

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21892 *Resolución de 8 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Pontevedra n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Diego Rosales Rodríguez, notario de Moaña, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Pontevedra número 2, doña María Alejandra Castaño Verde, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de abril de 2023 por el notario de Moaña, don Diego Rosales Rodríguez, con el número 776 de protocolo, don J. F. F. vendió y transmitió a doña M. C. P. el pleno dominio de una finca no inscrita en el Registro de la Propiedad y «denominada (...), sita en el lugar de (...) término municipal de Vilaboa, provincia de Pontevedra». Se acompañaba: escritura de segregación, de fecha 7 de febrero 2008, otorgada ante el notario de Moaña, don José Luis Espinosa de Soto, con el número 204 de protocolo; escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día 15 de diciembre de 2015 ante el notario de Moaña, don José Antonio Moro Álvarez, con el número 1.112 de protocolo; escritura de aceptación y partición parcial de herencia, otorgada el día 7 de enero de 2016 ante el notario de Moaña, don José Antonio Moro Álvarez, con el número 2 de protocolo, en unión la documentación sucesoria de los causantes, y escritura de agrupación y segregación, de fecha 21 de enero de 2016, otorgada ante el notario de Moaña, don José Antonio Moro Álvarez, con el número 41 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentada con el asiento 54 del Diario 1451 la escritura autorizada por el Notario de Moaña, Don Diego Rosales Rodríguez, el veintisiete de abril del año dos mil veintitrés, con el número 776/2.023 de protocolo, se acompaña: escritura de segregación de fecha siete de febrero de dos mil ocho, otorgada ante el notario que fue de Moaña, Don José Luis Espinosa de Soto, protocolo 204; escritura de agrupación y segregación de fecha veintiuno de enero de dos mil dieciséis, otorgada ante el que también fue notario de Moaña, Don José Antonio Moro Álvarez, protocolo 41; escritura de aceptación y partición parcial de herencia otorgada el siete de enero de dos mil dieciséis, ante el antedicho fedatario Don José Antonio Moro Álvarez, protocolo 2 en unión la documentación sucesoria de los causantes; escritura de elevación a público de documento privado otorgado el quince de diciembre de dos mil quince, ante el referido fedatario Don José Antonio Moro Álvarez, protocolo 1112.

En dicho documento don J. F. F., venden y transmiten a doña M. C. P., el pleno dominio de una finca no inscrita, “denominada (...) sita en el lugar de (...) término municipal de Vilaboa, Pontevedra”.

Examinado el precedente documento, y vistos los complementarios y antecedentes del Registro, ha sido calificado y, en virtud de tal calificación, se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. No se aporta la certificación exigida por el art. 30 de la Ley 37/2015 de carreteras. Tras haber consultado la aplicación auxiliar de calificación a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se advierte que la finca cuya inmatriculación se solicita linda por el este con una carretera nacional.

Resulta por tanto de aplicación el artículo 30.7 de la Ley de Carreteras según el cual “Cuando se trate de inmatricular por terceros en el Registro de la Propiedad bienes inmuebles situados en la zona de servidumbre, en la descripción de aquéllos se precisará si lindan o no con el dominio público viario. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración General del Estado, en la que se acredite que no se invade el dominio público”

Conforme al artículo 9 citado: “Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos”.

2. No se acreditan los medios de pago:

Se acompaña como título previo inmatriculador de una de las fincas con las que se opera una escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día 15 de diciembre de 2015. No se hace mención alguna a los medios de pago empleados en la transacción que se eleva a público.

En el documento privado, que se incorpora a la escritura, consta que se vende la finca por el precio de ocho mil euros, manifestando la parte vendedora haber recibido con anterioridad a ese acto, de la parte compradora, el indicado precio, del que le otorga la más firme carta de pago. No constan tampoco identificados aquí los medios de pago empleados.

El art. 21.2 de la Ley hipotecaria indica que “Las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, deberán expresar, además de las circunstancias previstas en el apartado anterior, la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862”.

El art. 254 de la misma ley: “3. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados. 4. Las escrituras a las que se refieren los números 2 y 3 anteriores se entenderán aquejadas de un defecto

subsana. La falta sólo se entenderá subsanada cuando se presente ante el Registro de la Propiedad una escritura en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados.”

