

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16001 *Resolución de 15 de junio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Jerez de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Alfonso Carbonell Aguilar, notario de Sant Quirze del Vallès, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, doña Isabel Cruz Baena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de julio de 2022 por el notario de Sant Quirze del Vallès, don Alfonso Carbonell Aguilar, se otorgaron las operaciones de aceptación y adjudicación de las herencias causada por don S. C. P., fallecido el día 29 de noviembre de 1993, y doña A. M. D., fallecida el día 23 de agosto de 2006. Fallecidos ambos cónyuges intestados, fueron declarados herederos abintestato sus dos únicos hijos que les sobrevivieron –doña E. y don M. C. M.–. Ambos intervinieron en la escritura; en el inventario había un solo inmueble, que era de carácter ganancial, y cuyo título era el siguiente: «le pertenece por compra en virtud de documento otorgado en fecha veinte de agosto de mil novecientos sesenta y ocho»; en el otorgamiento «liquidan la sociedad de gananciales de sus progenitores» y adjudicaban la mitad indivisa del único inmueble descrito –que no constaba inscrito en el Registro– en la herencia del esposo fallecido y la otra mitad indivisa en la herencia de la esposa fallecida; a continuación, declaraban por antigüedad la construcción existente en la finca inventariada y se adjudicaban por mitades indivisas la misma. En la misma escritura, doña E. C. M. hace donación de su mitad indivisa a don M. C. M.

II

Presentada el día 1 de marzo de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado por Doña Isabel Cruz Baena, Registradora de la Propiedad de Jerez de los Caballeros, provincia de Badajoz, el presente documento, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos:

I. La escritura con número de entrada 254/2023 otorgada en Sant Quirze del Valles, el día diecinueve de julio de do mil veintidós, ante su Notario Don Alfonso Carbonell Aguilar, número 1968 de protocolo, que ha sido presentada por Montero Cortes Advocats, S.C.P, el día 1 de marzo de 2023, bajo el Asiento 1405 del Diario 85, ha quedado inscrito el derecho a que el mismo se refiere a favor de don M. C. M., en cuanto a una mitad indivisa de la finca, donde indica el cajetín puesto al margen de la descripción de la misma. Se ha practicado la inscripción conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del artículo 207 de dicha Ley, y en relación con el artículo 38 de la Ley de Patrimonio de las administraciones Publicas. Así mismo se ha

inscrita la relación de coordenadas georreferenciadas de la finca, coordinada con la Catastral, que consta en el archivo electrónico firmado por la Registradora cuyo contenido puede verificarse mediante el Código Seguro de Verificación, número (...) la Declaración de Obra nueva construida, conforme al artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015. y la relación de coordenadas georreferenciadas de la superficie ocupada por la edificación, cuyas coordenadas son: (...); quedando el asiento practicado bajo la salvaguarda de los Tribunales y surtiendo los efectos prevenidos en la legislación hipotecaria. Se extiende nota de afección fiscal al margen de la inscripción practicada. Simultáneamente a la presente nota de despacho, se expide nota simple informativa en hoja aparte.

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

– En cuento a la restante mitad indivisa, hay título de adquisición por herencia, pero no traslativo de dicha mitad indivisa.

Fundamentos de Derecho:

Los Registradores de la Propiedad calificarán bajo su responsabilidad, acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos, de los documentos de todas las clases susceptibles de inscripción. Conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.–

Artículos en los que se fundan los defectos observados.–

– Artículos 9, 20 de la Ley Hipotecaria, 51 y 105 del Reglamento Hipotecario y demás preceptos concordantes.

Acuerdo

Suspender la inscripción de una mitad indivisa.

Notifíquese al presentante y al Notario autorizante del documento en el plazo de diez días. Queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación de este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable a que se refiere el artículo 42.9 por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Jerez de los Caballeros a 28 de marzo de 2023 La Registradora (firma ilegible).–Fdo: Isabel Cruz Baena».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alfonso Carbonell Aguilar, notario de Sant Quirze del Vallès interpuso recurso el día 20 de abril de 2023 en el que en síntesis alegaba lo siguiente:

«Primero. De la escueta nota de calificación parece desprenderse que, o bien la registradora no aprecia la existencia de una liquidación de sociedad de gananciales, o bien no considera que este último título tenga el carácter de título inmatriculador a los efectos del art. 205 LH, en contra de reiterados pronunciamientos de la DGRN.

Es de destacar que la registradora funda el defecto observado en artículos que nada tienen que ver con la inmatriculación pretendida y no aporta fundamentación alguna que sustente la misma.

Segundo. En relación a la aportación a gananciales como título inmatriculador, la DGRN ha manifestado (entre otras muchas) en la Resolución de 31 de enero de 2014: “La virtualidad en sí de la aportación a la sociedad de gananciales como título inmatriculador, es doctrina reiterada de este centro directivo (cfr Resoluciones de 10 de

marzo y 14 de abril de 1989, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 22 de junio de 2006 y 29 y 31 de marzo de 2010) que los amplios términos del artículo 1323 del Código Civil posibilitan cualesquiera desplazamientos patrimoniales entre los cónyuges y, por ende, entre sus patrimonios privativos y el consorcial, siempre que aquellos se produzcan por cualquiera de los medios legítimos previstos al efecto –entre los cuales no puede desconocerse el negocio de aportación de derechos concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunicación de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características–. Estos desplazamientos patrimoniales se someterán al régimen jurídico determinado por las previsiones estipuladas por los contratantes dentro de los límites legales (artículos 609, 1255 y 1274 del Código Civil) y subsidiariamente por la normativa del Código Civil, debiendo quedar debidamente exteriorizados y precisados en el título inscribible, especialmente la causa –que no puede presumirse a efectos registrales.–

Por eso frente a la objeción expresada por el registrador en el segundo defecto de la nota de calificación, debe tenerse en cuenta que, aun dejando al margen el análisis de las diversas teorías sobre la naturaleza jurídica de dicho negocio, lo cierto es que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso. Dicho transvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo. Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores”.

