

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10693 *Resolución de 8 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Anselmo Muñoz Ruiz, contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona, a la inmatriculación de una escritura de disolución de comunidad.*

En el recurso interpuesto por don Anselmo Muñoz Ruiz, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a la inmatriculación de una escritura de disolución de comunidad autorizada por el Notario de Madrid, don Pablo Muñoz Cuéllar.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario de Madrid don Pablo Muñoz Cuéllar por la que el recurrente extingue el pro indiviso sobre una finca urbana, adjudicando la misma al repetido recurrente, al ser indivisible, a cambio de abonar a los otros partícipes el precio de su parte. Como antetítulo se presenta otra escritura otorgada el mismo día, con número de protocolo inmediatamente anterior, por el que el citado recurrente, en unión de su madre y su hermano, se adjudican la misma finca en la partición de su esposo y padre.

II

El Registrador suspende la calificación extendiendo la siguiente nota de calificación:

Calificación negativa número 1254 de 2008; Asientos 424 y 1103 Diario 86.

Asunto: Examinada conjuntamente la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada en Madrid, ante el Notario don Pablo Muñoz Cuellar, el veinticuatro, de enero de dos mil ocho, protocolo 202, junto con escritura de extinción de proindiviso otorgada en Madrid, ante el Notario don Pablo Muñoz Cuellar, el veinticuatro de enero de dos mil ocho, protocolo 203, junto con certificado del Ayuntamiento de Almorox, expedido el veintisiete de octubre de dos mil ocho, por el alcalde don Celestino González del Casar, se suspende la inscripción por cuanto:

Se ha señalado reiteradamente por resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de inmatriculaciones debe extremarse la precaución a fin de evitar títulos cuyo único valor sea el instrumental de la inmatriculación pretendida.

Así resulta de resoluciones de 12 de mayo de 2003 –BOE número 138, de 10 de junio– que señala que «en materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación».

Y de resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2006, BOE 92, de 18 de abril de 2006, en que se señala que no es pertinente la inmatriculación cuando tanto el título inmatriculador como el documento fehaciente que incorpora la adquisición anterior no son más que transmisiones instrumentales a fin de orrear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación de la finca..., la limitación de los medios del Registrador a la hora de calificar no puede suponer tener que desconocer lo que paladinamente muestran sin sombra de duda los documentos que califica.

Además, se hace constar que es necesario saber el nombre de las personas de quien el causante Don Anselmo Muñoz Sen, adquirió la finca objeto de inscripción, a efectos de realizar la búsqueda en el Registro.

Hechos:

La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 24/01/2008 del Notario de Madrid Pablo Muñoz Cuellar, protocolo/expediente 202/2008, junto con documento de fecha 24/01/2008 del Notario de Madrid Pablo Muñoz Cuellar, protocolo/expediente 203/2008, presentado por Cuellar Sen, Jesús el día 22/11/2008 a las 09:37, con el número de entrada 6957, asiento 1103 del diario 86.

Fundamentos de Derecho:

I. En la documentación presentada se observa que examinada conjuntamente la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada en Madrid, ante el Notario Don Pablo Muñoz Cuellar, el veinticuatro de enero de dos mil ocho, protocolo 202, junto con escritura de extinción de proindiviso otorgada en Madrid, ante el Notario Don Pablo Muñoz Cuellar, el veinticuatro de enero de dos mil ocho, protocolo 203, junto con certificado del Ayuntamiento de Almorox, expedido el veintisiete de octubre de dos mil ocho, por el alcalde Don Celestino González del Casar, se suspende la inscripción por cuanto:

Se ha señalado reiteradamente por resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia de inmatriculaciones debe extremarse la precaución a fin de evitar títulos cuyo único valor sea el instrumental de la inmatriculación pretendida.

Así resulta de resoluciones de 12 de mayo de 2003 –BOE número 138, de 10 de junio– que señala que «en materia de inmatriculación por título público es preciso extremar las precauciones para evitar que la documentación que acredita la adquisición por el transmitente haya sido elaborada al sólo efecto de conseguir tal inmatriculación».

