

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11324 *Resolución de 14 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Piedrabuena, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña J. C. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Piedrabuena, doña Maruxa do Pilar Ordóñez Novoa, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de compraventa acompañada de escritura pública de previa partición hereditaria.

Hechos

I

Doña A. B. A. falleció el día 27 de junio de 2015. En escritura pública autorizada el día 16 de diciembre de 2015, con el número 2.043 de protocolo, ante el notario de Ciudad Real, don Luis Francisco Parra Pérez, se formalizó la aceptación y adjudicación parcial de su herencia, que incluye una determinada finca, que se dice estar sin matricular, y se adjudicaba por mitades proindiviso a dos hermanos, declarando los demás llamados a la herencia haber recibido otros bienes. En escritura autorizada el día 18 de abril de 2016 ante dicho notario de Ciudad Real, con el número 568 de protocolo, los adjudicatarios de dicha finca la vendieron y transmitieron a un matrimonio, que la compró.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Piedrabuena la citada escritura de compraventa, acompañada de la referida escritura de herencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación registral: «Registro de la Propiedad de Piedrabuena Entrada n.º: 654 del año: 2.016 Asiento n.º: 894 Diario: 58 Presentado el 15/07/2016 a las 13:18 Presentante: C. R., J. Interesados: don J. A. P. B., don C. O. P. Naturaleza: Escritura pública Objeto: compraventa Protocolo n.º: 568/2016 de 18/04/2016 Notario: Luis Francisco Parra Pérez, Ciudad Real Piedrabuena, a veintiséis de julio del año dos mil dieciséis, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de hecho: I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: a) No se cumple el requisito de haber transcurrido un año entre el otorgamiento de los títulos para la inmatriculación de fincas por medio del doble título público. b) No se aportan los títulos sucesorios que acrediten el fallecimiento del causante. Fundamentos de Derecho: I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) El artículo 205 de la ley hipotecaria en su nueva redacción dispone en su primer párrafo lo siguiente: “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los 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, siempre 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.” Se presenta una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia de fecha dieciséis de diciembre de 2015. Si bien se puede entender que los derechos de la sucesión del causante se transmiten desde la fecha de su fallecimiento, esta fecha es de veintisiete de junio de 2015 (artículo 657 del Código Civil). El segundo documento presentado para la inmatriculación de la finca en cuestión es una escritura de compraventa de fecha dieciocho de abril de dos mil dieciséis sin que haya transcurrido el año que exige el artículo 205 que se refiere a la fecha del otorgamiento de los títulos. b) Deben aportarse los títulos sucesorios que acrediten el fallecimiento del causante conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria y concordantes. “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...” Es necesario aportar el testamento, declaración de fallecimiento del registro general de actos de última voluntad y certificado de inscripción del fallecimiento en el Registro Civil de día. A. B. A. III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. En caso de disconformidad, esta nota de calificación puede (...) Piedrabuena, a veintiséis de julio del año dos mil dieciséis (firma ilegible) Fdo. Maruxa Ordóñez Nóvoa».

III

El día 22 de agosto de 2016, doña J. C. R. interpuso recurso contra la anterior nota de calificación en los siguientes términos: «(...) Hechos: En la nota de calificación referida se enumeran las siguientes circunstancias que han motivado la suspensión del despacho para la inmatriculación de la finca: – No se cumple el requisito de haber transcurrido un año entre el otorgamiento de los títulos para la inmatriculación de fincas por medio del doble título público. –No se aportan los títulos sucesorios que acrediten el fallecimiento del causante. Fundamentos de Derecho: En cuanto al primero de los puntos, se presenta una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia de fecha 16 de diciembre de 2015 y una escritura de compraventa de fecha 18 de abril de 2016. Según el tenor literal del artículo 205 de la ley hipotecaria para la inmatriculación de fincas por doble título, es necesario que entre los otorgamientos haya un lapso temporal de mínimo 1 año, sin embargo, en resolución de la DGRN de 19 de noviembre de 2015 se hace notar que dicho lapso temporal no ha de computarse necesariamente entre los distintos otorgamientos. En la nota de calificación se admite que los derechos de sucesión del causante se transmiten desde la fecha de su fallecimiento, 27 de junio de 2015, aunque el título sea posterior, sin embargo se sigue manteniendo la fecha de compraventa como fecha del otorgamiento traslativo posterior aunque en información recibida personalmente en dicho registro se entendiera que el plazo debía cumplirse en la fecha de presentación de los títulos para la inmatriculación de la finca, como es el caso. Si uno de los motivos de la reciente reforma de la ley hipotecaria es facilitar la adecuación de la realidad registral a la catastral, resultaría contrario a dichos objetivos el presente caso de imposibilidad de inmatriculación por la falta de dos meses de plazo cuando la finca ya está inscrita en el catastro a nombre del propietario real y las operaciones han sido realizadas de buena fe. De otra forma se podría dar la paradoja de que el propietario anterior volviera a realizar una venta a un tercero que no tendría ningún inconveniente en registrar la finca por el procedimiento de doble título ya que en estos momentos el plazo de un año que indica la ley se ha cumplido con creces, lo que dejaría al actual propietario en situación de total indefensión. En cuanto al segundo de los puntos, la aportación de los títulos sucesorios, aun siendo documentos personales en los que en circunstancias normales no tendría por qué tener acceso, considero que no supondría mayor inconveniente presentarlos cuando se me solicite. Por todo ello, solicito se reconsidere la resolución de suspensión de la calificación indicada».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de agosto de 2016, la registradora de la propiedad de Piedrabuena se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 989 y 1068 del Código Civil; 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de mayo de 2011, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015 y 4 y 5 de mayo y 27 de junio de 2016.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si procede acceder a la inmatriculación de una finca por la vía del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de compraventa de fecha 18 de abril de 2016, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es escritura pública de adjudicación de herencia de fecha 16 de diciembre de 2015, dándose la circunstancia de que el fallecimiento de la causante de dicha herencia se produjo el 27 de junio de 2015.

