

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7345** *Resolución de 12 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas mediante escrituras de extinción de condominio precedidas de una escritura de liquidación de sociedad conyugal, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. M. G. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelaguna, doña Esther Ramos Alcázar, por la que se suspende la inmatriculación de varias fincas mediante escrituras de extinción de condominio precedidas de una escritura de liquidación de sociedad conyugal, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Leganés don Ángel Ortuño Tomás, de fecha 10 de octubre de 2013, con el número 2.697 de orden de su protocolo de ese año, doña M. E. G. S. J., don C. M. G., doña M. E. M. G., doña M. E. M. G. y doña M. R. M. G. otorgaron liquidación de la sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia y declaración de obra, en la que, entre otras fincas, aparecen nueve fincas rústicas y urbanas que no constan inscritas en el Registro.

Por varias escrituras, ante el mismo notario de Leganés, don Ángel Ortuño Tomás, de la misma fecha que el título anterior, de 10 de octubre de 2013, y con los números 2.698 a 2.702 de su protocolo, se otorgaron sendas escrituras de extinción de condominio en las que los mismos otorgantes -don C. M. G., doña M. E. M. G., doña M. E. M. G. y doña M. R. M. G.-disuelven la copropiedad que había resultado a su favor sobre varias de las fincas como consecuencia de las operaciones particionales hechas en el número 2.697 reseñado.

##### II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna el día 27 de diciembre de 2013, y fueron todas ellas, objeto de la misma calificación negativa de 20 de enero que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Con fecha 27/12/13, asiento de presentación 85/640 al 644 se presentaron a solicitud de Ud. en el Libro Diario de Operaciones de este Registro de la Propiedad, cinco escrituras de extinción de condominio, autorizadas por el/la notario de Leganés, don Ángel I. Ortuño Tomás, el día 10 de octubre de 2013, números 2.698 al 2.702 de su protocolo, calificadas dentro del plazo legal. En este caso concurren las siguientes circunstancias: a) Se solicita la inmatriculación de 9 fincas rústicas y urbanas en virtud de las escrituras de extinción de condominio antes reseñadas. b) Respecto a dicha finca aportan los otorgantes como título previo a su favor la escritura de adjudicación de la herencia de sus padre, autorizada por el mismo notario, el mismo día y con el número inmediatamente anterior de protocolo -asiento 639 del Diario 85-, en la que se inventaría dichas fincas, manifestando los mismos otorgantes que pertenecían al causante, la casa en la calle (...) por compra constante matrimonio sin acreditarlo con documento alguno, y las restantes pertenecían al causante por herencia de sus padres sin acreditarlo con documento alguno. c) Se han realizado las búsquedas previas con los únicos datos aportados, sin que se haya encontrado

inscrita ninguna finca cuya descripción coincida con las fincas señaladas. Fundamentos de Derecho: De dicha calificación resultan como causas impeditivas suspensivas/denegatorias de la inscripción solicitada las siguientes: Respecto a las nueve fincas descritas en las escrituras con número de protocolo 2.698 y 2.700 al 2.702, que no consta inmatriculadas, no puede realizarse su inmatriculación al amparo del presente título de extinción de condominio por no acreditarse su previa adquisición fehaciente por los otorgantes en los términos que exige el art. 205 LH. El título previo de herencia alegado no es suficiente para la inmatriculación pretendida por los hechos antes expuestos –adjudicación de herencia por cuotas indivisas entre los mismos herederos, ahora comuneros que disuelven el condominio creado en la escritura previa de adjudicación de herencia– otorgada con el número de protocolo inmediatamente anterior a las escrituras de disolución de condominio presentadas. Ello porque aunque se haya documentado en seis escrituras separadas y seguidas en su otorgamiento, en realidad se trata de un único negocio de partición de herencia entre los mismos otorgantes, y de acuerdo con lo establecido en las RDGRN de 12 de mayo de 2003; 28 de julio de 2005; 21 de mayo de 2007, y 9 de mayo de 2013, entre otras, que declaran la necesidad de extremar las precauciones en materia de inmatriculación por título público, para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir dicha inmatriculación. Pues como señaló la Resolución de 2007 citada, sin prejuzgar en modo alguno la validez sustantiva de los actos documentados, no se puede soslayar que si el resultado final es que los bienes que se pretenden inmatricular lo sean a favor del adjudicatario final, se podría haber alcanzado tal finalidad con la única escritura de partición de herencia que adjudique cada finca concreta al heredero final, la cual complementada con el acta de notoriedad acreditativa de que el padre causante de la herencia era tenido por dueño, hubiera tenido perfecta virtualidad inmatriculadora. Y entra plenamente en el terreno de lo racional, considerar que el iter documental seguido –adjudicación de herencia en pro indiviso para, a continuación, extinguir dicho pro indiviso entre los mismos otorgantes– busca crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación de la finca, a favor de quienes al final resultarán ser sus propietarios, sin necesidad de acreditar, mediante documento fehaciente o acta de notoriedad complementaria, el título adquisitivo del transmitente. Reiterando la Resolución de 9-5-2013 que para la inmatriculación por título público es necesario que haya dos transmisiones efectivas y reales (art. 298.1 RH). 2. En cuanto a la participación de finca objeto de la escritura con número de protocolo 2.699, consta inscrita a favor de persona distinta de los otorgantes por lo que no se cumple el principio de tracto sucesivo (art. 20 LH). Contra la presente nota de suspensión podrá: a) interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha... (Oferta de recursos)».

