstos en esta norma otorgados, en el momento de su formalización, de conformidad con la ley aplicable al futuro causante, serán válidos a pesar de que la ley que regule la sucesión sea otra. Sin alterar la previsión anterior, la legítima o cualquier otro derecho del que nadie pueda ser privado se regirá por la ley que rijan la sucesión.

En la misma línea el Código Civil dispone en su artículo 9.8 que la sucesión por causa de muerte se regirá por la Ley nacional del causante en el momento de su fallecimiento, cualesquiera que sean la naturaleza de los bienes y el país donde se encuentren. Sin embargo, las disposiciones hechas en testamento y los pactos sucesorios ordenados conforme a la Ley nacional del testador o del disponente en el momento de su otorgamiento conservarán su validez, aunque sea otra la ley que rijan la sucesión, si bien las legítimas se ajustarán, en su caso, a esta última.

De ambas normas se extrae una misma conclusión (igualmente confirmada por la normativa del Reglamento (UE) nº 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	23/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo, y el propio artículo del 16 Código Civil): la normativa que regula el pacto sucesorio en el momento de su otorgamiento puede no coincidir con la ley que regule en el futuro la sucesión y esta ley, la reguladora de la sucesión, solo se determinará en el momento del fallecimiento del causante.

Por supuesto, la naturaleza de la legítima, su cuantía y su total régimen jurídico son los que determine la ley reguladora de la sucesión a la muerte del causante.

Y la conclusión que se extrae de ello es que no es posible jurídicamente anticipar en vida de un disponente con vecindad civil de Eivissa y Formentera que la legítima de su herencia será «*pars valoris bonorum*» pues bastará un cambio de nacionalidad, de vecindad civil, o una «*profesio iuris*» de elección de ley aplicable para alterar la ley reguladora su sucesión y, por ende, la naturaleza jurídica de la legítima.

Es más, esa indeterminación actual de la ley aplicable permite afirmar que en vida del futuro causante no existen legítimas ni legitimarios más que en un sentido expectante que no merece tutela alguna por el ordenamiento jurídico.

c) En el momento de otorgamiento del pacto sucesorio los hijos del causante no son sus legitimarios y el ordenamiento jurídico no protege su posición como tales.

La calificación recurrida afirma que negar la aplicación del artículo 15 de la Ley Hipotecaria en vida del futuro causante supondría desnaturalizar la función garantista del artículo 15 de la Ley Hipotecaria y dejar sin tutela efectiva al legitimario, cuya protección el legislador articula precisamente a través de la publicidad registral. El Tribunal Supremo en Sentencia de 23 septiembre 1992 declaró que: «*no es posible admitir que se dé una protección o tutela de los derechos de los legitimarios hasta que realmente no tengan la cualidad de tales, y eso, sólo puede ocurrir cuando se haya producido el óbito del causante. No es posible atribuir de oficio y ex lege, la protección registral que la ley atribuye a los legitimarios a quienes todavía no tienen esa condición porque no ha fallecido el causante y es que como recuerda el Tribunal Supremo no hay cualidad de legitimario si el causante aún está vivo. En efecto, la sentencia del Alto Tribunal de 19 enero 1950 afirmó que: “la cualidad de heredera forzosa la adquirió la demandante solamente después del fallecimiento del causante”*».

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	24/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



d) El legatario no está obligado a pagar las legítimas ni tan siquiera facultado para ello en vida del causante.

El artículo 15 de la Ley Hipotecaria resulta de aplicación en la medida en que responde a un fundamento sustantivo civil, derivado de la naturaleza «*pars valoris bonorum*» de la legítima y que establece el citado artículo 82 del Decreto Legislativo 79/1990, de 6 de septiembre, en el que se delimita el ámbito subjetivo de los obligados a soportar la afección legitimaria concretándolo en el obligado al pago de la legítima. Y el obligado al pago de la legítima es, según el artículo 81 del mismo cuerpo legal, el heredero o sucesor contractual sin que exista duda alguna de que este último, el que la ley llama sucesor contractual es, exclusivamente, el que suceda a título universal por eso el propio artículo 81 dice que podrá, sin intervención de los legitimarios, aceptar la herencia.

Así delimitado el ámbito subjetivo del obligado al pago de la legítima (en el heredero y nunca en el legatario) como una consecuencia más del desenvolvimiento del fenómeno hereditario (como sucesión a título universal) se comprende que los bienes sobre los que el artículo 81.2 sitúa la afección real son los adjudicados al sucesor a título universal por herencia, donación o heredamiento.

El legatario de un pacto sucesorio con eficacia de presente en vida del disponente no está obligado a pagar legítima alguna y, como tal legatario, no responde de las deudas del instituyente, ni en vida de éste ni a su muerte. Sólo deberá cumplir con las cargas que dicho causante le impusiere y si no se le ha impuesto la carga de pagar las legítimas no está facultado para celebrar con los descendientes del causante un pacto de finiquito. Por lo tanto, extender en la inscripción registral de su legado la afección del artículo 15 de la Ley Hipotecaria le convertiría en garante de una deuda ajena y es contrario a todo principio jurídico que alguien pueda verse compelido a garantizar una obligación de otra persona, sin prestarse a ello.

