

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17952 *Resolución de 5 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roa, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. S. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Roa, don Emilio Sánchez González, por la que se suspende la inmatriculación de dos fincas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 28 de mayo de 2020 por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, con el número 2.980 de protocolo, doña P. C. R. vendió a don A. M. M. S., casado en régimen legal de gananciales con doña M. G. E. R., que compraba con carácter ganancial, el pleno dominio de dos fincas situadas en el municipio de Fuentecén, no inmatriculadas en el Registro de la Propiedad de Roa, a cuya demarcación hipotecaria pertenece dicho municipio, que se correspondían, la primera con la parcela 5.027 del polígono 507 de Catastro, y la segunda, con la parcela 5.179 del mismo polígono 507 de Catastro.

Se protocolizaba en la escritura certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las mencionadas parcelas catastrales con la que se decía que se correspondían la fincas.

Esta escritura de compraventa fue ratificada por el comprador, don A. M. M. S., en otra escritura autorizada el día 29 de mayo de 2020 por la notaria de Aranda de Duero, doña Elena García Guarás, con el número 457 de protocolo, pues en la escritura de compraventa el comprador había sido representado por la vendedora como mandataria verbal del mismo.

En la escritura de compraventa constaba como título de adquisición de las fincas por parte de la vendedora que fueron adquiridas por la misma en cuanto a una mitad indivisa por adjudicación en pago de sus gananciales y en cuanto a la mitad indivisa restante por herencia de su esposo, don G. C. G., fallecido el día 3 de marzo de 2020, en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, el mismo día.

Previamente, las fincas habían sido adquiridas por ambos cónyuges por dación en pago parcial de deuda que les hizo la Asociación Nacional de Ganaderos del Reino, en sendas escrituras autorizadas el día 12 de julio de 2019 por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, en cuanto a la primera finca, con el número 3.400 de protocolo, y en cuanto a la segunda el día 26 de noviembre de 2015, con el número 4.260 de protocolo.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Roa traslado exacto a papel realizado por la notaria de Aranda de Duero, doña Elena García Guarás, de copia autorizada electrónica de la escritura de compraventa, que le había sido remitido a la misma por el notario autorizante con la finalidad de ratificación y entrega a la parte compradora, constando en el mismo sello de la Oficina Liquidadora de Roa, y acompañado de autoliquidación y carta de pago del Impuesto sobre Transmisión Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, junto con copia autorizada de la escritura de ratificación de la parte compradora, testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de

herencia del difunto esposo de doña P. C. R., don G. C. G. expedido por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, el día 1 de febrero del 2021, testimonio parcial de la escritura de adjudicación en pago de deuda autorizada por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, el día 12 de julio de 2019, número 3.400 de protocolo, expedido por el mismo notario el día 1 de febrero del 2021, y testimonio parcial de la escritura de adjudicación en pago de deuda autorizada por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas el día 26 de noviembre de 2015, número 4.260 de protocolo, expedido por el mismo notario el día 1 de febrero del 2021, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El registrador de la Propiedad, que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don A. M. M. S., el día 09/03/2021, bajo el asiento número 74, del Diario 48, y número de entrada 294, que corresponde al documento otorgado ante el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, con el número 2980/2020 de su Protocolo, de fecha 28/05/2020, ha resuelto suspender la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Se pretende, por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la inmatriculación de dos parcelas catastrales del término municipal de Fuentecén (Burgos): la parcela 5027 del polígono 507 en el paraje “(...)” y la parcela 5179 del polígono 507 en el paraje “(...)”.

A los efectos señalados, ha sido presentada en el Registro la siguiente documentación:

– Como título inmatriculador, traslado exacto a papel realizado por la notaria de Aranda de Duero doña Elena García Guarás –como destinataria para la ratificación y entrega a la parte compradora– de la copia autorizada electrónica expedida por el notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas de la escritura de compraventa por él autorizada el día 28 de mayo del 2020 con el n.º 2980 de su protocolo. Se acompaña copia autorizada de ratificación de la parte compradora autorizada por la citada doña Elena el día 29 de mayo del 2020 con el n.º 457 de su protocolo.

– Para acreditar la previa adquisición de la transmitente doña P. C. R. se acompañan los siguientes documentos:

– Testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de su difunto esposo don G. C. G., fallecido el día 3 de marzo de 2020, autorizada por el notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas con el n.º 2979 de protocolo el 28 de mayo del 2020 expedido por el mismo notario el día 1 de febrero del 2021. Comprende ambas parcelas.

– Testimonio parcial de la escritura de adjudicación en pago de deuda otorgada por la Asociación General de Ganaderos del Reino a favor de los cónyuges don G. C. G. y doña M. P. C. R., autorizada por el Notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas con el n.º 3400 de protocolo el 12 de julio de 2019 expedido por el mismo notario el día 1 de febrero del 2021. Sólo para la parcela 5027.

– Testimonio parcial de la escritura de adjudicación en pago de deuda otorgada por la Asociación General de Ganaderos del Reino a favor de los cónyuges don G. C. G. y doña M. P. C. R., autorizada por el notario de Madrid don Javier de Lucas y Cadenas con el n.º 4260 de protocolo el 26 de noviembre de 2015 expedido por el mismo notario el día 1 de febrero del 2021. Sólo para la parcela 5179.

En cumplimiento de lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ante una posible coincidencia de las parcelas cuya inmatriculación se pretende con el dominio público, se notificó a la Junta de Castilla y León, por medio del Servicio Territorial de Burgos (recibida 30 de marzo), en base a los siguientes fundamentos “Examinada la certificación catastral descriptiva y gráfica y teniendo en cuenta la aplicación informática que permite el tratamiento de la representación gráfica, se tienen dudas fundadas que las mismas puedan coincidir con dominio público, concretamente con vía pecuaria. En la propia cartografía catastral aparece superpuesta

la palabra cañada sobre la parcela 5027. Lo anterior, unido a la naturaleza propiamente continua de las vías pecuarias y la proximidad de las llamadas Cañada Real (...) y Cañada (...) funda la presente notificación previa a los efectos de poder aclarar la duda que la indicación de la cartografía catastral arroja sobre el carácter de las fincas.”

Antecediendo lo anterior, concurren los siguientes defectos que, a juicio del que suscribe, impiden las inmatriculaciones solicitadas:

1. Con fecha 16 de abril se ha recibido informe librado el 13 de abril por el Jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación Territorial de Burgos de la Junta de Castilla y León relativo a los antecedentes de vías pecuarias en las parcelas catastrales 5027 y 5179 del polígono 507; el mismo ha sido ampliado por otro de igual autoría de fecha 6 de mayo. De la indicada documentación, tras un análisis histórico de la cuestión, resulta que las indicadas parcelas se encontrarían integradas en la denominada Cañada (...), como tal vía pecuaria pertenecería al dominio público. Habida consideración de la normativa reguladora de las vías pecuarias (ley 3/1995) se mantienen dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público que impiden la inmatriculación conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin que se practique el correspondiente deslinde por parte de la administración afectada.