Y el art. 177.5 del Reglamento Notarial: “En las escrituras públicas relativas a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, se identificarán, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de acuerdo con las siguientes reglas: A los efectos previstos en el párrafo anterior, se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura: por soporte documental a manifestación, los elementos esenciales de los mismos, A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe: se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria.”

También se ha pronunciado sobre la materia la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras en las resoluciones de 9 de julio de 2009, o 5 de mayo de 2011.

3. No se cumplen los requisitos para la inmatriculación. Falta título previo de la finca de 780 metros descrita en la Escritura de 7 de febrero de 2000, otorgada ante el Notario de Moaña don José Luis Espinosa de Soto, número 204 de protocolo.

Mediante la documentación presentada se solicita la inmatriculación de una finca resto procedente de la segregación operada en la Escritura de Agrupación y segregación de 21 de enero de 2016, que se aporta. Como bien indica el Notario “a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, las fincas segregadas previamente agrupadas, provenían de lo siguiente: (en cuanto a lo que aquí interesa), la finca matriz que dio lugar a dos de 390 metros cuadrados cada una, la adquirió el transmitente mediante permuta con doña M. B. G. en documento privado de 14 de noviembre de 2003, liquidado de impuestos.

Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria “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”.

Ha de aportarse por tanto título público que acredite que el transmitente adquirió la propiedad de esa finca de 780 metros posteriormente segregada, agrupada y vuelta a segregar, al menos un año antes del otorgamiento de la compraventa objeto de inscripción.

Ni el documento privado de permuta ni las segregaciones y agrupaciones posteriores acreditan adquisición alguna. El documento privado de permuta ha de ser elevado a público para acreditar tal adquisición. Y la segregación y agrupaciones realizadas son meras modificaciones fácticas de la realidad de la finca, sin que en ellas se esté acreditando título alguno de propiedad, que solamente aparece mencionado en el apartado título de la escritura, indicado a los efectos del artículo 174 del Reglamento notarial.

La agrupación registral es aquella operación por cuya virtud dos o más fincas registrales se unen para formar una finca nueva (se cancela la inscripción de las agrupadas y aparece una nueva finca, con un nuevo número registral).

La segregación es aquella operación registral por cuya virtud se separa una parte de una finca inscrita para formar por sí sola una finca independiente.

Ambas son operaciones registrales de modificación de entidad hipotecaria en virtud de las cuales se opera con la descripción de las fincas y para las cuales es preciso, en virtud del principio de tracto sucesivo, que se realicen por el titular registral o quien acredite ser propietario de las mismas.

El verdadero título material por el cual adquirió la propiedad el transmitente es la permuta, el cual debe constar acreditado mediante algún título público, aunque sea meramente declarativo. En ninguno de los títulos públicos aportados queda acreditada la indicada previa adquisición a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La Resolución de 5 de septiembre de 2018 de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y de Fe Pública ha reconocido que “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”.

Ha de acreditarse por tanto la previa adquisición mediante documento público, acreditación que falta en este caso.

Calificación: Se suspende la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación de suspensión por no haber sido solicitada.

Contra esta calificación (...)

Pontevedra, a seis de junio del año dos mil veintitrés La Registradora (firma ilegible),
Fdo.–María Alejandra Castaño Verde.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Diego Rosales Rodríguez, notario de Moaña, interpuso recurso el día 7 de julio de 2023 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Fundamentos de Derecho

Contra la nota de calificación registral recurrida cabe recurrir los tres defectos de la calificación y alegar subsidiariamente lo que sigue respecto de los defectos anteriores:

1. No se aporta la certificación exigida por el artículo 30 de la Ley 37/2015 de carreteras.

Es claro el defecto, concretamente al amparo del número 7 del artículo 30 de la Ley 37/2015 de Carreteras, por lo cual no se impugna, debiendo acompañarse como documentación complementaria,

