

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19261 *Resolución de 27 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Torrevieja n.º 1, por la que se suspende inmatriculación de tres fincas.*

En el recurso interpuesto don A. P. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Torrevieja número 1, don Antonio José Ramos Blanes, por la que se suspende inmatriculación de tres fincas.

Hechos

I

Mediante escritura de protocolización de partición de herencia judicial, autorizada el día 18 de junio de 2021 por el notario de Torrevieja, don José Julio Barrenechea García, complementada con instancia acreditativa de la comunicación e efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, don A. P. G. hacía entrega de la partición de la herencia de don A. P. T. efectuada en el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Torrevieja.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrevieja número 3, 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. P. G., el día seis de julio de dos mil veintiuno, bajo el asiento número 500 del Diario 130, y que corresponde a la escritura de Protocolización de Partición de Herencia Judicial autorizada por el Notario de Torrevieja, don José Julio Barrenechea García, el día dieciocho de junio de dos mil veintiuno, protocolo 1.484, con justificante de presentación y pago del impuesto, la cual, se encuentra complementada por instancia aportada y suscrita el día ocho de julio de dos mil veintiuno por don A. P. G., de la que resulta la acreditación de la comunicación de la autorización del documento público antes citado a efectos de Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, a SUMA Gestión Tributaria, Oficina Tributaria de Rojales, con fecha siete de julio de dos mil veintiuno, y además, se aporta como documentación complementaria certificación catastral Descriptiva y gráfica de tres parcelas catastrales; ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Se trata de una escritura en la que únicamente interviene don A. P. G., y en virtud de la cual dicho compareciente hace entrega de la operación particional de la herencia causada por el fallecimiento de don A. P. T., efectuada en el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Torrevieja, Auto del Juicio Número 44/2021 seguido en dicho Juzgado.

2. Como consecuencia de ello se protocoliza al título de elevación autorizado, testimonio judicial practicado el día uno de junio de dos mil veintiuno por doña M. I. T. M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número Tres de Torrevieja, y ello, del Auto n.º 44/2021 de fecha once de febrero de dos mil veintiuno,

de la Magistrada-Juez del Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Torrvieja [sic], en virtud del cual, acuerda y manda lo siguiente:

“....

I. Antecedentes de hecho

Primero.—Las presentes actuaciones se iniciaron por escrito de demanda de fecha 03/04/2017, a instancia del Procurador D. B. F., en nombre y representación de A. P. G., en ejercicio de la acción de División de Herencia respecto del causante A. P. T., fallecido en estado de viudo el 28/07/2016, abuelo del demandante, quien en testamento de 21/03/2006 le nombró legatario de los tercios de mejora y libre disposición de todos sus bienes. La demanda se dirigía contra M. D. P. A. y A. M. P. A., hijos y herederos del causante. A la demanda se acompañaba propuesta de inventario y adjudicación de los bienes de la herencia.

Segundo.—Admitida a trámite la demanda, se citó a las partes de comparecencia, que tuvo lugar el 03/10/2018, a la que no compareció la demandada M. D. P. A., teniéndola por conforme a lo solicitado en demanda. El demandado A. M. P. A. compareció en legal forma, y, mostrándose conforme con la propuesta de inventario de bienes, se opuso a su valoración.

Tercero.—Por Decreto de 25/10/2018 se nombró Administrador de los bienes de la herencia al demandante. Se celebró Junta en fecha 12/06/2019 en la que se designó perito a A. A. C., y contador-partidor a M. M. A., quienes aceptaron el cargo respectivo, solicitando provisión de fondos que fue aprobada por Decreto de 23/08/2019.

Cuarto.—Por escrito de 11/11/2019, la Procuradora R. P. G. y el Letrado C. S. B. renunciaron a la representación y defensa del demandado A. M. P. A. No designándose nueva representación y defensa por el interesado en el plazo que le fue otorgado, por Decreto de 14/02/2020 se le tuvo por no comparecido en las actuaciones. Por Diligencia de Ordenación de 30/06/2020 se suspendió nuevamente el procedimiento a la espera de la resolución de la Abstención formulada por la Letrada de la Administración de Justicia; resolución que fue recurrida en reposición. Por Acuerdo de la Sra. Secretaria Coordinadora Provincial de Alicante de fecha 07/10/2020 se acordó la sustitución de la Letrada de este Juzgado por la Letrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de este partido judicial. De todo lo cual se ha dado cuenta a este Tribunal...