La registradora opone dos defectos en su nota de calificación: que no ha transcurrido el año que exige el artículo 205 entre las fechas del otorgamiento de los títulos, y que deben aportarse el testamento, certificado de defunción y certificado del Registro de Actos de Última Voluntad de la causante de esa herencia previa.

La compradora y ahora recurrente alega que conforme a la Resolución de este Centro Directivo de 19 de noviembre de 2015 dicho lapso temporal de un año no ha de computarse necesariamente entre los distintos otorgamientos, sino entre la fecha del fallecimiento del causante y la fecha de la escritura de compraventa, y que, aunque tampoco en ese cómputo ha transcurrido el año, «si uno de los motivos de la reciente reforma de la ley hipotecaria es facilitar la adecuación de la realidad registral a la catastral, resultaría contrario a dichos objetivos el presente caso de imposibilidad de inmatriculación por la falta de dos meses de plazo cuando la finca ya está inscrita en el catastro a nombre del propietario real y las operaciones han sido realizadas de buena fe». En cuanto al segundo defecto, relativo a la necesidad de la aportación de los títulos sucesorios, sostiene que son «documentos personales» que «en circunstancias normales» no tendrían por qué tener acceso al Registro, si bien acaba diciendo que «no supondría mayor inconveniente presentarlos cuando se me solicite».

2. Este Centro Directivo ya abordó esta cuestión en su Resolución de 19 de noviembre de 2015, que resulta citada tanto por la registradora como por la recurrente.

En dicha Resolución, según doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, se dijo que «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 presente caso, resulta especialmente importante el matiz señalado de 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».

Como es doctrina reiterada de esta Dirección General, ya antes de esta nueva dicción 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), no puede olvidarse a efectos de acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación que 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 404 «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, si con posterioridad otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender 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 acerca de que queda fuera de toda duda el que 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 (...) 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».

Pero es que aun cuando hipotéticamente se tomase como fecha de inicio del cómputo la del fallecimiento de la causante de la herencia, resulta que, como reconoce la propia recurrente, tampoco ha transcurrido un año entre la fecha del fallecimiento de la causante de la herencia, acaecida el 27 de junio de 2015 y la escritura de compraventa otorgada por sus herederos, que es de fecha 18 de abril de 2016, sino que cuando se otorgó dicha compraventa faltaban todavía más de dos meses para completar el año requerido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, no se cumplen los requisitos exigidos por el citado artículo, lo que exige desestimar el recurso en este punto y confirmar la nota de calificación registral, sin que puedan desvirtuar tal conclusión las alegaciones de la recurrente de la finca de acerca que su titularidad ya conste en el Catastro, o de que «las operaciones han sido realizadas de buena fe» pues tales extremos no permiten eludir el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 205 citado si se pretende la inmatriculación de la finca por esa vía.

4. Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso en cuanto al segundo defecto, relativo a la exigencia registral de aportación de los títulos de la sucesión hereditaria, pues, por más que la recurrente afirme que son «documentos personales» que «en circunstancias normales» no tendrían por qué tener acceso al Registro, lo cierto es que el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acertadamente invocado por la registradora en su nota de calificación, señala que «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». Y por tanto, y dado que, como recordó la Resolución de 5 de mayo de 2016, el título previo al inmatriculador ha de ser también calificado por el registrador, resulta necesario acompañar a la escritura de adjudicación hereditaria, como exigió la registradora,

el certificado de defunción de la causante, su testamento y el certificado del Registro de Últimas Voluntades.

Esta Dirección General ha acordado desestimar íntegramente el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

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, 14 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.