2. No resulta acreditada la adquisición por parte de doña P. al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de venta de 28 de mayo del 2020 que nos ocupa pues el fallecimiento de su marido se produjo el día 3 de marzo del 2020. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con los artículos 404, 657 y 989 del Código Civil.

En el apartado de título de adquisición de la escritura se señala que las fincas habían sido adquiridas previamente por doña P. y su cónyuge en virtud de sendas escrituras de dación en pago anteriormente citadas. Tampoco su consideración permitiría obviar el indicado defecto por cuanto:

* En relación a la parcela 5027 la dación en pago es de fecha 12 de julio del 2019 por lo que tampoco resultaría acreditado el transcurso del año exigido en el artículo 205 LH, además de lo que se señalará a continuación en relación al testimonio presentado.

** En relación a la parcela 5179 el testimonio acompañado de la escritura de dación en pago de fecha 26 de noviembre del 2015 acreditaría la adquisición por parte del matrimonio un año antes de la venta, pero no así la de doña P., persona de la que aquí adquiere el comprador (art. 205 LH). Cuestión distinta sería haber pretendido la inmatriculación de la parcela a nombre de doña P. mediante la presentación de la herencia acompañando como título previo la dación en pago, lo que no ocurre, además por no haber sido solicitado conforme al principio de rogación, por adolecer el defecto que se señalará a continuación.

3. El testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia no puede servir como título principal de la inscripción. Si bien se admite por la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado (hoy Seguridad Jurídica y Fe Pública) que los testimonios notariales sirvan para aportar al Registro para su toma en consideración como documentos complementarios; no son el vehículo formal adecuado para servir de título para la inscripción, lo que estaría reservado a la copia autorizada. Lo anterior conforme a lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria, 33 de su Reglamento, 221 y 251 del Reglamento Notarial y resoluciones del Centro Directivo citado como la de 11 de abril del 2013.

4. En la escritura objeto de la presente se hace constar que la parcela 5027 linda al norte con la parcela 5025 lo que no es acorde con la información gráfica asociada a la misma en catastro e incorporada a la escritura por medio de certificación catastral descriptiva y gráfica. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Como tiene declarado la Dirección General citada en resoluciones como la de 26 de julio de 2011, la calificación del título previo por parte del Registrador constituye,

conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 18 y 205 de la Ley Hipotecaria, un requisito necesario para que se proceda a la inscripción del título presentado a Registro para inmatricular. Habida consideración de esto, de la calificación de los citados títulos previos debe señalarse, además de lo señalado en los puntos 2 y 3 los siguientes defectos:

5. En relación a la herencia señalada como título previo y a la escritura de adjudicación en pago de deuda de 12 de julio de 2019, no se acredita el pago del impuesto, o la exención o no sujeción de los actos contenidos en los referidos documentos, lo que impediría su consideración registral conforme a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones y 122 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

6. En relación a la herencia; no se acompaña ni testimonia copia autorizada del testamento de don G., así como certificado de defunción y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad del mismo. Ello a los efectos de acreditar los extremos en que se basa su sucesión conforme a lo dispuesto en los artículos 3 y 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 del reglamento Hipotecario. Resoluciones de la Dirección General antedicha como la de 16 de enero del 2019.

7. En relación a escritura de adjudicación en pago de deuda de 26 de noviembre de 2015, interviniendo en la misma don G. C. G. como apoderado en nombre y representación de la Asociación General de Ganaderos del Reino y, además, en su propio nombre en posiciones claramente contrapuestas se produce un supuesto de autocontrato con conflicto de interés. No consta en el juicio de suficiencia efectuado por el notario autorizante de la representación acreditada que el mismo se extienda a los supuestos de conflicto de interés habiendo sido salvado por el poderdante. En los supuestos de autocontratación es necesario que el juicio de suficiencia se refiera de manera expresa a la autorización del poderdante al apoderado para comprometer los intereses de aquel en beneficio propio, así resulta del artículo 98 de la Ley 24/2001, en su interpretación realizada por el Tribunal Supremo en sentencia 643/2018, de 20 de noviembre, y en resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como la de 17 de diciembre de 2020.

8. En ambas escrituras de adjudicación en pago de deuda, se hace constar, en lo que aquí interesa: "Que en Acta de la Asamblea General de la Asociación de Ganaderos del Reino, celebrada el 28 de junio de 2012, cuyos acuerdos fueron elevados a público en escritura otorgada el día 28 de diciembre de 2012, ante el Notario de Madrid Don Francisco José de Lucas y Cadenas, bajo el número 2012 de protocolo, ésta hizo un reconocimiento de deuda a favor de Don G. C. G. y Doña P. C. R., y en pago parcial de dicha deuda, la Asociación acordó ceder parcelas catastrales de su propiedad (...)". La indicada escritura de 2012 no ha sido aportada. Añadiéndose, en un párrafo posterior, en la escritura del 2019 que "La deuda pendiente ha sido concretada, en escritura otorgada ante mi fe el día de hoy, con el número de orden anterior".

No se encuentra suficientemente identificada la causa del reconocimiento de deuda que motiva la posterior dación en pago. En nuestro Derecho todo reconocimiento de deuda ha de ser causal, en el sentido de que ha de tener causa, porque, como regla general, no se admite el negocio abstracto. Ahora bien, puede ocurrir que la causa no esté indicada (o lo esté solamente de forma genérica) o que esté plenamente expresada: a la primera hipótesis le es de aplicación el artículo 1277 del Código Civil, por lo que se presume que la causa existe y es lícita mientras el deudor no pruebe lo contrario –sin perjuicio de que esta presunción no opere en el ámbito registral (*vid.*, por todas, la Resolución de 16 de enero de 2013)–, e igualmente le es aplicable la doctrina jurisprudencial que, en virtud de una abstracción procesal, dispensa de probar la causa al titular del derecho de crédito objeto de reconocimiento y se hace recaer la carga de la prueba sobre el obligado, como hemos visto; en la segunda hipótesis (es decir, cuando la

causa está plenamente expresada) no es de aplicación la presunción del artículo 1277 del Código Civil, pues resulta innecesaria.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en resoluciones como la de 2 de septiembre de 2016, ha venido destacando de forma reiterada el citado principio de consentimiento causal en las vertientes anteriormente señaladas, es decir, en el de necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y en el de necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, la presunción de existencia de la misma. Así, ya desde la Resolución de 12 de marzo de 1930 se advirtió que es insuficiente expresar la adjudicación de una finca por partes iguales a los cuatro hijos, porque dicho concepto es muy amplio y puede depender de causas jurídicas muy diversas. La Resolución de 29 de julio de 1931 declaró que, aun admitida la voluntad o el ánimo implícitos de una cesión de un derecho real, no cabe la inscripción traslativa de dominio, por faltar el requisito esencial de la causa. Numerosas Resoluciones posteriores, se ocuparon del requisito de la causa y de la necesidad de su expresión en el documento con motivo de cualquier acto traslativo, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora.