Vistos los preceptos legales citados, y demás de general y pertinente aplicación.

III. Parte dispositiva.

Se acuerda: con alzamiento de la suspensión del procedimiento, la aprobación del inventario, avalúo, liquidación y adjudicación de los bienes integrantes de la herencia del causante A. P. T., del modo siguiente:

I. Inventario y avalúo

- 1) ...
- 2) Inmuebles. Urbana sita en calle (...) Benijófar (...) Uso residencial (...) Referencia catastral: 8473815XH9187S0001DH. Título: compraventa. Derecho: 100% de propiedad (...)
- 3) Inmueble. Rústico. Parcela rústica, sita en (...) Benijófar (...) Inscripción registral: no consta inscrita. Referencia catastral: 03034A001000760000QR. Título: compraventa. Derecho: 100% de propiedad (...)
- 4) Inmueble. Rústico. Parcela rústica, sita en (...) Benijófar (...) Inscripción general: no consta escrita. Referencia catastral: 03034A004000660000QO. Título: compraventa. Derecho: 100% de Propiedad (...)

II. Liquidación del caudal hereditario. Ascende la herencia relicta de D. A. P. G. a la suma de...

El valor líquido de la herencia se divide en los tres tercios de libre disposición, de mejora y de legítima estricta, lo que da para cada tercio el valor de...

Liquidación del tercio de legítima estricta: se atribuye por mitad e iguales partes a los hijos del causante D.^a M. D. y D. A. M. P. A.

Liquidación de los tercios de libre disposición y de mejora: se atribuyen al nieto del causante D. A. P. G. En consecuencia, el haber de cada uno de los interesados es:

Haber de D.^a M. D. P. A...

Haber de D. A. M. P. A...

Haber de D. A. P. G...

III. Adjudicaciones.

A D.^a M. D. P. A. se adjudica:

1. Del importe del saldo de la cuenta inventariada al n.º 1...
2. Recibe de D. A. P. G...

A D. A. M. P. A. se adjudica:

1. Del importe del saldo de la cuenta inventariada al n.º 1...
2. Recibe de D. A. P. G...

A D. A. P. G. se adjudica:

1. El 100% del pleno dominio de la Finca n.º 2, con valor...
2. El 100% del pleno dominio de la Finca n.º 3, con valor...
3. El 100% del pleno dominio de la Finca n.º 4, con valor...

Una vez firme esta resolución, procédase a su protocolización..."

3.2 Según [sic] consulta efectuada en los libros de inscripciones e índices de este Registro, no resulta en virtud de los datos consignados en los títulos públicos presentados, la previa inscripción de la finca a favor de persona alguna.

4. Se acompañan, como documentación complementaria, certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales identificadas en el auto judicial citado como correspondientes a las fincas cuya inscripción se pretende inmatricular en este Registro, si bien, únicamente la referida a la finca urbana, se aporta con datos suficientes para poder valorar su correspondencia íntegra con la descrita, no pudiendo se [sic] posible respecto a las otras dos, por haber sido obtenidas estas últimas a través del acceso a datos catastrales no protegidos de la SEC.

Fundamentos de Derecho:

I. Vistos los artículos 18, 19, 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y en especial:

Defecto 1.

El artículo 14.1 de la Ley Hipotecaria, que establece que el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; el artículo 76 del Reglamento Hipotecario, conforme al cual en la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, artículo 78 del Reglamento Hipotecario... se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste. No se considerará contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Última

Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuera de fecha posterior a los consignados en el certificado; así como el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, sobre forma de los documentos a presentar a inscripción y la exigencia, en su caso, de que tanto la copia del testamento así como los certificados relacionados sean presentados mediante la aportación de copia autorizada -y no mera copia simple- del primero y de los originales -o testimonios notariales- de los segundos. Además, artículo 80 del Reglamento Hipotecario, 1. Para obtener la inscripción de adjudicación de bienes hereditarios o cuotas indivisas de los mismos se deberán presentar, según los casos: a) Escritura de partición, escritura o, en su caso, acta de protocolización de operaciones particionales formalizadas con arreglo a las Leyes, o resolución judicial firme en la que se determinen las adjudicaciones a cada interesado, cuando fuesen varios los herederos. b) Escritura de manifestación de herencia, cuando en caso de heredero único sea necesario con arreglo al artículo anterior. c) Escritura pública, a la cual hayan prestado su consentimiento todos los interesados, si se adjudicare solamente una parte del caudal y éste fuera de su libre disposición. 2. La inscripción de las adjudicaciones de bienes hereditarios a alguno o algunos de los hijos o descendientes con obligación de pago en metálico de la porción hereditaria de los demás legitimarios, expresará que las adjudicaciones se verifican con arreglo al artículo 844 del Código civil, y se llevarán a cabo: a) Si se trata de adjudicación practicada por el testador, en virtud del testamento de éste si la contuviere, y, en otro caso, se acompañará, además, la escritura pública en que se contenga. b) Si se trata de adjudicación practicada por contador-partidor, en virtud del testamento del causante, de la escritura pública otorgada por aquél en que se contenga la adjudicación con fijación de la cuantía de los haberes de los legitimarios y en su caso, del documento público acreditativo de haberse conferido al contador dativo tal facultad. En ambos supuestos deberá acompañarse el documento en que conste la aceptación del adjudicatario o adjudicatarios y el que acredite la confirmación de los demás hijos o descendientes o la aprobación judicial. El pago de la porción hereditaria de los legitimarios se hará constar por nota marginal mediante el documento público que lo acredite.

Defecto 2.

Artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

1. El expediente de dominio para la inmatriculación de fincas que no estén inscritas en el Registro de la Propiedad a favor de persona alguna se tramitará con sujeción a las siguientes reglas:

Primera. El expediente deberá tramitarse ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito. Si la finca estuviera radicada en el territorio correspondiente a dos o más distritos notariales diferentes, podrá tramitarse el expediente ante un Notario de cualquiera de estos distritos o de sus respectivos colindantes. Podrá instruirse un solo expediente para varias fincas siempre que las mismas estén situadas en el territorio de un mismo Registro, aunque alguna de ellas esté situada parcialmente en un distrito hipotecario colindante, siempre que la mayor parte de su superficie radique en dicho Registro.

Segunda. Se iniciará el procedimiento mediante solicitud por escrito del titular dominical de la finca, en la cual, junto a la descripción literaria de la finca, realizada en los términos prevenidos reglamentariamente, deberán hacerse constar los datos personales del promotor y su domicilio para la práctica de notificaciones, acompañándose además los siguientes documentos:

a) Título de propiedad de la finca que se pretende inmatricular, que atribuya el dominio sobre la misma al promotor del expediente, junto con certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela o parcelas catastrales, que se correspondan con la descripción literaria y la delimitación gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita,

con expresión de los titulares catastrales de dichas parcelas y sus colindantes, así como sus respectivos domicilios.

b) Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga el promotor y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas.

c) Identificación de los derechos constituidos sobre la finca, expresando las cargas a que pueda hallarse afecta o las acciones con transcendencia real ejercitadas en relación con la misma, indicando los nombres de los titulares o actores, sus domicilios y cualesquiera otras circunstancias que ayuden a su correcta identificación, quienes serán requeridos para que, si les conviene, soliciten la inscripción o anotación omitida, presentando a tal fin los títulos necesarios en el Registro.

d) Deberá identificarse también a los poseedores de la finca que se pretende inmatricular y al arrendatario de ella, si se trata de vivienda.

Tercera. El Notario levantará acta a la que incorporará la documentación presentada, remitiendo copia de la misma al Registrador de la Propiedad competente solicitando la expedición de certificación acreditativa de que la finca no consta inscrita en el Registro y que, en su caso, practique anotación preventiva de la pretensión de inmatriculación.

El Registrador, tras consultar su archivo, tanto literario como de representación gráfica en soporte papel o informático, expedirá en el plazo de quince días certificación acreditativa de la falta de inscripción de la finca, siempre que haya verificado que concurren las siguientes circunstancias:

a) La correspondencia entre la descripción contenida en el título de propiedad aportado y la certificación catastral.

b) La falta de previa inmatriculación de la finca a favor de persona alguna.

c) La ausencia de dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se solicita con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

En caso contrario, procederá el Registrador a extender nota de denegación de la anotación solicitada, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, a la que deberá acompañar, en su caso, certificación literal de la finca o fincas coincidentes, comunicándolo inmediatamente al Notario, con el fin de que proceda al archivo de las actuaciones.

