

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

827 *Resolución de 7 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Escalona, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña M.G.V. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 25 de mayo de 2018, ante el notario de Fuensalida, don Francisco Javier González López, con el número 791 de protocolo, se efectúa la donación de una finca no inmatriculada en término de Quismondo.

II

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

«Calificación negativa asiento 1492 Diario 108.

Hechos: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: escritura de donación autorizada de fecha 25/05/2018 del Notario de Fuensalida Francisco Javier González López, protocolo/expediente 791/2018, y escritura de aceptación de herencia autorizada el 28 de agosto de 2017 por el Notario de Escalona don Francisco Javier Olmedo Castañeda, número 610 de protocolo, presentado por B. V., D. el día 19/06/2018 a las 09:10, con el número de entrada 4052, asiento 1492 del diario 108.

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria señala que serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y 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. En el presente caso, respecto de la mitad indivisa de doña M.A.V.G., se presenta un único título por lo que en relación a esta mitad indivisa el documento presentado no es inscribible. El defecto podría subsanarse mediante la presentación del título previo mencionado en el exponen, apartado III, inventario. No se ha solicitado inscripción parcial de la otra mitad indivisa.

2. Por otra parte, debe acreditarse que el bien transmitido pertenecía exclusivamente a la herencia de doña L.G.B. Pues aunque en el testamento esta señora lega el bien a los dos hijos, del certificado catastral descriptivo y gráfico incorporado resulta que el bien está a nombre de su esposo, don L.V.R., por lo que del único dato apuntado resulta que la finca o es privativa del esposo o bien es ganancial, pero no que el bien sea de la persona que efectúa el legado. El defecto puede subsanarse, en su caso, mediante la presentación del título previo mencionado en el exponen, apartado III, inventario.

3. Al no señalarse en la documentación presentada el título de adquisición de don L.V.R., ni si la finca era ganancial o privativa, etc., no es posible verificar si la finca está o

no inscrita. Porque para saberlo es necesario cotejar el nombre del adquirente según la escritura pública mencionada más arriba con las titularidades inscritas. Examinado el programa informático de identificación gráfica de fincas, Geobase, la finca está en los lindes del pueblo y pudiera formar parte de una finca rústica anterior.

Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «BOE» 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Prórroga del asiento de presentación: Artículo 323 Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior.

Conforme al artículo 19 bis párrafo (...)

Escalona, cinco de julio del año dos mil dieciocho El registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Rafael Burgos Velasco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a registrador Mercantil y de Bienes Muebles II de Toledo, don Francisco Javier Lardies Ruiz, quien resolvió, en fecha 1 de agosto de 2018, confirmar la calificación del Registrador de la Propiedad de Escalona.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M.G.V. interpuso recurso el día 9 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

Respecto del primer defecto establecido en el fundamento de derecho primero de Nota de Calificación, hay que recordar que lo que se pretende es la inscripción de la mitad indivisa de la finca donada por doña M.M.V.G., que previamente le fue adjudicada por herencia de doña L.G.B.

Por tanto es totalmente ajeno a expediente, la mención que se realiza en la Nota de calificación a la mitad indivisa de doña A.V.G., que no es objeto de inscripción.

Los títulos presentados cumplen con los requisitos establecidos en el art. 205 de la Ley Hipotecaria, por lo siguiente:

a) Se presentan dos títulos públicos traslativos de dominio de la mitad indivisa de la finca; como título inmatriculador de la mitad indivisa de la finca, la Escritura de Donación de fecha 25 de mayo de 2018 otorgada por doña M.M.V.G. ante el Notario de Fuensalida, don Francisco Javier González López, con n.º de protocolo 791, y como título previo del título inmatriculador, la Escritura de Aceptación y Partición de Herencia de fecha de fecha 28 de agosto de 2017 otorgada ante el Notario de Escalona don Francisco Javier Olmedo Castañeda, con n.º de protocolo 610.

b) Que queda acreditado el transcurso del lapso temporal de una año establecido entre la adquisición documentada en el título previo y la fecha de la transmisión documentada en el título posterior inmatriculador.

c) Que según la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, interpretando el art. 205 LH, el lapso temporal del año se debe computar en el caso de título de adjudicación y adquisición de bienes hereditarios desde el fallecimiento del causante de la herencia teniendo en cuenta lo establecido en los art. 657 CC y 989 CC.

En este sentido, Resolución DGRN 14 noviembre de 2016 (BOE 30-11-2016) y Resolución DGRN 18 abril de 2018 (BOE 8-05-2018).

Segundo.

Respecto del segundo defecto establecido en el fundamento de derecho segundo, vulnera lo dispuesto en el art. 205 LH, ya que dicho precepto limita la aportación documental a dos títulos. es decir, al título previo y el título inmatriculador, que han sido aportados, sin que dicho precepto establezca una obligación genérica a los interesados de aportar en el procedimiento de Inmatriculación más títulos ni más documentos previos que puedan tener en su poder.

En este sentido Resolución DGRN 2 septiembre de 2013 (BOE 4-10-2013).

Tercero.

