

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14162** *Resolución de 28 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Lucena de Cid, por la que se suspende la inmatriculación de fincas mediante dos escrituras de aceptación y adjudicación de herencias.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, Notario de Castellón de la Plana, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Lucena de Cid, doña Mónica Gamallo Rivero, por la que se suspende la inmatriculación de fincas mediante dos escrituras de aceptación y adjudicación de herencias.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, el día 15 de noviembre de 2016, se otorgaron por doña R. M. P. P. y don M. P. V. las operaciones particionales ocasionadas por el óbito de doña J. P. E., fallecida el día 3 de junio de 2016, en estado de casada con don M. P. V., y dejando una única hija de su matrimonio, la compareciente doña R. M. P. P. En su último testamento, instituyó heredera a su única hija y legó el usufructo universal de la herencia a su esposo. En esta escritura, constan en el inventario de bienes pertenecientes a la causante algunas fincas no inmatriculadas, de las que unas tienen como título el de herencia de su padre don L. P. P., fallecido el día 22 de junio de 1974, formalizada por liquidación privada de impuestos de fecha 14 de diciembre de 1974 y liquidada el día 16 de enero de 1975; y de su madre, doña M. E. V., fallecida el día 18 de octubre de 1989, si bien en este caso no hay liquidación fiscal de herencia; otras tienen como título el de herencia de su madre citada, sin acreditación documental alguna. Todas las fincas están catastradas a nombre de doña J. P. E. salvo alguna que lo está a nombre de la heredera otorgante.

Posteriormente, mediante escritura ante el mismo notario, de fecha 1 de febrero de 2018, otorgada por los mismos comparecientes que en la anterior, se otorgó la aceptación y adjudicación y adición de herencias causadas por el óbito de los citados don L. P. P. y doña M. E. V. –fallecidos los días 22 de junio de 1974 y 18 de octubre de 1989, respectivamente—. De ese matrimonio tuvieron una única hija, doña J. P. E., que fue la causante de la herencia anteriormente citada. Por acta de notoriedad, doña J. P. E. fue declarada heredera de su padre, don L. P. P., y, por testamento, fue declarada única y universal heredera de su madre, doña M. E. V. En esta escritura, se formalizaron las titularidades de las fincas no inmatriculadas a nombre de la causante, doña J. P. E. y como consecuencia de este otorgamiento, doña R. M. P. P., como heredera de doña J. P. E., «reitera la aceptación pura y simplemente por esta última efectuada a la herencia causada por el fallecimiento de sus propios padres, don L. P. P. y doña M. E. V., adjudicándose doña J. P. E. en pago de sus derechos, el pleno dominio de todos los bienes inventariados».

II

Presentada el día 23 de marzo de 2018 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Lucena de Cid, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento presentación: N.º 542 del Diario 45.

Presentante: C. C., R.

Notario: don/ña Eduardo José Delgado Terrón, N.º Protocolo: 110/2018

Calificación negativa.

Previo examen y calificación conforme al artículo 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, de la escritura de adjudicación de herencia autorizada en por el Notario de Castellón de la Plana don/ña Eduardo José Delgado Terrón el día 01/02/2018, con el número de protocolo 110/2018, presentada en este Registro el 23 de Marzo de 2.018, debidamente liquidado del impuesto, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto en el día de hoy suspender la práctica de los asientos solicitados, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

### Hechos y fundamentos de Derecho

1. No es posible inscribir los bienes relictos por los primeros causantes, don L. P. P. y doña M. E. V., a favor de la heredera doña J. P. E., fallecida sin aceptar ni repudiar la herencia de aquellos, dado que opera el ius transmissionis recogido en el artículo 1006 del CC, según el cual, «Por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía».

La sentencia del TS de 11 de septiembre de 2013 estima que «el hecho de transmisión no constituye una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero transmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente.

Por tanto en las operaciones divisorias de la herencia del primer causante no es necesaria la intervención del cónyuge del transmitente y si tan solo la de los transmisarios.