2. No se acreditan los medios de pago (del título previo, añadido).

En cuanto a la acreditación de los medios de pago, la señora Registradora entiende, en contra del Notario que suscribe la presente, que la no acreditación del medio de pago debe producir como efecto el cierre registral a que se refiere el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria. Entendemos que ese defecto ha de ser revocado sobre la base la literalidad del precepto, al afirmar este que “no se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, cuando la contraprestación consistiera, en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, si el fedatario público hubiere hecho

constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados”. En puridad, el título por el que se transmita a título oneroso el dominio es la escritura cuya inscripción se solicita, esto es, la Escritura de Compraventa, autorizada el once de mayo de dos mil veintitrés por mí, Diego Rosales Rodríguez, Notario de Moaña, con el setecientos setenta y seis (776) de protocolo, y no la que adolece del defecto señalado por la señora Registradora. En cuanto al precepto aludido, no veda el acceso registral del posterior, ya que se cumple el requisito del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a los efectos del título previo, ya que dicha escritura previa, aun adoleciendo del correctamente indicado error, no deja de ser un “título público que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento”, pues dicho defecto –que producirá, en su caso, responsabilidad por incumplimiento de la normativa de blanqueo– no afecta a la acreditación del dominio.

3. No se cumplen los requisitos de la inmatriculación. Falta título previo de la finca de setecientos ochenta metros cuadrados (780 m²) descrita en la Escritura de 7 de febrero de 2000, otorgada bajo la fe del Notario que fue de Moaña, don José Luis Espinosa de Soto, con el número 204 de protocolo.

Se plantea en este supuesto si una escritura de agrupación y compraventa, en la cual se agrupaban fincas adquiridas en el mismo documento público y la previamente adquirida, una en documento público y la causante de la controversia, que había sido adquirida en documento privado.

Aceptando el carácter dudoso de la cuestión planteada, a los efectos del análisis de la problemática relativa a si una finca adquirida en documento privado y agrupada en documento público sirve a los efectos de cumplir los requisitos que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige para inmatricular finca no inscrita, se procederá a un exégesis del precepto conforme a los criterios interpretativos del Código Civil, para después analizar el estado de la cuestión en el ámbito doctrinal y en las resoluciones de nuestro Centro Directivo, para concluir estudiando cuál es la naturaleza jurídica de la agrupación, a fin de estudiar cómo esta puede subsumirse en a las exigencias del título previo del artículo analizado.

Interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

i) Así, en cuanto al [sic] hermenéutica literal y de contexto, en lo que aquí interesa, dispone el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que “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”. Nótese, como cuestión previa, que, en literalidad, mientras que el título inmatriculador ha de ser un “título público traslativo”, dicha exigencia no se extiende respecto de la acreditación de haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento, imponiendo el precepto “título público”, no título público traslativo, por lo cual parece que cabría admitir los títulos públicos de carácter no traslativo que acrediten dicha adquisición de propiedad.

ii) En cuanto a la interpretación histórica, téngase en cuenta que la Ley Hipotecaria, en la versión anterior, establecía que “serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, habiéndose sustituido, en consecuencia, la acreditación “fehaciente” por la acreditación por medio de “título público”. Cabría considerar que la diferencia esencial entre ambas redacciones legales 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.

Por ello, y en definitiva, cabe considerar que lo que pretendió el legislador es añadir un requisito documental o, si se prefiere, reforzarlo, pero cierto es que ya antes de la reforma se venía discutiendo sobre si ese requisito “traslativo”, era una exigencia que, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí se consideraba por cierto sector de doctrina jurídica y jurisprudencia implícita en ella. Lo cierto es que el legislador, pudiendo haber exigido expresamente el carácter traslativo del título previo, pudiendo poner fin a antiguos debates, no lo hizo, consideramos que esta exigencia no viene contenida, analizando los antecedentes, en la norma objeto de estudio.

iii) En cuanto a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, cierto sector doctrinal, entre ellos parte de la más autorizada doctrina (G. G. en “Legislación hipotecaria anotada y comentada”, Aranzadi, Pamplona, 2019, página 1352) entiende que el medio inmatriculador del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, “al tener menos garantías que el expediente de dominio del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, ha de aplicarse con rigurosidad, sin las flexibilizaciones interpretativas de la DGRN (hoy DGSJyFP), que eran más propias de otros tiempos en determinadas zonas rurales en que se decía que más del 60% de las fincas no habían accedido al Registro, cosa que actualmente no es así.” Sin pretender el Notario que suscribe desdeñar a tan autorizada doctrina, creo que dicha afirmación, que puedo compartir, ha de ser matizada. Así, si bien es cierto que progresivamente el número de fincas inscritas ha ido en los últimos años, no es menos cierto que los porcentajes indicados no son, en el ámbito objeto de aplicación, todavía alcanzados. Aún más lejos, y sobre la admisión del título objeto de estudio como título previo, téngase en cuenta, además, que documentos de especial antigüedad ha de ponderarse las posibilidades de acceso de los particulares a la fe pública notarial, no hallándose todavía en muchas villas notaría demarcada.