Respecto del tercer defecto establecido en el fundamento de derecho tercero, vulnera lo dispuesto en el art. 205 LH, por lo siguiente:

a) El juicio de identidad de la finca formulado por el Registrador es arbitrario y discrecional, no está fundado ni motivado con criterios objetivos y razonados, así en la Calificación no existe juicio alguno que permita sostener la coincidencia de la finca que se pretende inmatricular con otra inscrita, ya que ni siquiera se identifica en la Calificación, la posible finca o fincas con las que se puede identificar, y menos aún los indicios concretos de identidad.

En este sentido Resolución DGRN 31 enero de 2018 (BOE 13-2-2018).

b) La identidad que exige el art. 205 LH entre el título y la Certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario, por lo que actualmente debe entenderse inaplicable lo dispuesto en el art. 298 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a que la finca esté catastrada a favor del adquirente o transmitente, por haber sido derogado tácitamente dicho extremo por la Disposición Derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, que ha dado nueva redacción al art. 205 LH mencionado.

En este sentido Resolución DGRN 7 noviembre de 2017 (BOE 2-12-2017).»

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 205, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de abril de 2003, 2 de septiembre de 2013, 7 de abril y 30 de agosto de 2017 y 18 de abril, 16 y 25 de julio y 5 y 13 de septiembre de 2018.

1. Constituye el objeto de este recurso decidir si procede la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de donación, aportándose como título previo escritura de adjudicación de herencia. Considera el registrador que debe acreditarse que el bien transmitido pertenecía exclusivamente a la herencia de la causante de la sucesión, considerando que del certificado catastral descriptivo y gráfico incorporado resulta que el bien está a nombre de su esposo, por lo que la entiende que la finca no es privativa de la causante. También señala como defecto que falta conocer el título de adquisición de quien transmitió al transmitente para poder verificar si la finca está o no inscrita.

Finalmente se señala como defecto la ausencia de título previo adquisitivo en cuanto a una mitad de la finca, no obstante, este defecto no es objeto de recurso, pues el recurrente no pretende la inscripción de dicha mitad, la cual ni siquiera es objeto del título inmatriculador calificado (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. En cuanto al defecto relativo a la adquisición por título de herencia, esta Dirección General se ha referido a supuestos similares en las Resoluciones de 18 de

abril y 25 de julio de 2018. En dichas Resoluciones, se recuerda primeramente la doctrina sobre la inmatriculación que ya sentó la resolución de 19 de noviembre de 2015 (reiterada en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016) que 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 presente caso, resulta especialmente relevante 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 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), no puede olvidarse, para 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 se 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 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».

4. En el presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de adjudicación de herencia en la que la fecha de fallecimiento del causante es anterior en más de un año respecto de la fecha del título traslativo. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de que falta aportar el título de adquisición del causante, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en

el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Y sin que cambie esta doctrina la existencia de una diferente titularidad catastral como señala el registrador, ya que el Catastro es una Institución cuya finalidad no es la publicidad a efectos jurídicos de las titularidades de inmuebles.

Hay que recordar que esta Dirección General ha señalado (cfr. Resolución 7 de abril o 30 de agosto de 2017) que «cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que "quedan derogadas cuantas normas se opongán a lo previsto en la presente Ley", ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015. Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere, exclusivamente, a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que "salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos". Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular (...) en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

Es más incluso puede traerse a colación lo afirmado en la resolución de 26 de abril de 2003, pues «es sobradamente sabido que, en multitud de ocasiones, fincas de la esposa o gananciales figuran catastradas exclusivamente a nombre de marido». Pero es que además, en el caso de este expediente resulta que la esposa adquirió de dicho cónyuge según consta en el título previo, lo que denota simplemente que no se han producido las alteraciones catastrales correspondientes, cuestión que, según queda expuesto, carece de relevancia a efectos de lograr la inmatriculación.

5. En cuanto al defecto relativo a la falta de aportación del título anterior al que se aporta como previo, a efectos de verificar si la finca está o no inscrita, esta cuestión ya fue resuelta por esta Dirección General en la Resolución de 2 de septiembre de 2013. El defecto, tal y como ha sido planteado, no puede prosperar. Siguiendo la citada resolución, «es cierto que la labor del registrador en la búsqueda de la posible constancia previa de la finca que ahora se pretende inmatricular debe ser exhaustiva y éste ha de extremar el rigor para evitar dobles inmatriculaciones, pero sin que de ello pueda colegirse una genérica obligación de los interesados de aportar en el procedimiento de inmatriculación cuanta documentación previa obre en su poder, pues la propia norma ha limitado tal exigencia al título previo al inmatriculador».

Y no altera esta conclusión la circunstancia de que el registrador señale en la calificación que «la finca está en los lindes del pueblo y pudiera formar parte de una finca rústica anterior». Es consolidada y reiterada doctrina de esta Dirección General que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. La calificación no expresa un juicio motivado de identidad de la finca y tampoco puede afirmarse que la circunstancia de encontrarse la finca lindante con terreno rústico justifique la exigencia de una documentación adicional, que no se exigiría en otro caso y que no se ampara en ningún precepto legal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 7 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.