Así aparece recogido también en Resoluciones de la DGRN de 26 de marzo de 2014, 11 de junio de 2014, 6 de octubre de 2014 y 4 de febrero de 2016.

De modo que, en el caso que nos ocupa, no es posible practicar primero inscripción de los bienes a favor de la heredera transmitente (doña J.) y posteriormente a favor de la heredera transmisaria (doña R. M. P. P.) puesto que tales bienes no llegaron a integrar el patrimonio de la transmitente, al no haber aceptado en vida la herencia de sus padres. No se producen dos transmisiones, si no una sola, a favor de la trasmisaria en caso de que ejercite del derecho de transmisión existente en la herencia de su madre transmitente, mediante la aceptación de la herencia de sus abuelos.

2. En línea con lo indicado anteriormente, y dado que no se estima la existencia de dos transmisiones, se suspende la inmatriculación de las fincas inventariadas cuya inscripción no consta en el RP, por no aparecer cumplido el requisito exigido por el artículo 205 de la LH, el cual, en su párrafo 1.º señala: «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».

En el supuesto que nos ocupa, pudiera entenderse que la escritura de herencia otorgada el 1 de febrero de 2018 se trata de un título instrumental creado

artificialmente con el fin de obtener la inmatriculación de tincas en el RP. Resoluciones de la DGRN de de 12 de mayo de 2003, 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 2007, 8 de junio, 8 de septiembre y 16 de noviembre de 2009, 19 de mayo y 26 de julio 2011, 23 de enero y 30 de octubre de 2012, 9 de mayo y 27 de junio de 2013 y 12 y 29 de mayo de 2014.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación en el término de 60 días desde la notificación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...).

En Lucena del Cid, dieciséis de abril del año dos mil dieciocho La Registradora (firma ilegible) Fdo: Mónica Gamallo Rivero.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Segorbe, doña Mercedes Vallet Ribera, quien, con fecha 7 de junio de 2018, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Lucena de Cid.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 4 de julio de 2018 en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

Que en las escrituras se manifiesta que doña J. P. E. había aceptado la herencia de sus padres, si bien dicha aceptación lo fue de manera tácita (liquidó los impuestos cuando falleció su padre y realizó actos que implicaban aceptación de la herencia –tomó posesión de bienes– en cuanto a la herencia de su madre). La calificación negativa se basa en que no ha sido aceptada la herencia y que, por lo tanto, ha de entrar el juego de la transmisión. No se suspende la inscripción porque no se haya acreditado la aceptación, sino que lo hace porque «no es posible inscribir los bienes relictos por los primeros causantes... a favor de J. P. E., fallecida sin aceptar ni repudiar la herencia de aquellos, dado que opera el ius trasmisionis».

Que la aceptación puede ser tanto expresa como tácita (artículo 999 del Código Civil) y, aun cuando la liquidación de los impuestos no supone por sí una aceptación de la herencia de forma tácita (aunque pueda ser un indicio), lo que no hay duda es que sí existe aceptación cuando una persona pone a su nombre bienes. En este sentido, la Audiencia Provincial de Toledo ha considerado actos de aceptación tácita de la herencia en el supuesto de la inscripción catastral a nombre del heredero. En este supuesto, los bienes están catastrados en su mayor parte a nombre de doña J. P. E. y alguno a nombre de doña R. M. P. P., pero ninguno lo estaba a nombre de don L. P. P. ni de doña M. E. V. Esto constituye una prueba de la aceptación de la herencia y de que no ha jugado el derecho de representación.