iv) Finalmente, en cuanto a la interpretación teleológica, relativa al espíritu y finalidad de la norma, es doctrina unánime, aquí sin excepción, que una finalidad relevante de la reforma de 2015, especialmente por la exigencia del lapso temporal, es la evitación de títulos ad hoc, elaborados de manera artificiosa con el simple fin de obtener la inmatriculación, como así lo establece nuestro Centro Directivo entre otras, RDGRN de 29 de enero de [sic] 2014, 25 de junio de 2012, 9 de mayo de 2013, 22 de junio de 2013 o 29 de enero de 2014 respecto de la legislación anterior, o con la actual, entre también muchas otras, la Resolución de 14 de noviembre de 2016, de la que extracto: “...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 u bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc...) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida ad hoc (...)”. Se pretende, en definitiva, en palabras de M. E. (“inmatriculación por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria”, publicado en la página web de www.notariosyregistradores.org), “dificultar la fábrica de títulos para inmatricular”,

Especialmente esto queda patente cuando se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento por la inexistencia de un título original de adquisición (meramente manifestado), transmisiones circulares y con nulo coste fiscal, nada de lo cual acontece en el supuesto que nos ocupa. Resulta difícil pensar que alguien planifica una invasión del dominio ajeno a cincuenta años vista y con eficacia post mortem.

En cuanto al análisis de la doctrina del Centro Directivo trataremos separadamente los requisitos del título inmatriculador y del título previo.

– En cuanto al título inmatriculador, si bien es cierto que doctrinalmente es prácticamente unánime el criterio de que es exigible título traslativo en sentido estricto, no es menos cierto que nuestro Centro Directivo introdujo flexibilizaciones a tal extremo, admitiendo la inmatriculación de determinados supuestos cuya naturaleza es controvertida, como podrían ser los casos de disolución del condominio (R. de 12 de mayo de 2016 reiterada posteriormente, como por la de 1 de julio de 2016), la partición de herencia (Resolución de 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017 o 28 de septiembre de 2018) o la aportación a la sociedad de gananciales (27 de julio de 2018). A los efectos de la presente, se hace constar que, si la flexibilización se predica del título inmatriculador, con mayor razón del previo, que pasamos a analizar.

– En cuanto al título previo, se ha discutido la naturaleza jurídica del título adquisitivo, discutiéndose si el título debe ser adquisitivo de propiedad o simplemente puede documentar una adquisición anterior:

Así, cierto sector doctrinal (G. G., página 891 en “La finca registral y el catastro”, Civitas, Cizur Menor, 2016), se decanta por la primera opción, estimando que el artículo 205 L.H. hace referencia a un doble título inmatriculador de carácter material, de manera que el título anterior debe ser adquisitivo de propiedad y no un título público formal acreditativo o probatorio de que hubo una adquisición anterior. Según este autor no se trata de “acreditar me dante título público haber adquirido la propiedad”, sino de “acreditar que la adquisición de la propiedad se produjo también mediante título público”. Lo que ocurre es que mientras el título público inmatriculador ha de ser necesariamente traslativo, el título público anterior puede ser traslativo o especificativo, pero siempre un título público adquisitivo.

En cambio, la Dirección General no ha seguido, hasta la fecha, este camino. En la Resolución de 19 de noviembre de 2015 plantea la cuestión de si “cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo ‘acrediten haber adquirido propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público’, ese complemento circunstancial ‘mediante título público’ se re [sic] 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”.

Esta misma posición, con transcripción literal del párrafo, se reiteró en la Resolución de 1 de junio de 2017, adoptando igualmente posición flexibilizadora, sostenida también por M. P. (entrada “La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria” en el blog <http://www.iurisprudente.com>).

