

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2484** *Resolución de 23 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cogolludo a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don A. M. S. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cogolludo, doña Amalia Crespo Torres, a la inmatriculación de una finca.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro, acompañada de los correspondientes auto y acta de declaración de herederos abintestato, escritura de manifestación de herencia de los padres del recurrente, en la que éste, como heredero único, se adjudica los bienes hereditarios.

Entre los bienes inventariados figura una casa sita en Cogolludo, que se describe y que se afirma adquirida por compra en documento privado con fecha 11 de diciembre de 1957, habiendo sido liquidada del impuesto de derechos reales el 20 de enero de 1958. Se acompaña el citado documento.

**II**

La registradora suspende la inscripción en mérito de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Cogolludo notificación de calificación negativa Documento: Escritura de herencia Fecha: 22 de julio de 2011 Notario de Madrid don Luis Garay Cuadros, protocolo 2062/2011 Asiento de presentación: 1150/61 Fecha de presentación: 23 de septiembre de 2011. Calificado el precedente documento conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 y 99 de su Reglamento, la Registradora ha acordado que no se practica la inscripción por apreciarse defectos, de acuerdo con lo siguiente: Hechos: La finca a que se refiere esta escritura es objeto de inmatriculación. No se acredita la previa pertenencia de la misma a los causantes. Fundamentos de Derecho: Art. 205 LH, Cuando una finca no está inscrita en el Registro, la operación a realizar es su inmatriculación, que puede obtenerse por los medios previstos en el artículo 190 de la Ley Hipotecaria, es decir, expediente de dominio, o título público de su adquisición, completado por el documento que acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o causante, o en su defecto acta de notoriedad. Acuerdo: suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión. 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 (...) Cogolludo, a 27 de septiembre de 2011. La registradora. Amalia Crespo Torres (firma ilegible)».

**III**

El recurrente impugna la calificación alegando que en la documentación presentada se acredita fehacientemente que la finca pertenecía al causante mediante la aportación

del correspondiente documento privado en el que figura que liquidó el impuesto correspondiente.

#### IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando el expediente a este centro directivo, con el oportuno informe.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1227 del Código Civil; 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de octubre y 11 de diciembre de 2007 y 8 de septiembre de 2009.

1. El único problema que plantea el presente recurso radica en dilucidar si, en la doble titulación exigida para la inmatriculación por título público, el documento fehaciente que acredite la adquisición por el transmitente puede o no ser un documento privado con fecha fehaciente por haberse liquidado del impuesto de transmisiones o sucesiones.

2. Históricamente se entendió que el documento que acreditaba la adquisición por el transmitente podía ser un documento privado cuya fecha fuera fehaciente, es decir, que hubiera de ser tenida por cierta, de conformidad con lo establecido en el artículo 1227 del Código Civil. Sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 entendió que la fehaciencia requerida debía ser no sólo de la fecha, sino también del contenido del documento, es decir, que debía tratarse de un documento público.

3. Por ello, y, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 8 de septiembre de 2009) el artículo 205 de la Ley Hipotecaria no sólo exige que la fecha del documento se repute auténtica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1227 del Código Civil, sino que dicho documento acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho, y así se deduce también de lo establecido por el artículo 199.b) de la misma Ley cuando hace referencia al acreditamiento de modo fehaciente del título adquisitivo del transmitente o enajenante, mientras que el documento privado no prueba fehacientemente por sí mismo la adquisición del derecho sobre la finca, pues, aun concurriendo cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1227 del Código Civil, sólo acredita frente a terceros su fecha pero no la veracidad de su contenido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 23 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.