Además, de admitirse la afección del artículo 15 de la Ley Hipotecaria el legatario no dispondría de ningún medio para cancelarla en vida del disponente pues los (presuntos) legitimarios no están obligados a percibir su legítima (futura) en vida de aquel, de suerte que quedaría al arbitrio de esos futuros legitimarios decidir si consienten o no la cancelación de la mención. Por supuesto, el legatario no podrá acudir, en vida del disponente, a la posibilidad de

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	25/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			



consignación del importe de la legítima prevista en el apartado 15 de Ley Hipotecaria, no solo porque esa posibilidad solo esté pensada para cinco años después de la muerte del causante, sino porque en vida de este es imposible determinar el importe de una legítima que, por definición, aún no existe.

e) La protección del legitimario (cuando llegue a serlo) quedará bajo la ley reguladora de la sucesión (cuando esta se determine al fallecimiento del causante).

El legitimario, cuando se abra la sucesión, no quedará indefenso. En efecto, una vez fallecido el causante: -Si quedan en la herencia bienes suficientes para satisfacer la legítima y esta, porque la ley aplicable a la sucesión resulte ser la de Eivissa y Formentera, resulta ser *«pars valoris bonorum»* desplegará su eficacia (ahora sí) el artículo 15 de la Ley Hipotecaria y los derechos del legitimario se mencionarán en la inscripción de los bienes hereditarios (pero no, obviamente sobre los que por haber salido en vida del patrimonio del causante por cualquier título ya no sean bienes hereditarios). -Si no quedan en la herencia bienes suficientes para satisfacer la legítima el legitimario dispondrá de las acciones que el correspondan por inoficiosidad o en su caso por preterición y sin que, por supuesto, esta última puede menoscabar la eficacia del pacto ya realizado en vida porque según el artículo 62 de la Ley 8/2022, de 11 de noviembre

El pacto sucesorio no quedará sin efecto por causa de preterición, sin perjuicio de que los legitimarios puedan reclamar la legítima, de acuerdo con las reglas de la Compilación.

f) La interpretación literal de la norma.

La mención registral de la existencia de la afección real en garantía de los derechos de los legitimarios sólo podrá llevarse a cabo cuando se presenten *«los documentos en cuya virtud se inscriban los bienes a favor de los herederos»*, no de los legatarios. En el mismo sentido, del artículo 83 del Reglamento Hipotecario se desprende tal conclusión.

Finalmente, del tenor literal de la Ley resulta que las menciones por afección legitimaria tienen un plazo tasado y predeterminado: veinte años desde la muerte del causante. Extender en vida de este último la afección legitimaria implica alterar ese criterio legal y sustituir aquel plazo cierto y determinado por un plazo indeterminado y de duración incierta, en contra también del espíritu de la norma que cuando se implantó, se hizo dejando constancia, en la

 	Código Seguro de verificación:	PF : F95E - r qPa - wwsH - vSa8	Página	26/27
	FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8				



Exposición de Motivos de la Ley Hipotecaria de 1944, de la preocupación que existía por la prolongada y perturbadora constancia de legítimas y para evitar que estas siguiesen constituyendo una carga global e indeterminada que obstaculizaba, cuando no impedía, la libre disposición de los bienes.

4. En definitiva, no puede mantenerse que estas consideraciones del recurrente impliquen desnaturalizar la función garantista del artículo 15 de la Ley Hipotecaria. La finalidad de dicho precepto es proteger los derechos de los legitimarios frente a los herederos o sucesores contractuales, pero no frente a los actos del causante realizados en vida de este.

El causante, en vida, podrá disponer libremente de sus bienes, libres de toda afección legitimaria, y solo cuando fallezca y resulte aplicable el artículo 15 de la Ley Hipotecaria -por ejemplo, por estar configurada la legítima de la herencia como «*pars valoris bonorum*» y pretenderse la inscripción de bienes a favor de los herederos- tendrán lugar las afecciones reales legitimarias, que se extenderán a todos los bienes adjudicados al obligado al pago de la legítima. Solo los bienes del obligado al pago de la legítima, y no los de cualquier legatario o donatario, están sujetos a dicha afección.

Y todo ello, sin perjuicio de la eventual obligación de computar el valor de lo legado o donado para el cálculo de las legítimas y de las acciones que legalmente correspondan al legitimario por su inoficiosidad.

En conclusión, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de marzo de 2026 (2ª).- La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública,
María Ester Pérez Jerez

		Código Seguro de verificación:	PF : F95E - rqPa - wwsH - vSa8	Página	27/27
		FIRMADO POR	MARÍA ESTER PÉREZ JEREZ (DIRECTORA GENERAL)	Fecha	31/03/2026
		https://sede.mjusticia.gob.es/sedecsvbroker/FormularioVerificacion.action?CSV=PF:F95E-rqPa-wwsH-vSa8			