Tercero. Siendo esta la postura de la DGRN sobre el negocio de aportación a gananciales, no otra puede ser respecto del negocio inverso, que es la liquidación de gananciales que se recoge en la escritura calificada. La DGRN, en resolución de 18 de febrero de 2021, al solicitarse la inmatriculación de una finca en virtud de un negocio de aportación a gananciales, seguido de una liquidación de gananciales en un convenio regulador de divorcio, señala: “En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador... procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos... Todos estos requisitos se cumplen por los dos títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente...”».

IV

Mediante escrito, de fecha 26 de abril de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 34, 38, 41, 145, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario y todos los artículos restantes del título VI de dicho Reglamento; 209 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de marzo de 2014; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015 y 31 de enero, 18 de abril, 25 de junio y 5 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 25 y 28 de julio de 2020 y 18 de febrero de 2021.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que concurren las circunstancias siguientes: la escritura es de fecha 19 de julio de 2022; se otorgan las operaciones de aceptación y adjudicación de las herencias causada por ambos cónyuges (él fallecido el día 29 de noviembre de 1993 y ella el día 23 de agosto de 2006); fallecidos intestados, fueron declarados herederos abintestato sus dos únicos hijos que les sobrevivieron; ambos intervienen en la escritura; en el inventario hay un solo inmueble, que es de carácter ganancial, y cuyo título es el siguiente: «le pertenece por compra en virtud de documento otorgado en fecha veinte de agosto de mil novecientos sesenta y ocho»; en el otorgamiento «liquidan la sociedad de gananciales de sus progenitores» y adjudican la mitad indivisa del único inmueble descrito –que no consta inscrito en el Registro– en la herencia del esposo fallecido y la otra mitad indivisa en la herencia de la esposa fallecida; a continuación, declaran por antigüedad la construcción existente en la finca inventariada y se adjudican por mitades indivisas la misma; en la misma escritura, la heredera hace donación de su mitad indivisa al otro heredero.

La registradora inscribe la mitad indivisa de la finca en virtud del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y en cuanto a la restante mitad indivisa señala que hay título de adquisición por herencia, pero no el traslativo de dicha mitad indivisa.

El recurrente alega que hay una liquidación de sociedad de gananciales y adjudicación hereditaria que tienen el carácter de títulos a los efectos de inmatriculación.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial 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 se viene exigiendo, 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 certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se pretende 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, a la vista 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 esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que concurran en cada caso –y muy especialmente el iter documental seguido– para comprobar si existe o no una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura.

3. Hay que tener en cuenta que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías que otros procedimientos de inmatriculación establecidos en ella, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes

que pudieran verse afectados, siendo estos los más interesados en que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. No obstante, sí que debe incorporarse necesariamente certificación catastral descriptiva y gráfica en términos que se correspondan con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más, pues, como expone su Preámbulo, 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 científica, 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, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público.

Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de 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.

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.

4. En el presente supuesto, la registradora ha inmatriculado la mitad indivisa dado que ha considerado que existen dos títulos: de adjudicación hereditaria y de donación. Pero suspende la inmatriculación de la otra mitad indivisa porque entiende que «hay título de adquisición por herencia, pero no traslativo de dicha mitad indivisa».

Aunque esta calificación es ciertamente escueta, de ella resulta la objeción que opone la registradora (que con la liquidación de gananciales y consiguiente partición hereditaria existe un solo título) y no ha impedido que el recurrente haya podido alegar cuanto ha convenido a su defensa, al sostener que la liquidación de gananciales –como la aportación a la sociedad de gananciales– puede constituir título a efectos de la inmatriculación. En tal sentido, alega el recurrente el criterio mantenido en la Resolución de este Centro Directivo de 18 de febrero de 2021, pero ésta se refiere a un caso diferente, con existencia de dos títulos públicos separados en el tiempo por más de un

año (una previa aportación a la sociedad de gananciales en el año 2005 y una liquidación de gananciales mediante convenio regulador de divorcio en el año 2018), lo que no ocurre aquí.

En el presente supuesto, la finca cuya inmatriculación se pretende es descrita en el inventario con carácter ganancial por adquisición de los causantes mediante documento otorgado con fecha 20 de agosto de 1968, que ante la falta de cualificación se entiende documento privado y por tanto no fehaciente, y que por otra parte no ha sido presentado. Por otra parte, se pretende la inmatriculación de una participación indivisa de una finca, mediante la aportación de un título de liquidación de la sociedad de gananciales y de otro título de adjudicación de herencia, ambos bajo el mismo número de protocolo.

La cuestión planteada debe solventarse según el criterio seguido por este Centro Directivo en Resolución de 19 de noviembre de 2015. Por ello, no se puede sino confirmar la calificación, y no sólo porque ambos negocios han sido otorgados el mismo día en la misma escritura, sino también porque ambos supuestos títulos consecutivos, esto es, la liquidación del patrimonio ganancial del causante y la posterior adjudicación hereditaria a sus herederos, no son manifestación de dos sucesivas transmisiones independientes, como exige el fundamento del mecanismo de la inmatriculación por doble título traslativo, sino más bien algo más cercano a una operación jurídica única e inevitable en toda herencia en la que como presupuesto para efectuar adjudicaciones hereditarias de bienes hasta entonces gananciales es requisito la previa liquidación de la sociedad de gananciales con adjudicación de bienes o cuotas indivisas concretas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 15 de junio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.