

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8314 *Resolución de 26 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad interino de Cogolludo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. C. G., actuando en su propio nombre y en representación de doña L. C. M., contra la calificación del registrador de la Propiedad interino de Cogolludo, don Manuel Osborne Duque, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 29 de mayo de 2015 ante el notario de Madrid, don Ricardo Vilas Escauriaza, con el número 1.435 de protocolo, los herederos de don L. C. L., doña G. M. L y doña C. C. M., adjudicaron, entre otras, dos fincas sin inmatricular sitas en el término de Valdesotos.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cogolludo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Notificación de Calificación Negativa.

Documento: Escritura de Herencia.

Fecha: 29 de mayo de 2015.

Notario de Madrid, don Ricardo Vilas de Escauriaza, protocolo 1.435.

Asiento de presentación: 1057/70.

Fecha de presentación: 10 de noviembre de 2020.

Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98, 99, 100 y 127 de su Reglamento, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar la inscripción solicitada, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

En virtud de la documentación anteriormente reseñada, al fallecimiento de don L. C. L. y doña G. M. L. se adjudica, además de otras fincas, las siguientes: A2) Casa en la calle (...) de Valdesotos (Guadalajara). A3) Casa en la calle (...) de Valdesotos (Guadalajara). Dichas fincas se inmatricularon, en cuanto a dos terceras partes indivisas de las mismas, por herencia al fallecimiento de don R. C. M., en virtud de escritura pública autorizada el día quince de junio de dos mil veinte por el notario de Madrid don Ricardo Vilas de Escauriaza, número 1.188 de protocolo, que causó la inscripción primera de las fincas registrales números 1.309 y 1.310 del término municipal de Valdesotos. Es por ello que la inscripción del título calificado se entendería en cuanto a la participación adquirida por la heredera doña L. C. M., si bien no se cumplen las

exigencias que para la inmatriculación de dicha participación establece la legislación hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

El título VI de la Ley Hipotecaria contiene la regulación de los distintos medios de acceso de las fincas al Registro. En el presente caso no se cumple ninguno de ellos, ya que no se ha acreditado la previa adquisición de las fincas por los causantes-transmitente al menos un año antes ya sea mediante el título público en virtud del cual las adquirieron o mediante acta de notoriedad complementaria, ello conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y RDGRN de 19 de Noviembre de 2015; ni se ha tramitado el expediente de domino regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria; ni estamos ante alguno de los supuestos previstos en los artículos 204 y 206 de la citada Ley Hipotecaria.

Por todo ello acuerdo suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que se haya practicado anotación preventiva de suspensión, ya que no se ha solicitado.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última notificación, pudiendo no obstante el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de 60 días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán (...)

Cogolludo, a 25 de noviembre de 2020 El registrador interino (firma ilegible) Manuel Osborne Duque».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. C. G., actuando en su propio nombre y en representación de doña L. C. M., interpuso recurso el día 27 de enero de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Como se expone en la recurrida, las fincas citadas fueron ya objeto de inmatriculación en cuanto a las 2/3 partes indivisas por herencia del padre de la dicente - hoy copropietaria de las mismas, lo que la legitima en el presente- y hermano de su representada, Don R. C. M., quedando pendiente la inscripción de la participación del 1/3 restante adquirida por Doña L. C. M.

Segundo. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por considerar en lo sustancial, que:

no se ha acreditado la previa adquisición de las fincas por los causantes-transmitente al menos un año antes... ello conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria y RDGRN de 19 de Noviembre de 2015...

La resolución de la DGRN que se cita, se refiere al caso de la adjudicación de una herencia, previa la disolución de una sociedad de gananciales, operaciones éstas documentadas en dos escrituras sucesivas, lo que conlleva a la calificación negativa con suspensión de la inscripción por cuanto la documentación responde a un solo acto complejo preparado, no siendo manifestación de dos sucesivas transmisiones independientes.

Con los debidos respetos, creemos que en el asunto objeto del presente sí existen dos transmisiones independientes, por cuanto la adjudicación de la 1/3 parte indivisa a favor de D.^a L. C. M. deviene del fallecimiento de su padre acaecido el 28 de Diciembre de 1978 y el posterior de su madre, el 11 de Noviembre de 1986, momentos estos en los que ya adquirió la citada hija, parte de las dos fincas por la herencia de cada uno de sus

progenitores, constando que entre dichas adquisiciones pasó más de un año computado desde los respectivos fallecimientos y ello con independencia de que ambas transmisiones hereditarias se hallan [sic] documentado en una sola escritura.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. (...)

III. Fondo

Resulta de aplicación lo dispuesto en el art. 205 de la Ley Hipotecaria, «a sensu contrario» de la interpretación que lleva a cabo el registrador.

El art. 205 de la LH, establece la posibilidad de la primera inscripción registral [sic] a través de un título público, siempre que la persona que lo otorga acredite haber adquirido la propiedad al menos un año antes.

El sentido de lo anterior, se recoge en la resolución citada de 19 de Noviembre de 2015, al aseverar, que, 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 y además que, se acredite haber adquirido la propiedad al menos un año antes.