Por lo expuesto, como consecuencia de lo anterior parece que la admisibilidad de la agrupación en el caso que nos ocupa, como título previo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria dependerá de la natura jurídica que se sostenga de la agrupación, en cuyo estudio entramos.

En relación con la naturaleza de las modificaciones cuantitativas se ha discutido históricamente acerca de su carácter de modificación meramente libraria o de su carácter sustantivo. Para los primeros, estas modificaciones no implican modificación alguna de su situación jurídica, mientras que para los segundos, estas modificaciones hipotecarias son verdaderos actos dominicales. A los efectos del presente recurso, consideramos que dichos actos participan más de un acto dominical con carácter sustantivo, por las implicaciones que a continuación se dirán.

En materia de capacidad, es unánime la doctrina y jurisprudencia al entender que la capacidad necesaria para realizar estos exige facultad dispositiva, por lo que,

indudablemente, son actos dominicales (como se infiere asimismo del artículo 94.2 del Reglamento Hipotecario). Aún más lejos, en sede de segregación, su carácter de acto dominical fundamentó la limitación a la actuación del apoderado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha de 19 de junio de 1990 (BOE de 14 de agosto de 1990), al entender que la segregación se incluía entre aquellos actos para los cuales el artículo 1713 CC exigía mandato expreso, por ser, en consecuencia, acto de riguroso dominio. Afirma literalmente en la misma el Centro Directivo que “la trascendencia jurídica inherente al acto de segregación, que, en cuanto provoca la aparición de un nuevo objeto jurídico, implica una modificación sustancial del derecho dominical recayente sobre la finca originaria y, por tanto, precisada de apoderamiento expreso (1713 del Código Civil)”.

En materia de procedimiento registral, con la agrupación y la segregación se produce una apertura de folio registral (artículos 45, 46 y 47 del Reglamento Hipotecario), lo cual llevó incluso a cierto sector doctrinal a entender que estamos ante una inmatriculación, siendo además refuerzo de ello el artículo 8.1 de la Ley Hipotecaria, al establecer que “cada finca tendrá desde que se inscriba por primera vez un número diferente y correlativo”.

En cuanto a las consecuencias del acto, también cabría destacar que se infiere el carácter de acto de riguroso dominio por las consecuencias que la misma implica. Así, en primer lugar, respecto de aquellas propiedades como la que es objeto de recurso—que están sometidas a la Ley del Suelo y a Planeamiento urbanístico, en que el Plan determina el contenido del derecho de propiedad y las facultades del propietario fijando para la del poder edificar una superficie por debajo de la cual la parcela queda inedificable, supone que estos actos hagan tránsito a acto dominical que afecta notable e indiscutiblemente al contenido esencial del artículo 348 del Código Civil. Así, una segregación por debajo de dicha porción es un acto que puede ser gravemente perjudicial y dañoso, que puede menoscabar y dejar vacía de sus facultades esenciales para propiedad del resto de la parcela, mientras que la agrupación/agregación, en este caso, podría suponer la ampliación de los derechos de dueño.

Otra consecuencia que le imprime carácter dominical a la agrupación se produce en los casos en que las fincas agrupadas pertenezcan a diferentes propietarios (artículo 45.3 del Reglamento Hipotecario), donde dicho carácter de acto de riguroso dominio hace tránsito, aún más lejos, al acto dispositivo. En este supuesto, el propietario pierde la facultad dispositiva sobre la finca, la cual desaparece, para transformarse en una parte indivisa de una nueva que, para poder recobrar la cosa en el estado originario solamente podría verificarse el concurso del consentimiento del otro condómino y previo cumplimiento, en todo caso, de los requisitos urbanísticos que se acreditarán mediante la correspondiente licencia o declaración de innecesariedad. Consideramos, en suma, que en estos actos de modificación hipotecaria se produce un mayor carácter traslativo que en otros en los cuales nuestro Centro Directivo no solo lo admite como título previo, sino como título inmatriculador, y en los cuales la creación de título ad hoc podría aparecer con mayor claridad al verificarse transmisiones circulares. Confróntese, así, con la naturaleza de la aportación societaria, en la cual el aportante podría retener mayor facultad para recuperar el bien aportado, que no desaparece ni se ve modificado, en caso de incorporarse estatutariamente el derecho previsto en el artículo 393.2 de la Ley de Sociedades de Capital. En idéntico sentido, respecto de las extinciones de condominio, en los cuales la naturaleza jurídica del acto, en los supuestos de no adquisición de cuota, participa más de la naturaleza especificativa que de la traslativa.