Señalar además que si la causa alegada fuese consecuencia de la entrega de una cantidad de dinero sería necesaria la adecuada identificación de los medios de pago conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria, 24 de la Ley del Notariado, 177 del Reglamento Notarial y otros concordantes en materia de prevención de fraude fiscal conforme a la interpretación de los mismos por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones –hoy Seguridad Jurídica y Fe Pública– como la de 11 de marzo de 2013.

Esta calificación puede ser (...)

Roa, diez de mayo del año dos mil veintiuno.–El registrador (firma ilegible). Fdo.: Emilio Sánchez González (...).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Burgos número 1, don José-Miguel de Paz Balmaseda, quien confirmó, mediante nota de 9 de junio de 2021, en su totalidad la calificación negativa del registrador sustituido.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. M. M. S. interpuso recurso el día 6 de julio de 2021 mediante el escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho

El Artículo 65 de la Ley Hipotecaria dice que cuando se suspende o hay una calificación negativa de una inscripción hay que determinar si los defectos son subsanables o insubsanables.

Pues esto ni se ha dicho y en ningún momento se ha solicitado documentación supletoria, lo que hace redundar mucho más mi criterio de que el Sr. Registrador no quiere entrar a solucionar las cosas, sino a poner trabas y a complicarlas.

(...)

En muchos de los párrafos que describe el Sr. Registrador de Roa, lanza frases tan rimbombantes, atrevidas y carentes de contenido jurídico como “puedan coincidir con dominio público” o “posible invasión de dominio público” o “se tienen dudas fundadas, que las mismas, puedan coincidir con dominio público, concretamente con vía pecuaria”. Todo esto hace desconfiar al contribuyente, ya que le crea dudas y mucha inseguridad al

pensar que la calificación negativa haya sido apoyada sobre estas bases tan poco sólidas, sin fundamento y dubitativas.

“En tal sentido, es doctrina reiterada que las dudas respecto de tales extremos deberán estar fundadas y justificadas mediante la aportación de datos fácticos que permitan deducir la identidad de las mismas. Así lo ha dicho la reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de abril de 2019 al indicar...” [sic].

Tampoco el Sr. Registrador ha tenido en cuenta, ni se le ha pasado por la cabeza, la posibilidad de una inscripción parcial. Es decir, inscribir una de las parcelas, porque cumple todos y repito todos los requisitos para poder ser inscribible.

Que puedo aceptar, aunque con dudas, pues la normativa es la normativa y hay que cumplirla, que la parcela 5027, no pueda ser inscribible, al no haber mediado el año entre los dos títulos, sin embargo, hay que tener en cuenta lo siguiente:

– El caso en que el plazo de un año no se cumple para el transmitente inmediato sino en relación con anteriores titulares.

Aunque literalmente la nueva norma exige que el título inmatriculable sea otorgado “por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”, entiendo, en una interpretación finalista de la misma, que, aun no cumpliéndose el término de un año entre la adquisición por el posterior transmitente y el otorgamiento del título inmatriculable, cabría la inmatriculación siempre que el plazo se cumpla con una transmitente anterior (en este caso la Asociación Nacional de Ganaderos del Reino), de cual traiga causa el transmitente inmediato, siempre que en aquel concurren los requisitos de adquisición del bien mediante título público.

¿Pero y la parcela 5179? ¿Por qué no se ha inscrito?. Si en lugar de salirse por las ramas el Sr. Registrador y opinar, porque no deja de ser una opinión, de si las parcelas 5027 y 5179 son vías pecuarias y se hubiera fijado más en el contenido que en el continente, hubiera hecho un trabajo serio y acorde con la seguridad jurídica. Pues como demostraré más adelante, si no pasa la vía pecuaria por la parcela 5027, mucho menos lo hará sobre la 5179. Si la Vía Pecuaria (...) debe tener 75 metros de anchura, ¿cómo puede ser vía pecuaria la parcela 5027, si tiene 45 metros de anchura, en mucho de su recorrido??

De todas formas y para que vea que no rehuyo el debate con el Sr. Registrador, les diré, pero ya sin dudas, sobre la realidad de las Vías Pecuarias, pero con la exhibición de la correspondiente documentación, cosa que no ha hecho el Sr. Registrador.

– Proyecto de Clasificación de Vías Pecuarias del 22/03/1974, presentado al ICONA por el Perito Agrícola del Estado D. J. S. S. P., donde no alude para nada a la Cañada de (...) Ni existe, ni está, ni se la espera.

– B.O.E. n.º 292 del 06/12/1974, donde el Ministerio de Agricultura publica una Orden de 18/11/1974, por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuentecén (Burgos).

– Plano ilustrativo de las parcelas y recorrido de la Cañada Real (...)

El Sr. Registrador dice que el “fantasma” de la Cañada (...), no está deslindada, como si estuviera pendiente de ello y omite “a sabiendas”, para crear duda, que no está ni siquiera clasificada (lo cual es previo y fundamental para poder hablar de deslinde), pues si no existe esta cañada en el Proyecto de Clasificación, entonces de qué está hablando???. Es un falacia o es una entelequia???

En ningún momento al Sr. Registrador le interesa contrastar y justificar sus afirmaciones, porque su objetivo último es denegar la inscripción y por ello no se molesta en requerir, por si posibles defectos que cita, pudieran ser subsanables.

No tiene ningún rigor jurídico el afirmar el Sr. Registrador que doña P. no acreditara el haber adquirido la parcela 5179 un año antes como mínimo, pues fue adquirido como dación en pago junto con su esposo en el año 2015.

El Sr. Registrador en el ejercicio de su función calificadora, puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación, sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que pueda obtener directamente, cuando ello le sea factible, sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral, sobre todo cuando deba existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Catastro.

La jurisprudencia viene manteniendo que los terrenos de propiedad privada, no pasan al dominio público, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos por cualquier acto de naturaleza mercantil o por la entrega y aceptación; por ello es imposible que se pueda realizar una invasión del dominio público.

Es inconcebible que el Sr. Registrador ponga en duda los testimonios parciales notariales, al extremo de decir que “no son el vehículo formal adecuado para servir de título para la inscripción”, aunque se trate de una transcripción o fiel reproducción de un documento original, de cuyo contenido responde el notario autorizante, teniendo los beneficios jurídicos previstos en la ley. Es la primera vez que veo en cuarenta años que llevo de profesión de Asesor de Empresas, que un registrador dice tamaña barbaridad.