Del mismo modo, si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes.

Cuarta. En otro caso, el Registrador practicará la anotación solicitada y remitirá al Notario, para unir al expediente, la certificación registral, acreditativa de la falta de

inscripción de la finca y de coincidencia de la misma con otra u otras previamente inmatriculadas.

La anotación, que solo se extenderá si del escrito inicial y sus documentos complementarios resultan todas las circunstancias exigidas, tendrá una vigencia de noventa días, pudiendo ser prorrogada a instancia del Notario o del promotor del expediente, hasta un máximo de ciento ochenta días de su fecha, si a juicio del Registrador existe causa que lo justifique.

Quinta. Recibida la comunicación del Registro acreditativa de la extensión de la anotación, acompañada de la correspondiente certificación, el Notario notificará la pretensión de inmatriculación, en la forma prevenida reglamentariamente, a todos aquellos que, de la relación de titulares contenida en el escrito acompañado a la solicitud, resulten interesados como titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca que se pretende inmatricular, a aquel de quien procedan los bienes o sus causahabientes, si fuesen conocidos, al titular catastral y al poseedor de hecho de la finca, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca y a la Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado, para que puedan comparecer en el expediente y hacer valer sus derechos. Asimismo, insertará un edicto comunicando la tramitación del acta para la inmatriculación en el "Boletín Oficial del Estado", que lo publicará gratuitamente. Potestativamente el Notario, atendidas las circunstancias del caso, podrá ordenar la publicación del edicto en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, también de forma gratuita. En la notificación se hará constar:

- a) El nombre y apellidos, domicilio, estado, profesión, número de documento o código de identidad del promotor y cualesquiera otros datos que puedan facilitar su identificación.
- b) Los bienes descritos tal como resultan de la certificación catastral de la parcela.
- c) La especie de derecho, carga o acción en que, según el promotor, pueda estar interesada la persona notificada.
- d) Los términos en que, sin merma de sus derechos, podrán inscribirse o anotarse los documentos públicos de que los mismos resulten.
- e) Apercebimiento sobre los perjuicios que, de la omisión de la inscripción o anotación, puedan derivarse.

Asimismo, notificará la solicitud, con expresión literal de los extremos recogidos en las letras a) y b) y en la forma prevenida en esta Ley, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

Sexta. Cualquier interesado podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de un mes.

Si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. En otro caso, levantará el Notario acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados, y remitirá copia al Registrador para que practique, si procede, la inmatriculación solicitada.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, cuyos efectos se retrotraerán a la fecha del asiento de presentación inicial del acta remitida por el Notario a que se refiere el párrafo anterior. Si se hubiere tomado anotación preventiva de haberse incoado el procedimiento, se convertirá en inscripción definitiva.

La prioridad de las cargas o gravámenes, reconocidos o constituidos por el propietario o por la autoridad judicial o administrativa competente, cuyos títulos hayan sido aportados al expediente o se hayan presentado en el Registro antes de que la inmatriculación se practique y sean calificados favorablemente por el Registrador, se decidirá atendiendo a las normas sobre preferencia establecidas por la legislación civil y en la normativa específica que resultase aplicable en atención a la naturaleza del crédito y de la carga o gravamen y, en su defecto, a la fecha de los mismos títulos. Si fuesen incompatibles y no se manifestare por los interesados la preferencia, se tomará anotación preventiva de cada uno, hasta que por los Tribunales se decida a cuál de ellos ha de darse preferencia.

Séptima. El Registrador ordenará la publicación de un edicto que refleje los datos de la finca o fincas que resulten del expediente, así como su titularidad y cargas. El edicto, notificando a todos los interesados y a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar el expediente, habrá de publicarse de forma gratuita en el "Boletín Oficial del Estado". La publicación efectiva del edicto se hará constar por nota al margen de la inscripción del dominio de la finca inmatriculada. También se utilizará, a efectos meramente informativos, un servicio en línea, relacionado con la aplicación de representación gráfica a que se refiere el artículo 9, para crear alertas específicas sobre fincas que fueran afectadas por procedimientos de inmatriculación, deslinde o rectificación de cabida o linderos.

Octava. Durante la vigencia del asiento de presentación, o de la anotación preventiva, no podrá iniciarse otro procedimiento de inmatriculación que afecte de forma total o parcial a la finca objeto del mismo.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la anotación preventiva o la inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

En ambos casos, se aplicarán a la anotación preventiva las normas sobre prórroga y mantenimiento de la vigencia del asiento de presentación prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Fuera de tales casos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicada la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que, si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera.

Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el "Boletín Oficial del Estado", contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si no tuviera los documentos necesarios, acudirá al Registrador para que, con citación del dueño, solicite del Notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al anotante a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.

Por otro lado, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al regular la inmatriculación o acceso al Registro de la Propiedad de las fincas no inscritas, se refiere a tres extremos concretos que, en este caso, resultarían incumplidos al menos parcialmente:

Se refiere, en primer lugar, a que se trate de derechos sobre fincas que no estuvieren inscritos a favor de otra persona. Por ello, más adelante, establece que el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Se refiere luego a que el título inmatriculador 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.

Y alude, por último, a que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

Resolución de la D.G.R.N. de 27 de febrero de 2018 sobre los requisitos que debe reunir el acta complementaria del título público de adquisición para lograr la inmatriculación de la finca una vez entrada en vigor la Ley 13/2015. Recordando las afirmaciones de la Resolución de 19 de noviembre de 2015: "Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso".

Según resulta también de la doctrina contenida, entre otras, en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

El Registrador de la Propiedad que suscribe ha suspendido la inscripción del precedente documento por el siguiente defecto subsanable:

Defecto 1.

No resulta del título presentado en este Registro para su calificación y despacho, ni de la documentación complementaria aportada, ni de la protocolizada al mismo, el certificado de defunción acreditativo del fallecimiento de don A. P. T., ni el certificado

expedido por el Registro General de Actos de Últimas Voluntades, del que resulten el o los testamentos otorgados por el citado causante, debiendo igualmente acompañarse copia autorizada del testamento que otorgó dicho causante y que resulte vigente de la certificación del Registro de Últimas Voluntades a aportar, y que tendría que ser coincidente con el testamento reseñado en el auto judicial protocolizado al título que motiva esta calificación.

Defecto 2.

Respecto a las fincas inventariadas en el documento judicial protocolizado al título y que son objeto de inmatriculación, según la redacción dada en dicho documento, las mismas no podrían ser objeto de inscripción siguiendo el procedimiento contemplado en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que es el supuesto de una inmatriculación producida en virtud 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. Igualmente se observa la no aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a las dos fincas catalogadas como rústicas, de las que resulten datos suficientes para poder comprobar la identidad entre las fincas cuya inmatriculación se pretende en el título presentado y el catastro, debiendo además, constar la descripción completa de las mismas, tal y como establecen los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Como consecuencia de ello y puesto que no se han cumplido los requisitos antes citados, para posibilitar la inscripción del precedente documento se tendría que seguir el procedimiento contemplado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria y transcrito en los fundamentos de derecho de esta calificación, todo ello como consecuencia, al menos, de que no resulta del título inmatriculador que el mismo ha sido otorgado por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.

No obstante lo anterior y según resulta también de la doctrina contenida, entre otras, en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

Todo ello, de conformidad con los fundamentos de derecho antes citados.

Contra esta calificación (...)

En Torreveja, a catorce de julio de dos mil veintiuno. El Registrador (firma ilegible).
Fdo. Antonio José Ramos Blanes.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. P. G. interpuso recurso el día 30 de julio de 2021 mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Cuestión previa.

En el año 2005 D. A. P. T., anterior titular de las tres fincas objeto del presente recurso, acudió presencialmente a Alicante ante la Dirección de Catastro para solicitar y obtener tres Certificados Catastrales Descriptivos y Gráficos (...). Su objetivo era inmatricular las 3 fincas de su propiedad con las referencias catastrales 8473815XH9187S0001DH, 03034A0010007600000R y 03034A004000660000QO pero una vez en poder de dichos certificados oficiales de Catastro y tras personarse en el notario y registro de la propiedad le

informaron de los elevados costes que le iba a suponer la inmatriculación de las 3 fincas. Tras valorar los costes y trabas burocráticas desproporcionadas, decidió seguir siendo titular de las 3 fincas como lo había estado siendo desde hacía más de 50 años... O sea, sin registrarlas en el Registro de la Propiedad ya que su intención era ser titular de ellas hasta sus últimos días de vida (nunca vender en vida). Así fue.

Hechos.