Y de resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2006, BOE 92, de 18 de abril de 2006, en que se señala que no es pertinente la inmatriculación cuando tanto el título inmatriculador como el documento fehaciente que incorpora la adquisición anterior no son más que transmisiones instrumentales a fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación de la finca..., la limitación de los medios del Registrador a la hora de calificar no puede suponer tener que desconocer lo que paladinamente muestran sin sombra de duda los documentos que califica.

Además, se hace constar que es necesario saber el nombre de las personas de quien el causante Don Anselmo Muñoz Sen, adquirió la finca objeto de inscripción, a efectos de realizar la búsqueda en el Registro.

Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas.

Prórroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (BOE día.31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable.

Recursos: La presente calificación negativa: a) puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto; b) puede ser objeto de, recurso ante la Dirección General de los Registros en el plazo de un mes desde su

notificación, conforme a los artículos 322 y ss de la Ley Hipotecaria. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado, pudiéndose acudir a los Tribunales en los términos que se indican a continuación; las calificaciones negativas del Registrador y en su caso las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros son recurribles ante el orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación o, en su caso de la resolución dictada por la Dirección General o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. La demanda deberá interponerse ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello de conformidad con los artículos 322 y ss de la Ley Hipotecaria en la redacción que les han dado las leyes 24/2001, de 27 de diciembre, y 22/2005, de 18 de noviembre.

III

El antedicho recurrente impugnó la calificación alegando que las simples sospechas acerca de la realidad o ficción en un negocio no deben ser suficientes para negar la inmatriculación, no pudiendo el Registrador erigirse en sentenciador de tal situación.

IV

El Registrador emitió el informe correspondiente con fecha 28 de enero siguiente. En dicho escrito el Registrador desiste del defecto consistente en la falta de expresión del transmitente del causante

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 199, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, 53 de la Ley 13/1996 y 298 del Reglamento Hipotecario, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de mayo de 2003, 30 de julio de 2005, 11 de marzo de 2006 y 21 de mayo y 5 de octubre de 2007 entre otras.

1. Presentada en el Registro una disolución de condominio para su inmatriculación, y presentado como título previo la adjudicación de la finca en proindiviso a favor de los que después extinguen el condominio, escritura que se otorgó con el número inmediatamente anterior, el Registrador considera que la documentación ha sido fabricada artificialmente para conseguir la inmatriculación, y por ello suspende la inscripción.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid resoluciones citadas en el «vistos»), la inmatriculación de fincas en nuestra legislación hipotecaria está facilitada, de modo que basta que el adquirente de una finca presente un título público donde conste su adquisición y se acredite la adquisición anterior de su transmitente mediante un documento fehaciente.

Como ha señalado este Centro Directivo, no puede desconocerse que el sistema es permeable a la posibilidad de que el documento que incorpora la adquisición anterior sea en ocasiones elaborado ad hoc con la única finalidad de conseguir la inmatriculación; pero las simples sospechas que el Registrador pudiera albergar acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción (cfr. la Resolución 11 de marzo de 2006).

3. Ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 609 del Código Civil, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten -entre otros modos- por sucesión testada e intestada, por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho, de suerte que acreditada esta adquisición previa mediante documento fehaciente y no estando inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, pueda ser objeto de inmatriculación el posterior título público de transmisión.

En el presente caso la adquisición previa se acredita mediante una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las personas que ahora disuelven el

condominio. En dicha escritura se inventaría como integrante de la herencia la finca objeto de posterior adjudicación.

Por lo demás, respecto del carácter previo de la adquisición de las ahora transmitentes, tampoco puede olvidarse: que el fallecimiento de su causante se produjo en el año 1980, momento a partir del cual se transmiten los derechos a su sucesión (cfr. artículo 657 del Código Civil); que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte de dicho causante (artículo 989 del mismo Código); 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 en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil).

En definitiva, la adjudicación hereditaria de una finca en proindiviso y la subsiguiente disolución de comunidad son operaciones tan corrientes que no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 8 de junio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.