En otro orden de cosas dice que la vendedora “no acredita el pago del impuesto”, cuando de lo que se tiene que preocupar el Sr. Registrador, es de que el comprador haya pagado sus impuestos. Además, el R.D. 463/2020 de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma en todo el territorio nacional se suspendieron y se interrumpieron los plazos de los procedimientos de aplicación de los tributos. Se reanudaron el 1 de junio, por lo que el 28 de Mayo, momento en que se acepta la herencia, no había obligación alguna de presentar la autoliquidación del impuesto. Además, si no se presentó el impuesto correspondiente, para ello están las Oficinas Liquidadores para exigir la presentación y autoliquidación de estos impuestos.

¿O es que el Sr. Registrador está dudando de que sus colegas hagan bien su trabajo?

Al respecto de “se produce un supuesto de autocontratación con conflicto de interés”, según dice el Sr. Registrador iluminado no sé por qué antorcha de la verdad; es algo que el propio notario que autoriza la escritura de dación en pago, lo dice claramente y, sin embargo, no encuentra, ningún problema ni impedimento para seguir con la escritura, pues de lo contrario no la hubiera firmado, y no creo que alguien le apuntara con una pistola y le obligara a hacerlo. Pues el Sr. Registrador, desdice nuevamente al Sr. notario, queriendo dar a entender que lo ha hecho mal.

Que se adjunta la siguiente documentación original (o copia compulsada en su caso) que fue en su día presentada en el Registro de la Propiedad de Roa.:

- * Escritura de compra-venta de 28 de mayo de 2020.
- * Escritura de Ratificación de fecha 29 de mayo de 2020.
- * Aceptación y Adjudicación herencia del 28 mayo del 2020.
- * Adjudicación en pago de deuda del 26 noviembre del 2015.
- * Adjudicación en pago de deuda de 12 de julio de 2019.

Por lo anteriormente expuesto., de Vd.,
Solicito.:

Que sea examinada detenidamente la documentación presentada y se tengan en cuenta tanto los antecedentes de hecho, así como los fundamentos jurídicos y se proceda a emitir una Resolución acordando la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación.»

V

El registrador de la Propiedad de Roa, don Emilio Sánchez González, emitió informe ratificando la nota de calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 6, 18, 19 bis, 65, 205, 254, 255 y 326 de la Ley Hipotecaria; 1 y 17 bis, apartado 2.b), de la Ley del Notariado, 162, 163, 221, 404, 657, 689, 1068, 1216, 1218, 1227, 1259, 1459, 1712, 1713, 1714, 1718 y 1727 del Código Civil; 2, 7 y 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias; 33 y 39 del Reglamento Hipotecario; 221 y 251 del Reglamento Notarial; la Orden del Ministerio de Agricultura de 18 de noviembre de 1974 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Fuentecén, provincia de Burgos; los artículos 33 de la Ley 29/1987, de 18 de diciembre, del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 100 del Real Decreto 1629/1991, de 8 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; las Sentencias, Sala de lo Contencioso, del Tribunal Supremo de 31 de julio de 1986, 20 de abril de 1988 y 24 de octubre de 2018, y de, Sala de lo Civil, 20 de noviembre de 2018; las Resoluciones de la Dirección General los Registros y del Notariado de 25 de octubre de 2005, 13 de febrero, 4 de junio, 13 de septiembre, 10 de octubre y 18 de diciembre de 2012, 2 y 3 de enero, 5 de marzo y 28 de junio de 2013, 30 de enero de 2014, 12 de marzo y 26 de noviembre de 2015, 4 de mayo, 25 de junio, 3 de agosto y 14 de noviembre de 2016, 27 de noviembre de 2017, 19 de julio y 4 de octubre de 2018 y 12 y 24 de julio y 9 de agosto de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de marzo, 12 y 16 de junio, 31 de agosto, 16 de octubre y 11 y 17 de diciembre de 2020 y 13 de enero, 5 de febrero, 6 de mayo y 3 de junio de 2021.

1. Es objeto del presente expediente la inmatriculación de dos fincas en el Registro de la Propiedad por medio del procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que el registrador ha suspendido por haber observado ocho defectos, de los cuales solo puede entenderse que han sido objeto de recurso los señalados con los números 1, 2, 3, 5 y 7, pues nada expresa el recurrente acerca de los otros tres defectos, ni su conformidad ni los fundamentos en que base su desacuerdo con los mismos, ni mención siquiera a ellos (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. Como cuestión previa, respecto a la declaración del recurrente sobre la insuficiencia de la nota de calificación en lo que se refiere a si los defectos son o no subsanables, la indicación en la calificación de que se suspende la inscripción indica que se pueden subsanar los defectos, a diferencia de las denegaciones que no admiten esa posibilidad.

El artículo 65 de la Ley Hipotecaria, como recoge este Centro Directivo de forma reiterada (*vid.*, por todas, Resoluciones de 10 de octubre de 2012 y 12 de marzo de 2015), define las faltas subsanables y las insubsanables y señala las consecuencias que la calificación de estas produce. Si el título contuviera alguna falta subsanable, el registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando lo solicite el presentante del título, pero si la falta es insubsanable, se denegará la inscripción sin posibilidad de realizar anotación preventiva. La nota de calificación de este expediente es expresiva de la suspensión, no de denegación, por lo que se trata de un defecto subsanable.

En consecuencia, se debe desestimar este punto.

3. El primer defecto señalado por el registrador consiste en que tiene dudas acerca de la posible invasión de una vía pecuaria, que constituye dominio público, por las fincas cuya inmatriculación se pretende.

Antes de emitir su nota de calificación, y ante dichas dudas, el registrador notificó esta circunstancia al Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Junta de Castilla y León, notificación que fue recibida el día 30 de marzo de 2021, para que por dicha entidad se remitiese el informe correspondiente dentro del plazo legalmente previsto, de acuerdo con lo que establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, fundada en que en la propia cartografía catastral aparece superpuesta la palabra cañada sobre la parcela 5.027, unido a la naturaleza propiamente continua de las vías pecuarias y a la proximidad de las llamadas Cañada Real de Pinadillo y Cañada Valgandre.

En contestación a esta solicitud o notificación, el jefe del Servicio Territorial de Medio Ambiente de la Delegación de Burgos emitió informe de fecha 13 de abril de 2021, recibido en el Registro de la Propiedad de Roa el día 16 de abril de 2021, y posteriormente emitió otro informe aclaratorio o complementario de fecha 6 de mayo de 2021.