## III

El día 24 de febrero de 2014, doña M. E. M. G. interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.–Si bien es cierto que se ha presentado escritura de adjudicación de herencia previa, cierto es, que los adquirentes lo son desde el momento en el que se produjo el fallecimiento de don J. M. H., esto es, desde el 12 de diciembre de 2004. Adquisición que se produce desde ese momento y que queda acreditada con el certificado de defunción que se encuentra incorporado a la escritura de adjudicación de herencia. Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 657 del Código Civil, los derechos a la sucesión de una persona se transmiten y adquieren desde el momento de su muerte. A su vez, los herederos y adquirentes de dichas fincas habían procedido a formalizar un cuaderno particional privado en fecha 26 de abril de 2005 Pero es más y tal y como consta junto con la escritura de adjudicación de herencia, los herederos con motivo de la adquisición del caudal hereditario correspondiente procedieron a liquidar el correspondiente impuesto de sucesiones, en la porción hereditaria que correspondió por adjudicación a cada uno de los otorgantes, de conformidad al referido cuaderno particional. Ha sido ya, cuando han transcurridos doce años desde el

fallecimiento del causante y desde que los herederos han procedido a adquirir los bienes con motivo del mismo, que han decidido formalizarlo en escritura pública, lo que ha sido llevado a cabo en fecha 10 de octubre de 2013, si bien, tal y como ha quedado expuesto y establece nuestra legislación, la adquisición real de los bienes tuvo lugar cuando falleció el causante. 2.—La sucesión hereditaria supone un complejo proceso que evidentemente implica una transmisión de la correspondiente titularidad individual a cada heredero. Así, no puede obviarse el carácter previo de la transmisión, que el fallecimiento se produjo en el año 2004, momento a partir del cual se transmiten los derechos a la sucesión, que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte del dicho causante, artículo 989 del Código Civil; que, 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 de la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados, tal y como dispone y así se ha aplicado en la Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre de 2007; 19 de mayo de 2011; 26 de julio de 2011. 3.—Obvia la registradora, en primer lugar, las disposiciones testamentarias del fallecido, el cual lega el usufructo vitalicio a la esposa y la nuda propiedad a sus hijos a partes iguales, tal y como se ha escriturado, y en segundo lugar olvida la registradora cómo no solo diferentes Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras muchas las ya indicadas, sino incluso el Tribunal Supremo en su conocida Sentencia de 25 de febrero de 2011, recuerdan que la doctrina extiende que el acto de división es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo de cada uno de los sujetos intervinientes y que por lo tanto debe de ser calificado de verdadera atribución patrimonial y por lo tanto la extinción del condominio queda justificado como un título inmatriculador. Así la nombrada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 19 de mayo de 2011 en un supuesto idéntico al que nos ocupa. La mencionada Resolución de 9 de mayo de 2013, y tan mencionada por el registrador no es aplicable al presente caso en primer lugar en cuanto que no hay una identidad entre los negocios jurídicos celebrados ya que en esta Resolución se basa en una aportación a la sociedad de gananciales, posteriormente se celebra una compraventa y el precio de la misma es ingresado en la cuenta del propio matrimonio. En el presente caso, tenemos una adquisición por herencia en el año 2004 que se eleva a documento público 10 años después y posteriormente se procede a extinguir el condominio y a atribuir la propiedad a cada uno de los herederos. Es más, en las certificaciones catastrales aportadas junto a las escrituras que se pretenden inscribir constan como titulares los herederos de don J. M. H., quedado acreditado mediante documento fehaciente la titularidad y adquisición de dichos bienes. 4.—Tal y como se ha venido considerando y fundamentado en Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en la inmatriculación por título público no bastan las meras sospechas del registrador sobre la realidad del negocio jurídico que constituye el título previo para fundar su denegación, el mero hecho de que los dos títulos hayan sido otorgados el mismo día, no es en sí mismo suficiente para evidenciar el fraude. A mayor abundamiento y como ha expuesto y acreditado esta parte, los derechos de sucesión de una persona se transmiten y adquieren el momento de su muerte, esto es el de doce de diciembre de dos mil cuatro que se acredita con el certificado de defunción incorporado a la escritura de adjudicación de herencia. No se trata de una documentación «elaborada ad hoc» en el sentido de las resoluciones expuestas de contrario, las cuales se refieren al caso concreto de documentación de ida y vuelta, sino que estamos hablando de una adquisición por causa de muerte, hecho difícilmente elaborable ad hoc. En el testamento formalizado por el causante en fecha 16 de noviembre de 1999, consta como el mismo se encontraba casado en únicas nupcias con doña M. E. G. S. J., acompañando certificado expedido por el Ayuntamiento consta como dicha vivienda se encuentra construida más de 40 años, que en ese periodo ya era constante el matrimonio entre el causante y su esposa, teniendo por lo tanto dicho bien el carácter de ganancial, en base al principio de presunción de ganancialidad que predica