### V

Mediante escrito, de fecha 9 de julio de 2018, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 657, 989, 999, 1006 y 1068 del Código Civil; 18, 19 bis y 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, 7 de febrero y 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015, 4 y 5

de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016, 26 de julio y 16 de noviembre de 2017 y 18 de abril, 25 de julio y 5 de septiembre de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si cabe o no la inmatriculación de fincas mediante escritura de adjudicación de herencias en la que son hechos relevantes los siguientes:

– En una escritura –15 de noviembre de 2016– se adjudica la herencia de doña J. P. E., que otorgan la heredera única y el viudo. En el inventario figuran fincas no inmatriculadas cuyo título es el de herencias de los padres de la causante, en unos casos liquidadas fiscalmente y en otros sin acreditación documental alguna. Las fincas figuran catastradas a nombre de doña J. P. E. y alguna a nombre de la heredera.

– En la otra escritura –1 de febrero de 2018– otorgada por las mismas personas que antes, se adjudican las herencias de los padres de doña J. P. E., siendo ésta hija y heredera única de ambos. En esta escritura, la única hija y heredera de doña J. P. E., «reitera la aceptación pura y simplemente por esta última efectuada a la herencia causada por el fallecimiento de sus propios padres, don L. P. P. y doña M. E. V., adjudicándose doña J. P. E. en pago de sus derechos, el pleno dominio de todos los bienes inventariados».

La registradora señala como defecto que, al no haber aceptado en vida doña J. P. E. la herencia de sus padres, opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil y, por lo tanto, no se estima la existencia de dos transmisiones sino una sola, de manera que se suspende la inmatriculación de las fincas inventariadas ya que pudiera entenderse que se trata de un documento instrumental creado artificialmente.

El notario recurrente alega que las herencias de los padres de la causante habían sido aceptadas en vida de ésta, de manera que no estamos ante un caso del derecho de transmisión del artículo 1006 del Código Civil sino ante dos adjudicaciones de herencias distintas; que la aceptación tácita de las herencias resulta acreditada, además de con la liquidación de los impuestos correspondientes, con la titularidad catastral a nombre de doña J. P. E., lo que determina que hayan sido aceptadas las herencias de los padres de la causante.

2. Este Centro Directivo ya abordó esta cuestión en su Resolución de 19 de noviembre de 2015. En dicha Resolución, con doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, se 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 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 se otorga título traslativo de ellos a un tercero, 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 recientes 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. En el supuesto de este expediente, no se han formulado objeciones derivadas del plazo ni de la forma documental, sino que se señala que opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil y por lo tanto no se estima la existencia de dos transmisiones sino de una sola, de manera que se suspende la inmatriculación de las fincas inventariadas ya que pudiera entenderse que se trata de un documento instrumental creado artificialmente. Pues bien, en este caso, no se trata de analizar la doctrina del derecho de transmisión para dilucidar si es necesaria o no la intervención del cónyuge viudo de la transmitente, que por otra parte es otorgante en ambas escrituras, cuestión sobre la que este Centro Directivo ya ha resuelto en numerosas ocasiones, sino de considerar si están o no aceptadas las herencias de los primeros causantes, para determinar si existen dos títulos traslativos del dominio a los efectos de la inmatriculación de las fincas.

El artículo 999 del Código Civil establece que «la aceptación pura y simple puede ser expresa o tácita (...) Tácita es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero. Los actos de mera conservación o administración provisional no implican la aceptación de la herencia, sin con ellos no se ha tomado el título o la cualidad de heredero».

Ciertamente que entre el fallecimiento de los padres de la causante -años 1974 y 1989- y el de la causante misma -2016- han mediado más de 25 años, mucho tiempo para que los actos de administración o conservación de la herencia no lo sean sino con la cualidad de heredero; se han liquidado los impuestos, y aunque esto no constituya una

aceptación de la herencia, las fincas están catastradas a nombre de la causante. La sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, de 16 de junio de 2016, ha considerado como actos de aceptación tácita de una herencia los de la inscripción catastral a nombre de llamado como heredero.

Así pues, con los datos aportados y que resultan de los otorgamientos, no hay duda de que la herencia de los padres de la causante fue aceptada tácitamente por ésta en vida. En consecuencia, y cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, procede la inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 28 de septiembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.