A la vista de dichos informes, el registrador suspendió la inmatriculación al conservar dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, de acuerdo con lo que dispone el mismo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ya que entiende que la indicada documentación, tras un análisis histórico de la cuestión, resulta que las indicadas parcelas catastrales 5.027 y 5.179 del polígono 507 de Fuentecén se encontrarían integradas en la denominada Cañada de San Vicente, que como tal vía pecuaria pertenecería al dominio público, lo cual a su juicio impide la inmatriculación conforme a lo dispuesto en dicho artículo 205 de la Ley Hipotecaria sin que se practique el correspondiente deslinde por parte de la administración afectada.

Según el citado informe de 13 de abril de 2021, se ha analizado la Orden Ministerial de Agricultura, de 18 de noviembre de 1974, que aprueba la Clasificación de las Vías Pecuarias del término municipal de Fuentecén («Boletín Oficial del Estado» 6 de diciembre de 1974, «Boletín Oficial de la Provincia» de 13 de enero de 1975), en la que «se especifica que si en el referido término municipal hubiese además de las incluidas en la clasificación, otras vías pecuarias, no perderán éstas su carácter de tales y podrán ser clasificadas posteriormente».

Tras analizar la documentación disponible, afirma que «hay antecedentes de la existencia de una Cañada denominada San Vicente que figura en el primer catastro realizado en el año 1943, polígono 6 parcela 27, actualmente polígono 507 parcela 5027, y que continúa hasta los corrales del mismo nombre situados en el polígono 7 parcela 2 y 1, en la actualidad polígono 507 parcelas 5001 y 5002, uniéndose con la vía pecuaria de nombre Valdeherrereros que proviene de Haza, vía pecuaria Clasificada que se une a la Cañada Real de Pinadillo Clasificada en Fuentecén. Hacia el lado Este de la parcela 27 (actualmente 5027), la parcela 179, en la actualidad 5179, del polígono 507, entre otras, constituiría parte de esta Cañada de San Vicente».

Añade que «el artículo 2 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, define la naturaleza jurídica de las vías pecuarias clasificadas, las vías pecuarias son bienes de dominio público de las Comunidades Autónomas y, en consecuencia, inalienables, imprescriptibles e inembargables y en consecuencia, como bienes que no son susceptibles de prescripción ni de enajenación, ni sobre los que pueda alegarse para su apropiación el tiempo que hayan sido ocupados, ni legitimarse las usurpaciones de que hayan sido objeto. Dicha protección de las vías pecuarias ha sido ininterrumpida desde que se promulgó el Real Decreto de 13 de agosto de 1892. No obstante lo anterior, se ha de tener en cuenta que el derecho de propiedad privada podría verse amparado siempre y cuando estuviera legítimamente consolidado».

Tras recibir una información aportada por la Gerencia Territorial de Catastro relativa a la relación de los propietarios de rústica de catastro de los polígonos 6 y 7 del año 1948 de Fuentecén, el Servicio Territorial de Medio Ambiente emite el mencionado informe complementario de 6 de mayo de 2021, según el cual la relación de propietarios, cultivos o aprovechamientos, clases de terrenos que el Servicio Catastral de la Riqueza Rústica realizó en el año 1948 en el término municipal de Fuentecén, establece como propietario para la parcela 27 del polígono 6 a la Asociación General de Ganaderos y para la

Parcela 179 del polígono 6 a un particular, don I. A. M. –en contraposición a las parcelas 1 y 2 del polígono 7, en las que aparece como propietario el Estado–, pero a pesar de ello, según el citado informe, «se puede concluir que la asignación de la Cañada de San Vicente correspondiente a la parcela 27 polígono 6, a la Asociación General de Ganaderos se trata de un error y, debió figurar el Estado y, a día de hoy el Ayuntamiento de Fuentecén».

4. Tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público (véase, por ejemplo, el artículo 15 de la Ley de Costas o el artículo 30.7 de la Ley estatal 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, para inmatriculaciones).

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria (bajo cuya vigencia tiene lugar la solicitud de inmatriculación objeto de este expediente), al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203 y el 205.

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público, información gráfica en que se apoya precisamente la calificación ahora combatida.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

5. Aunque, como señala el artículo 199, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes no determina necesariamente la denegación de la inscripción», ello no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, especialmente cuando se trata de la oposición terminante de una Administración Pública poniendo de manifiesto una situación de posible invasión de dominio público.

No puede procederse a la inscripción, sin perjuicio de que por el interesado se ejerciten los recursos o actuaciones correspondientes ante dicha autoridad administrativa o incluso judicial para instar la rectificación de la resolución dictada, o bien entablar el juicio declarativo que corresponda en defensa de sus derechos.

Y sin que por otra parte el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica o el recurso contra la calificación sea el adecuado para contender acerca del contenido de dichas resoluciones administrativas o resolver el conflicto que se ha puesto de manifiesto, ni debatir sobre si efectivamente existe o no afección de la finca al dominio público, contradiciendo un pronunciamiento expreso de la Administración (cfr. artículos 199 y 200 de la Ley Hipotecaria).

En estos casos, aun no estando el dominio público deslindado si existe oposición de la Administración a la inscripción de la representación gráfica, lo procedente es la denegación de la inmatriculación por los motivos que han quedado expuestos (cfr. Resolución de 27 de noviembre de 2019)

6. El segundo defecto objeto de recurso consiste en que no resulta acreditada la adquisición por parte de la vendedora, doña P. C. R., al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de venta de fecha 28 de mayo de 2020, pues el fallecimiento de su marido –la vendedora había adquirido la finca por adjudicación en liquidación de la disuelta sociedad conyugal con su difunto esposo y herencia de éste– se produjo el día 3 de marzo del 2020.

Este Centro Directivo ya abordó esta cuestión en su Resolución de 19 de noviembre de 2015. En dicha Resolución, según doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo, en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016 y 3 de junio de 2021, se dijo que:

«7. En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, (...) el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos (...). En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”. La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea “traslativo”, pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el

del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.»

Como también es doctrina reiterada de esta Dirección General, ya antes de esta nueva dicción legal (cfr. Resoluciones de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009 y 19 de mayo de 2011), no puede olvidarse a efectos de acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación que el artículo 657 del Código Civil dispone que «los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte», así como la previsión del artículo 989 del mismo cuerpo legal, según la cual «los efectos de la aceptación y de la repudiación de la herencia se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda».

Asimismo, debe tomarse en consideración que conforme al artículo 404 «la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia». Por ello, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que, en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil).

Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

En este caso en que se otorga la escritura de compraventa el día 28 de mayo de 2020 y el título adquisitivo anterior es la adjudicación en la liquidación de sociedad conyugal y herencia de un causante que falleció el día 3 de marzo de 2020, es claro que no se acredita que la vendedora haya adquirido la propiedad de las fincas vendidas al menos un año antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, lo cual de hecho es admitido por el recurrente.