nuestra jurisprudencia y doctrina, en base al mismo la vivienda es ganancial al haberse adquirido constante el matrimonio, siendo necesario aportar prueba en contrario para romper dicha presunción, artículo 1361 del Código Civil. Que dicha presunción de ganancialidad se mantiene salvo prueba en contrario, prueba que debe ser acreditativa, veraz y acreditada por quien pretenda romperla tal y como se ha venido manifestando por reiterada jurisprudencia (STS 534/2009, SAP Coruña 189/2010), en el presente caso la registradora pretende deshacer la presunción manifestada por todos los herederos sin que aporte prueba en contrario, por lo tanto ha de mantenerse dicho carácter».

#### IV

Con fecha 25 de febrero de 2014, se notificó la existencia del recurso al notario autorizante, a los efectos de realizar, si lo creyere oportuno, las alegaciones correspondientes, sin que a la fecha se haya realizado ninguna.

Mediante escrito con fecha de 7 de marzo de 2014, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 11 del mismo mes).

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 34, 38, 41, 145, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo, 21 de mayo y 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005; 11 de mayo de 2006; 21 de mayo y 5 de octubre de 2007; 8 de junio y 16 de noviembre de 2009; 19 de mayo y 26 de julio de 2011; 25 junio y 30 de octubre de 2012, y 9 de mayo de 2013.

1. Plantea este recurso la cuestión de si son suficientes a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca, dos títulos otorgados ante el mismo notario el mismo día, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, los interesados otorgan operaciones particionales de la herencia de su padre y, por el segundo, disuelven el condominio resultante de aquellas entre ellos y se las adjudican.

2. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también –y a lo que importa ahora es lo fundamental– que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

3. No debería, en efecto, ser necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros –en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria)– que pueden derivarse de la incorporación de un

inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 1.3.º, 17, 34, 38, 41 y 145 entre otros de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

4. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño.

Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.

5. Así pues, el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.

Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión del dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador. Ahora bien, las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico, no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas.

De todo lo expuesto se desprende que la calificación es importante para la seguridad jurídica, pero ello no implica ignorar los límites de la función calificadora en lo que se refiere a los medios de los que ésta puede servirse, pues conforme al mencionado artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador deberá constatar la validez del acto jurídico de que se trate de acuerdo con el principio de legalidad, pero limitando su actuación al acto mismo y sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional.

6. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de disolución de condominio, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una adjudicación de herencia en la que la aportante no expresa su título de adquisición. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio aceptación de herencia-adjudicación de bienes concretos, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento de la recurrente, el que de las cesaciones de los proindivisos procedentes de la aceptación de la herencia, se han realizado adjudicaciones que modifican algo las

disposiciones del causante, de forma que se ha realizado una verdadera atribución patrimonial. Tampoco es argumento que se haya hecho un cuaderno particional en documento privado, que no es documento fehaciente ni cumple los requisitos exigidos por el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y por lo tanto no tiene acceso al Registro de la Propiedad.

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

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

Madrid, 12 de mayo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.