Primero.—Con fecha 28 de julio de 2016 el citado titular de la cuestión previa, D. A. P. T., falleció (...) dejando en título público notarial (testamento notarial) de fecha 21 de marzo de 2006 como herederos de todos sus bienes a 3 personas (...).

Segundo.—el 22 de septiembre de 2016 el que suscribe obtuvo el certificado de últimas voluntades (...) donde se aprecia claramente que el último testamento del fallecido era el descrito en el apartado primero.

Tercero.—El 05 de octubre de 2016 el que suscribe el presente recurso solicitó ante la Dirección de Catastro de Alicante un certificado oficial con CSV (...) donde constaran todos los inmuebles en los que el fallecido fuere titular. Aparecían en dicho certificado los 3 inmuebles del presente recurso reseñados en la cuestión previa.

Cuarto.—en en [sic] mayo del año 2018 los tres coherederos adquieren en comunidad la propiedad de los 3 inmuebles heredados tras los títulos públicos notariales de aceptación de herencia (artículo 1005 C.-C.) expedidos por los notarios de Torreveija y Almoradí (...)

Quinto.—el 30 de diciembre de 2019 un copropietario me su [sic] vende su parte del condominio mediante título público notarial (...).

Sexto.—el 1 de junio de 2021 se disuelve el condominio en base al título público de la resolución judicial firme dictada por la jueza del juzgado de primera instancia tres de Torreveija cuyo testimonio de la misma es expedido por la Secretaria Judicial del mismo juzgado con sus correspondientes firmas electrónicas CSV y debidamente protocolizado ante el notario de Torreveija por mandato expreso de la jueza (...)

Séptimo.—el 6 de julio de 2021 el que suscribe presenta el título público de la disolución del condominio citado en el apartado quinto ante el Registro de la Propiedad N.º uno de Torreveija junto a todos los impuestos correspondientes y el 7 de julio el que suscribe recibe llamada de dicho Registro donde se me comunica que me falta por aportar la Plusvalía. Que es aportada al día siguiente 8 de julio.

Octavo.—el 28 de julio de 2021 recibo carta certificada del Registro de la Propiedad N.º uno de Torreveija (...) desestimando completamente la inscripción de las fincas en base a dos defectos.

– El primero de esos defectos alude a que no he aportado el certificado de defunción, ni el certificado de últimas voluntades ni el testamento de D. A. P. T. fallecido 5 años atrás. Realmente este defecto me resulta muy sorprendente ya que todos esos documentos fueron aportarlos en el juzgado ya que de lo contrario ni la juez ni la secretaria judicial habrían dictado una resolución judicial firme ni testimonio adjudicando los bienes (las tres fincas) del causante fallecido 5 años antes. Esos documentos fueron aportados en el juzgado como no podía ser de otro modo, de lo contrario no habría a día de hoy ninguna resolución judicial firme adjudicando las tres fincas. Incluso se nos solicitó desde el juzgado la acreditación de recibos- del agua, luz e IBIs para ver quien constaba en los mismos como titular de las 3 fincar y así ir despejando cualquier duda sobre la titularidad de las fincas (...)

– El segundo defecto que señala la el Registro es que no se aportan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas con sus correspondientes CSV (...) ni tampoco el doble título del artículo 205 de la LH. Aquí debo señalar que títulos públicos traslativos constan los siguientes:

1. El título público notarial (...) (testamento notarial).

2. Los títulos públicos notariales (...) (aceptación de la herencia por los coherederos con condominio).

3. El título público notarial de fecha 30 de diciembre de 2019 donde un coheredero me vende su condominio con su correspondiente I.T.P.A.J.D. (...)

4. El título público judicial donde consta que se disuelve la copropiedad de las 3 fincas y son adquiridas al 100% por quien suscribe el presente recurso (...)

Por lo expuesto,

Solicito, que se tenga por presentado este escrito con los documentos que lo acompañan y se inicie el procedimiento oportuno para que las tres fincas citadas en el apartado primero sean inscritas en el Registro de la Propiedad que corresponda.»