7. Alega en cambio dicho recurrente que de acuerdo con una interpretación finalista de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, aun no cumpliéndose el término de un año entre la adquisición por el posterior transmitente y el otorgamiento del título inmatriculable, cabría la inmatriculación siempre que el plazo se cumpla con una transmitente anterior –en este caso la Asociación Nacional de Ganaderos del Reino–, de cual traiga causa el transmitente inmediato, siempre que en aquel concurren los requisitos de adquisición del bien mediante título público.

La Asociación Nacional de Ganaderos del Reino adjudicó a los cónyuges doña P. C. R. y don G. C. G., casados en régimen de gananciales, el pleno dominio de la finca que se corresponde con la parcela catastral 5.027 del polígono 507 en pago parcial de una deuda que había reconocido en favor de los mismos, en virtud de escritura autorizada por el notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, el día 12 de julio de 2019, número 3.400 de su protocolo, y el pleno dominio de la finca que se corresponde con la parcela catastral 5.179 del polígono 507, también en pago parcial de otra deuda reconocida en favor de los mismos, en virtud de escritura autorizada por el mismo notario de Madrid, don Javier de Lucas Cadenas, el día 26 de noviembre de 2015, número 4.260 de protocolo.

Por lo tanto, en el caso de la parcela 5.027 tampoco ha transcurrido un año entre el la fecha de otorgamiento de la escritura de dación en pago parcial de deuda, 12 de julio de 2019, y la fecha del fallecimiento del causante que da lugar a la adjudicación en liquidación de sociedad conyugal y herencia, 3 de marzo de 2020, e incluso tampoco habría transcurrido dicho año si se tomase como segunda fecha de referencia la de otorgamiento de la escritura de liquidación de sociedad conyugal y aceptación y adjudicación de dicha herencia, el día 28 de mayo de 2020.

En el caso de la parcela 5.179 sí que ha transcurrido dicho plazo de un año, pues la escritura de dación en pago parcial de deuda de dicha finca es de fecha 26 de noviembre de 2015. El recurrente se plantea entonces por qué no se ha procedido por parte del registrador a la inmatriculación solo de esta finca y en virtud de los dos títulos adquisitivos anteriores a la compraventa mencionados.

Sin embargo, además del defecto de carácter formal del que se tratará más adelante, tal como señala el mismo registrador ya en su nota de calificación, conforme al principio de rogación (artículos 6 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario) para que el registrador pueda proceder a ello es necesario que así se solicite por el presentante e interesado, ya que el registrador no puede practicar una inscripción de forma distinta a la solicitada sin la conformidad del interesado, y en este caso se ha presentado la escritura de compraventa, acompañada de testimonio notarial parcial de los mencionados títulos adquisitivos anteriores, y no es lo mismo inmatricular la finca por medio de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia acreditando la adquisición anterior por el causante por medio de la escritura de adjudicación en pago parcial de deuda y después inscribir la posterior transmisión por compraventa que proceder a la inmatriculación por vía de la escritura de compraventa acreditando la adquisición anterior mediante la escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Tampoco el alcance de la calificación del registrador sería la misma, pues en el caso de una inmatriculación por el procedimiento del artículo 205 de la Ley Hipotecaria dicha calificación se extiende al título de adquisición inmediato y al que acredita la adquisición anterior, pero no a los títulos adquisitivos previos –salvo que esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, en cuyo caso sí puede y debe ser objeto de calificación, como por ejemplo ocurriría si se alegara un título de adquisición conceptualmente nulo de pleno derecho o ineficaz, como podría ser una mera usurpación violenta (tipificada en el código penal), o la donación verbal de un inmueble (inválida según el artículo 633 del Código Civil), o la usucapión por posesión de tan solo 2 años (plazo legalmente insuficiente por ser inferior al mínimo exigido por los artículos 1967 y 1959), o la ocupación de un inmueble (no prevista en el artículo 610 del Código Civil y contraria al artículo 17 de la ley conforme al cual los inmuebles que carecieren de dueño pertenecen a la Administración General del Estado); *vid.* Resolución de esta Dirección General de 5 de febrero de 2021–.

De acuerdo con el mencionado principio hipotecario de rogación, esta Dirección General ha establecido que es posible que el registrador de la propiedad practique de oficio una inscripción parcial, es decir, no mediando solicitud expresa de las partes, cuando el defecto de que se trate afecte solo a alguna de las fincas o derechos independientes objeto del negocio jurídico escriturado, o cuando la escritura pública comprenda diferentes negocios jurídicos (resoluciones de 15 de marzo de 2006, 14 de septiembre de 2016 y 8 de octubre de 2018), y ello siempre que de tal inscripción parcial no se derive perjuicio para nadie.

Por tanto, el registrador podría proceder de oficio, aunque no necesariamente ha de hacerlo, a inmatricular solo una finca y no la otra si concurriesen todos los requisitos para ello, pero no inmatricularla de una forma distinta a la solicitada, por medio de títulos distintos a los que resultan de la documentación presentada, si no media para ello la solicitud y conformidad del interesado.

Procede por tanto desestimar el recurso en cuanto a este segundo defecto y confirmar por ello la nota de calificación en lo relativo al mismo.

8. El tercer defecto objeto de recurso consiste en que el testimonio parcial de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia que se ha aportado para acreditar la adquisición previa por el transmitente de las fincas a inmatricular no puede servir como título principal de la inscripción.

El Registro de la Propiedad se caracteriza por la exigencia de titulación auténtica, por lo que se exige como regla general la aportación de un documento público para poder

practicar la inscripción de cualquier constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales (artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Como recordó la Resolución de 25 de octubre de 2005 entre otras, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a calificación. Por tanto, todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral. Cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada. Así resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inscripción «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico». Así sólo tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, la copia autorizada (artículo 221 del Reglamento Notarial), no los testimonios por exhibición de la misma o su fotocopia autenticada.

Conforme al artículo 144 del Reglamento Notarial, los testimonios tienen la consideración de instrumento público. Por ello, la manifestación del notario de que la fotocopia autenticada es reproducción parcial del original de que se trata queda amparada por la fe pública notarial (cfr. artículos 1218 del Código Civil, 1 y 17 bis, apartado 2 «b»), de la Ley del Notariado, y 1 del Reglamento Notarial), que al tratarse de la esfera de los hechos cubre circunstancias como la fecha, el lugar o la concordancia exacta entre la fotocopia que se autentica y parte de los documentos exhibidos –copia autorizada de escrituras de aceptación y adjudicación de herencia y de adjudicación en pago parcial de deuda– y las demás declaraciones complementarias relativas a la esfera fáctica (vista del documento exhibido, cotejo del mismo, etc.), aunque no implica el juicio del notario sobre la autenticidad o autoría del documento testimoniado (artículo 251 del Reglamento Notarial).