En suma, y a modo de conclusión, se solicita la admisibilidad de la inmatriculación, siendo el título previo la modificación hipotecaria que implica actuación en concepto dominical, por ser cumplirse las exigencias del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que literalmente exige que las “personas acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”, y es que, para verificar el acto dominical habrá de acreditarse, previamente al Notario autorizante, ser dueño. Sin dominio, en suma, no hay acto dominical.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día 10 de julio de 2023.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 21, 205 y 254 de la Ley Hipotecaria; 24 de la Ley del Notariado; 177 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de mayo, 1 de julio y 8 y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017 y 27 de julio y 28 de septiembre de 2018.

1. Se debate en el presente recurso si es inmatriculable en el Registro de la Propiedad una escritura de agrupación y compraventa, en la que se transmite –entre otras fincas respecto de las que sí se aporta título público previo de adquisición– una finca que se describe como resto de finca matriz resultante de otras escrituras de agrupación y segregación. A los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la propia escritura de compraventa se cita esta finca matriz como proveniente de permuta formalizada en documento privado presentado en la oficina liquidadora.

La registradora suspende la inscripción por tres defectos, el primero de los cuales - relativo a la no aportación de la certificación exigida por el artículo 30 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras- no se recurre, por lo que queda limitado el recurso al segundo y tercer defecto, a saber:

«2. No se acreditan los medios de pago:

Se acompaña como título previo inmatriculador de una de las fincas con las que se opera una escritura de elevación a público de documento privado otorgada el día 15 de diciembre de 2015. No se hace mención alguna a los medios de pago empleados en la transacción que se eleva a público (...)

3. No se cumplen los requisitos para la inmatriculación. Falta título previo (...)

Ni el documento privado de permuta ni las segregaciones y agrupaciones posteriores acreditan adquisición alguna. El documento privado de permuta ha de ser elevado a público para acreditar tal adquisición.»

El notario recurrente entiende en relación al segundo defecto que el título por el que se transmita a título oneroso el dominio es la escritura cuya inscripción se solicita, esto es, la escritura de compraventa, que es la que debe cumplir los requisitos de identificación de los medios de pago, y no el título previo.

Y en relación al tercer defecto considera que la escritura de agrupación es título previo suficiente para la inmatriculación de la compraventa, pues la modificación hipotecaria implica actuación en concepto dominical, por lo que deben entenderse cumplidas las exigencias del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que literalmente exige que las «personas acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», y es que, para verificar el acto dominical habrá de acreditarse, previamente al notario autorizante, ser dueño.

2. En relación con el segundo defecto de la nota, relativo a la exigencia de identificación de los medios de pago en los títulos previos, deben confirmarse la nota de calificación, en relación –como así se señala en ella– a los títulos previos que sean traslativos, como es la elevación a público de documento privado que sirve de antetítulo para la compraventa en relación a una de las fincas; a diferencia de las agrupaciones y segregaciones que se invocan como título previo de la inmatriculación de otras, ya que no constituyen transmisiones onerosas y que -como se verá- no sirven de antetítulo para la inmatriculación.

El propio notario recurrente indirectamente admite la aplicación de la legislación sobre prevención del blanqueo y fraude fiscal, al señalar en relación al artículo 254 de la Ley Hipotecaria que «en cuanto al precepto aludido, no veda el acceso registral del posterior, ya que se cumple el requisito del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, a los efectos del título previo, ya que dicha escritura previa, aun adoleciendo del correctamente indicado error, no deja de ser un “título público que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento”, pues dicho defecto -que producirá, en su caso, responsabilidad por incumplimiento de la normativa de blanqueo- no afecta a la acreditación del dominio».

Pero esto en realidad no es así, pues el incumplimiento de la normativa de blanqueo producirá el cierre registral.