IV

El registrador de la Propiedad, tras dar traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para que, en su caso, formulase las oportunas alegaciones, emitió informe en defensa de su nota de calificación mediante escrito de fecha 6 de septiembre de 2021, mantuvo la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 14, 198, 203, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 76, 78 y 80 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 4 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016, 16 de julio de 2018 y 22 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 2 de junio de 2020 y 2 de junio 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de protocolización de operaciones particionales de carácter judicial y su pretensión de inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

El registrador de la Propiedad señala dos defectos que impiden la inmatriculación de la referida escritura: si en una partición hereditaria deben acompañarse los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última voluntad del causante, así como copia auténtica del título sucesorio, y, si cabe la inmatriculación de tres fincas aportando exclusivamente un título traslativo.

2. Con carácter previo al análisis de los defectos objeto del presente expediente, es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la Propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El recurrente acompaña al escrito de recurso una serie de documentos que no fueron presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida.

En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene exclusivamente como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla. (Resoluciones de 22 de marzo de 2019 y de 2 de junio de 2020).

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora

de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

Todo ello sin perjuicio de que, presentada nuevamente en el Registro de la Propiedad la documentación inicialmente calificada junto con la ahora aportada, pueda ser objeto de examen y nueva calificación por el registrador.

3. Respecto de la primera cuestión, debe confirmarse la calificación del registrador.

El artículo 14 de la Ley Hipotecaria dispone: «El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente. Cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante».

El artículo 76 del Reglamento Hipotecario determina: «En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad. En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos».

El artículo 78 del Reglamento Hipotecario dispone: «En los casos de los dos artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios en éste. No se considerará contradictorio el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad cuando fuere negativo u omitiere el título sucesorio en que se base el documento presentado, si este título fuera de fecha posterior a los consignados en el certificado».

El apartado 3.º del artículo 15 del Anexo II del Reglamento Notarial determina: «Los Registradores de la Propiedad harán constar brevemente en la inscripción de los bienes adquiridos por herencia testada o intestada el contenido de la certificación y la suspenderán por defecto subsanable en el caso de que ésta no les sea presentada con los títulos correspondientes. Una vez que dicha certificación les sea presentada, podrán verificar el asiento solicitado, cualquiera que sea el contenido de aquélla».

Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2014 «los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento y del artículo 15 del anexo II del Reglamento Notarial, ya que se desprende la necesidad de aportar los documentos a que se refiere la nota de calificación, destacando que tanto el Reglamento Hipotecario, como el Reglamento Notarial, ordenan suspender la inscripción, por considerar defecto la no aportación de los mismos. Dichos documentos, mal llamados complementarios pues realmente el testamento contiene la ley de la sucesión y los certificados de defunción y Últimas Voluntades acreditan su eficacia, son imprescindibles para la calificación del título particional que contenga la atribución de los derechos hereditarios sobre bienes concretos. Así lo recogió la Resolución de 12 de noviembre de 2012 (Boletín Oficial del Estado de 5 de diciembre

de 2012) al señalar: “Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no sólo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias. Por otra parte, desde el punto de vista formal, la doctrina de este Centro Directivo admite (véase Resoluciones citadas en los ‘Vistos’) como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura”».

Resulta de la documentación obrante en el presente expediente que tales documentos complementarios se han incorporado al escrito de recurso si bien, conforme a lo anteriormente expuesto, no pueden ser tenidos en consideración por esta Dirección General al no haber sido presentados en el inicio del procedimiento registral.

4. Respecto de la segunda cuestión planteada, es decir, la falta de título hábil para inmatricular las fincas, el defecto también debe ser confirmado.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria la inmatriculación de fincas que no consten inscritas en el Registro de la Propiedad podrá practicarse en base al expediente de dominio tramitado ante notario hábil; y, en su defecto, mediante la aportación de los títulos públicos traslativos conforme a lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 19 de noviembre de 2015 y 4 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016), en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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.

Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la ley exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir.

Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que, mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

5. En el presente expediente el defecto debe ser confirmado, puesto que se pretende la inmatriculación de tres fincas aportando exclusivamente un título traslativo para su calificación, sin perjuicio de la documentación relacionada extemporáneamente aportada, sin dar cumplimiento, por tanto, a las previsiones contenidas en los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria.

Por último, resulta de la nota de calificación recurrida como defecto que impide la inscripción la «no aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica referida a las dos fincas catalogadas como rústicas, de las que resulten datos suficientes para poder comprobar la identidad entre las fincas cuya inmatriculación se pretende en el título presentado y el catastro», defecto que no ha sido objeto de recurso y, por tanto, sobre el que no debe manifestarse este Centro Directivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 27 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.