Como consecuencia de esta eficacia de los testimonios por exhibición se admite por este Centro Directivo, como regla general, que la copia autorizada de las escrituras pueda ser sustituida por la fotocopia autenticada de la misma, para su acceso al Registro, siempre que se trate de su toma en consideración como documentos complementarios (cfr. Resoluciones de 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 5 de enero y 5 de septiembre de 2002).

No obstante, cuando se trata de obtener la inscripción del título se niega a los testimonios esa eficacia sustitutiva respecto de la copia autorizada testimoniada. Así resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inscripción «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico». Y tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, sólo la copia autorizada (artículo 221 del Reglamento Notarial), no los testimonios por exhibición de la misma o su fotocopia autenticada.

Además, según el artículo 33 del Reglamento Hipotecario: «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Por otro lado, como antes se ha mencionado, tras la nueva redacción dada al artículo 205 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, a diferencia de la regulación anterior, en cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición por el transmitente, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil, sino que ha de acreditarse la previa adquisición mediante título público.

Debe recordarse, además, como ya declarado esta Dirección General (*vid.* Resolución de 4 de octubre de 2018) que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley.

De acuerdo con todo lo anterior, no puede considerarse el título público que acredita la previa adquisición por el transmitente un simple documento complementario para poder obtener la inmatriculación, sino que es título mismo que fundamenta la previa adquisición por el transmitente que va a permitir la inmatriculación, por lo que es necesario aportar una copia autorizada del mismo, sin que baste un testimonio por exhibición del mismo, tal como señala el registrador en su nota de calificación, que debe ser por tanto confirmada en lo que se refiere a este defecto.

9. El cuarto defecto que ha sido objeto de recurso, señalado con el número 5 en la nota de calificación del registrador, se refiere a que en relación con la escritura de aceptación y adjudicación de herencia señalada como título previo y a la escritura de adjudicación en pago de deuda de 12 de julio de 2019, no se acredita el pago del Impuesto, o la exención o no sujeción de los actos contenidos en los referidos documentos.

Ya se ha señalado con anterioridad que esta Dirección General ha establecido que en los supuestos de inmatriculación de fincas al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la calificación registral se extiende tanto al título previo como al traslativo en los términos previstos por el artículo 18 de la misma ley, aunque, como también se ha señalado, la calificación no puede extenderse a los títulos adquisitivos previos –salvo que esa supuesta y alegada adquisición previa del transmitente resultara ser conceptual y jurídicamente incongruente, o imposible, en cuyo caso sí puede y debe ser objeto de calificación–.

De acuerdo con el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir.

Según lo dispuesto y según el artículo 100.1 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones, en desarrollo de lo dispuesto en el artículo 33 de la ley reguladora del impuesto, los registros de la Propiedad no admitirán para su inscripción o anotación ningún documento que contenga acto o contrato del que resulte la adquisición de un incremento de patrimonio o título lucrativo, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente por el Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, o la presentación de aquél ante los órganos competentes para su liquidación, lo cual, en relación con lo señalado con anterioridad acerca de la calificación por el registrador del título adquisitivo anterior, hace que sea necesario acreditar el pago de la liquidación correspondiente por el impuesto sobre sucesiones y donaciones o, en su caso, la declaración de exención o no sujeción, de la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia de don G. C. G., o al menos la presentación de la misma en oficina competente para liquidarlo.

Por otro lado, el hecho de que por razón del estado de alarma declarado con motivo de la pandemia por Covid-19 se suspendiesen los plazos administrativos, entre ellos el plazo durante el cual el sujeto pasivo debe autoliquidar su impuesto, que por otra parte se reanudaron tres días después de la autorización de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia y no estaban suspendidos por tanto en el momento en que se presentó la documentación en el Registro (artículos 9 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, 33 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, disposición adicional novena del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo y artículo 67.1 del Reglamento del Impuesto sobre Sucesiones y Donaciones), en nada afecta a que para practicar la inscripción deba acreditarse dicha autoliquidación y pago, que se exige con independencia de que el deudor tributario haya cumplido o no su obligación de realizar la autoliquidación del impuesto en plazo.

Debe confirmarse por ello la nota de calificación del registrador en cuanto a este extremo.

La escritura de adjudicación en pago parcial de deuda de 2019 no es el título adquisitivo anterior de una de las fincas de la transmitente en la escritura pública de

compraventa, sino un título adquisitivo previo al anterior, por lo que como antes se ha dicho, la calificación registral no se extiende al mismo.

Sin embargo, pese a no estar sujeto a calificación registral, sí le afecta la norma contenida en el artículo 123 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, al disponer: «Admisión de documentos. Ningún documento que contenga actos o contratos sujetos a este impuesto se admitirá ni surtirá efecto en oficina o registro público sin que se justifique el pago, exención o no sujeción a aquél, salvo lo previsto en la legislación hipotecaria. Los Juzgados y Tribunales remitirán a los órganos competentes para la liquidación del impuesto copia autorizada de los documentos que admitan en los que no conste la nota de haber sido presentados a liquidación».

10. El último defecto de la nota de calificación que ha sido objeto de recurso, el señalado con el número 7 en la misma, es que en relación con la escritura de adjudicación en pago de deuda de 26 de noviembre de 2015, interviniendo en la misma don G. C. G. como apoderado en nombre y representación de la Asociación General de Ganaderos del Reino y, además, en su propio nombre en posiciones claramente contrapuestas se produce un supuesto de autocontrato con conflicto de interés y no consta en el juicio de suficiencia efectuado por el notario autorizante de la representación acreditada que el mismo se extienda a los supuestos de autocontratación con conflicto de interés.

Teniendo en cuenta el ámbito de la calificación registral sobre el control de la validez o nulidad del acto a inscribir, que resulta de los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria, la misma se extiende a la calificación de los supuestos de autocontratación con conflicto de intereses, tal como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo en numerosas Resoluciones, como son las de 15 de mayo y 18 de diciembre de 2002, 6 de julio de 2006 (cfr. su fundamento 8), 18 de julio de 2006 (cfr. su fundamento 3) y las de 3 de diciembre de 2004, 2 de junio de 2010, 14 de mayo de 2010 y 10 de enero, 13 de febrero, 22 y 31 de mayo y 4 de septiembre de 2012.