La RDGRN de 14 de Noviembre de 2016 matizó que el lapso temporal del año mínimo, ha de computarse no desde la fecha de la escritura, sino desde la fecha de adquisición, que como la misma asevera, a efectos de acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación 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.

Y aquí por la primera transmisión, herencia del padre, Doña L. C. M., adquirió los bienes objeto de la inscripción, adquiriendo su parte restante por la herencia de su madre, y habiendo transcurrido entre ambas transmisiones -fechas de fallecimiento- más de un año, sin que quepa ahora discernir sobre si hubo aceptaciones tácitas o no dadas las fechas del fallecimiento de ambos padres, por cuanto sobre ello nada dice la calificación.

Corolario de lo anterior, resultaría que si se hubieran otorgado dos escrituras -una por cada herencia- estamos seguros de que la inscripción se habría producido.

El criterio que se mantiene, fue objeto de consulta previa dirigida al propio Registro, que contestó en el sentido de que se presentaran los documentos originales para calificación».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Cogolludo emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 989, 1006 y 1068 del Código Civil; 14 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 1984, 21 octubre de 2006, 23 de noviembre de 2011, 19 de noviembre de 2015, 14 de noviembre de 2016, 1 de junio y 16 de noviembre de 2017 y 15 de noviembre de 2019.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si procede acceder a la inmatriculación de una tercera parte indivisa de finca adjudicada a doña L. C. M. por la

vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de una escritura pública, de la que resulta lo siguiente:

– Que se efectúa la partición de dos herencias, la de don L. C. L., fallecido el día 25 de diciembre de 1978, y la de su cónyuge, doña G. M. L., fallecida el día 11 de noviembre de 1986.

– Que ambos causantes, fallecieron bajo sendos testamentos abiertos en los que, respectivamente, instituyeron como herederos a sus tres hijos, entre los que se encuentra la hoy recurrente.

– Que, según el título, y en lo que interesa a efectos de este recurso, en la adjudicación efectuada corresponde a la hija y heredera doña L. C. M. (ahora recurrente): «1.–En cuanto a la herencia de su padre don L. C. M.: Once enteros once centésimas por ciento (11,11%) en pleno dominio de los bienes gananciales inventariados (...) 2.–En cuanto a la herencia de su madre doña G. M. L.: Veintidós enteros veintidós centésimas por ciento (22,22%) en pleno dominio de los bienes gananciales inventariados (...)».

– En la escritura no se expresa el título de adquisición de los causantes.

El registrador opone como defecto en su nota de calificación que no se acredita la previa adquisición de la tercera parte indivisa por los causantes con más de un año de antigüedad.

La recurrente opone que hay dos transmisiones por título de herencia con una diferencia de más de un año de antigüedad, con independencia de que se hayan documentado en una sola escritura.

2. Es una cuestión indiscutida según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. «Vistos») la posibilidad de inmatricular una participación indivisa de finca, incluso cuando, como sucede en el caso que nos ocupa, las restantes participaciones ya estén inmatriculadas.

El debate que se plantea en este recurso es similar al de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2019, por lo que procede reiterar lo entonces dicho.

La primera cuestión que debe plantearse es la relativa a la forma documental exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debiendo entenderse que no es obstáculo que impida la inmatriculación por esta vía, la formalización en un mismo título público de dos adquisiciones separadas entre sí por más de un año.

En Resolución de 19 de noviembre de 2015, doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo, en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, este Centro Directivo expresó lo siguiente: «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.

8. 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».

3. En el supuesto de este expediente, se trata de transmisiones por causa de la muerte y es relevante, como puso de relieve reiteradamente esta Dirección General, ya antes de la reforma 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), que para acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación, 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 440 «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, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende 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.

Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los

requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Así en la Resolución de 29 de mayo de 2014, se señala que «la doctrina de este Centro Directivo (...) ha establecido que, no obstante, se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, (...) 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» (...) 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». En el mismo sentido se ha pronunciado este Centro Directivo en las Resoluciones de 18 de abril, 25 de julio y 5 de septiembre de 2018. En consecuencia, debe estudiarse el caso concreto y no son suficientes las simples sospechas.

4. Por tanto, lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende la recurrente, o una sola transmisión, como parece entender el registrador al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido.

Según la escritura, los interesados, hijos y nietos de los causantes, aceptan y adjudican las herencias causadas, y, tal y como se expresa en el título, corresponde a la herencia paterna parte de la participación indivisa adjudicada a la recurrente y la otra parte, a la materna, expresando incluso el porcentaje de finca que corresponde a cada transmisión hereditaria.

Por ello, la propia redacción del título evidencia que no hay dos transmisiones sucesivas de la total participación indivisa cuya inmatriculación ahora se pretende (en contra de la tesis de la recurrente) que justifiquen la aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, motivo por el cual el recurso debe desestimarse.

La propia recurrente corrobora la inexistencia de dos transmisiones de la totalidad de los bienes adjudicados cuando afirma que por «la primera transmisión, herencia del padre, Doña L. C. M., adquirió los bienes objeto de la inscripción, adquiriendo su parte restante por la herencia de su madre».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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