Existe autocontratación cuando una persona interviene en un mismo contrato en su propio nombre y en el de la otra parte contratante o incluso cuando representa a ambas partes en el negocio jurídico (cfr. artículos 221.2.º del Código Civil y 267 del Código de Comercio), y para tal supuesto es doctrina consolidada que en la atribución genérica de las facultades o poderes no está comprendido el caso en que en la operación estén en oposición los intereses de una y otra parte. Como la persona que tiene el doble cometido de vender y comprar –en este caso, transmitir y adquirir una finca en pago parcial de una deuda de la que es acreedor el adquirente frente al transmitente– debe defender, a la vez, intereses contrapuestos, es regla (que tiene su confirmación en el citado artículo 267 del Código de Comercio) que sólo habrá poder de representación suficiente si la persona de quien se reciben los poderes o facultades correspondientes da para ello licencia o autorización especial, o cuando por la estructura objetiva o la concreta configuración del negocio quede «manifiestamente excluida la colisión de intereses que ponga en riesgo la imparcialidad o rectitud del autocontrato» (cfr. respecto de esta última precisión, *vid.* las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958 y 27 de octubre de 1966; así como la Resolución de 2 de diciembre de 1998). En otro caso, el acto realizado sería considerado nulo, sin perjuicio de su ratificación por la persona a cuyo nombre se otorgó (cfr. artículos 1259 y 1727.2.º del Código Civil), en este caso, por las sociedades representadas (cfr., entre otras, las Resoluciones de este Centro Directivo de 21 de mayo de 1993, 17 de noviembre de 2000, 13 de febrero y 31 de mayo de 2012, 3 de agosto de 2016 y 24 de julio de 2019).

El tratamiento jurídico de rigor que sufre la llamada autocontratación no se debe a obstáculos conceptuales o de carácter dogmático (sobre si cabe que el contrato puede estar integrado por una sola declaración de voluntad), sino a razones materiales de protección de los intereses en juego (dada la necesaria defensa de los intereses de los

representados en que se produce un conflicto de intereses por corresponder a una misma persona la representación de intereses contrapuestos).

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

El ordenamiento jurídico trata de garantizar que la actuación de los gestores de bienes y negocios ajenos se guíe exclusivamente por la consideración de los intereses del principal o «*dominus negotii*» sin interferencia de los propios del gestor, objetivo que se evidencia en muy diversos preceptos de nuestro ordenamiento jurídico como son: a) los que establecen una prohibición de compra para el mandatario o gestor, que opera incluso en supuestos en que este último ni decide la venta del bien que gestiona ni determina su precio (cfr. artículos 221 y 1459, números 1.º a 4.º, del Código Civil); b) los que sustraen expresamente al ámbito de poder del representante aquellos actos en que medie conflicto de intereses (cfr. artículos 162.2.º y 221 del Código Civil), y c) los que configuran una prohibición de concurrencia del gestor en los negocios del principal (cfr. artículos 288 Código de Comercio y 229 de la Ley de Sociedades de Capital).

Por otro lado, según la doctrina de esta Dirección General (*vid.*, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2014, 20 de octubre de 2015, 26 de mayo y 3 de agosto de 2016, 9 de marzo y 27 de noviembre de 2017 y 31 de agosto y 17 de diciembre de 2020), al emitir el juicio de suficiencia de facultades representativas acreditadas, el notario debe hacer mención expresa a la facultad de autocontratar o a la autorización para incurrir en conflicto de intereses.

A esta conclusión hay que llegar también cuando se parte de la congruencia que se exige del juicio notarial de suficiencia (apartado 2 del artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre de 2001, en la redacción dada por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre) y en relación con ello, el Tribunal Supremo, en la Sentencia número 643/2018, de 20 de noviembre, ha afirmado que «el registrador debe revisar (...) que este juicio sea congruente con el contenido del título presentado, es decir, que resulte del contenido del juicio de suficiencia que dicha suficiencia se predica respecto del negocio jurídico otorgado, con la precisión necesaria para que no quepan dudas de que el notario ha calificado correctamente el negocio de que se trata y referido al mismo la suficiencia o insuficiencia de las facultades representativas».

En el presente caso, en las escrituras de adjudicación en pago parcial de deuda es indiscutible que una misma persona actúa en su propio nombre y derecho y además en nombre y representación, como apoderado de una asociación, siendo sus intereses contrapuestos (los de la parte deudora que transmite una finca a su acreedor en pago parcial de una deuda reconocida en favor del mismo y los de la acreedora que adquiere la finca y por tanto da por extinguida la deuda en cuanto al importe por el que se valora la finca adjudicada), con riesgo de quiebra de la objetividad del representante y con el consiguiente menoscabo del interés protegido de su representado.

Sin embargo, en la escritura de adjudicación en pago parcial de deuda de 26 de noviembre de 2015 la figura de la autocontratación está expresamente salvada mediante autorización expresa del principal, según se desprende con claridad del documento calificado en el que se aclara que don G. C. G., apoderado de la Asociación de Ganaderos del Reino que interviene en nombre y representación de la misma, está «especialmente facultado además para este acto, por los acuerdos adoptados por la Asamblea General Extraordinaria de la Asociación celebrada el 28 de junio de 2012, y elevados a público en escrituras autorizadas por el Notario de Madrid don Francisco-José de Lucas y Cadenas, el día 28 de diciembre de 2012, bajo los números 2.011 y 2.012 de protocolo», copias autorizadas de las cuales, además de la de la escritura de

poder, tiene a la vista el notario autorizante y juzga suficientes para ese otorgamiento de dación en pago.

Por tanto, procede revocar este último defecto de la calificación que ha sido objeto de recurso.

11. Por último, como ya se ha señalado antes hay tres defectos de la nota de calificación, los señalados con los números 4, 6 y 8 en la misma, que no han sido objeto de recurso, por lo que esta Dirección General no puede pronunciarse sobre los mismos.

Pero en relación con uno de ellos, el número 8, se observa que a juicio del registrador constituye un defecto que en las escrituras de adjudicación en pago parcial de deuda no se encuentra suficientemente identificada la causa del reconocimiento de deuda que motiva la posterior dación en pago, cuando el acto o negocio que en su caso se inscribiría es la dación o adjudicación en pago, no el reconocimiento de deuda, y la causa de aquella se encuentra perfectamente identificada y resulta de la propia tipicidad del negocio, pues es extinguir en parte una deuda existente mediante la transmisión por el deudor al acreedor de una finca, en un importe igual al valor atribuido por las partes al inmueble transmitido, señalando además la nota como defecto que si la causa alegada fuese consecuencia de la entrega de una cantidad de dinero sería necesaria la adecuada identificación de los medios de pago, cuando en la adjudicación o dación de un inmueble en pago de una deuda, por su propia naturaleza, no media la entrega de ninguna cantidad de dinero.

En cualquier caso, como ya se ha señalado, al no haber sido objeto de recurso esta Dirección General no se puede pronunciar sobre esta cuestión.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación y desestimar el recurso interpuesto, excepción hecha del defecto señalado en el número 7 de la nota de calificación relativo a la existencia de un autocontrato no salvado, defecto que se revoca, estimando el recurso en cuanto a este defecto.

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, 5 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.