La Ley 36/2006, de 29 de noviembre, modificó (vid. Resolución de 8 de noviembre de 2016), entre otros, y en relación con la materia específica que es objeto del presente recurso, el artículo 24 de la Ley del Notariado así como los artículos 21 y 254 de la Ley Hipotecaria.

Así, el párrafo cuarto del artículo 24 de la Ley del Notariado, en su nueva redacción, establece que en «las escrituras relativas a actos o contratos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan a título oneroso el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles se identificarán, cuando la contraprestación consistiere en todo o en parte en dinero o signo que lo represente, los medios de pago empleados por las partes». Y el mismo precepto delimita el contenido y extensión con que ha de realizarse esa identificación de los medios de pago, en los siguientes términos: «(...) sin perjuicio de su ulterior desarrollo reglamentario, deberá identificarse si el precio se recibió con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, su cuantía, así como si se efectuó en metálico, cheque, bancario o no, y, en su caso, nominativo o al portador, otro instrumento de giro o bien mediante transferencia bancaria».

En lo relativo a la calificación de los registradores de la Propiedad respecto de los extremos objeto de debate en este recurso, la reforma se centra en dos aspectos:

a) la obligación de comprobar si las escrituras públicas a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado expresan no solo «las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos» (disposición que se mantiene en su redacción anterior), sino, además, «la identificación de los medios de pago empleados por las partes, en los términos previstos en el artículo 24 de la Ley del Notariado, de 28 de mayo de 1862» (artículo 21 de la Ley Hipotecaria).

b) el cierre del Registro respecto de esas escrituras públicas en las que consistiendo el precio en todo o en parte, en dinero o signo que lo represente, «el fedatario público hubiere hecho constar en la escritura la negativa de los comparecientes a identificar, en todo o en parte, los datos o documentos relativos a los medios de pago empleados» –apartado tercero del mismo artículo 254–. En tales casos, esto es, negativa total o parcial a identificar el medio de pago, se entenderá que tales escrituras están aquejadas de un defecto subsanable, pudiéndose subsanar este a través de otra escritura «en la que consten todos los números de identificación fiscal y en la que se identifiquen todos los medios de pago empleados» (artículo 254.4 de la Ley Hipotecaria).

En desarrollo del artículo 24 de la Ley del Notariado, el artículo 177 del Reglamento Notarial, con el precedente de la Instrucción de este Centro Directivo de 28 de noviembre de 2006, ha sido objeto de diversas modificaciones por los reales decretos 45/2007 de 19 de enero, 1804/2008, de 3 de noviembre y, finalmente, 1/2010, de 8 de enero. La finalidad de este último Real Decreto viene expresada en su Exposición de Motivos cuando manifiesta que «el artículo primero modifica el Reglamento de la Organización y Régimen del Notariado, aprobado por Decreto de 2 de junio de 1944, a los efectos de concretar, en relación con determinados medios de pago, qué datos concretos deberán quedar incorporados en el documento público, ya sea a través de acreditación documental, ya sea vía manifestación ante el Notario, constancia que implicará que

dicho medio de pago se deba entender suficientemente identificado, permitiendo el acceso al Registro de la Propiedad del instrumento público. Por otra parte, y en conexión con lo anterior, se establece una especificación en lo relativo a la obligación de comunicación por parte del Consejo General del Notariado hacia la Administración tributaria de los supuestos en los que no exista identificación de las cuentas de cargo y abono cuando el medio de pago sea la transferencia o la domiciliación bancarias».

En el párrafo segundo de dicho precepto reglamentario se impone al notario una obligación de identificación de los medios de pago cuando concurren tres requisitos: a) que impliquen declaración, constitución, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles; b) que sean a título oneroso, y c) que, concurriendo estos tres requisitos, el régimen de la obligación de identificación de los medios de pago se puede sistematizar en los siguientes términos:

1.º) Se han de expresar por los comparecientes los importes satisfechos en metálico, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

2.º) Pagos realizados por medio de cheques u otros instrumentos cambiarios: Además de la obligación del notario de incorporar testimonio de los cheques y demás instrumentos de giro que se entreguen en el momento del otorgamiento, se establece que, en caso de pago anterior a dicho momento, los comparecientes deberán manifestar los datos a que se refiere el artículo 24 de la Ley del Notariado, correspondientes a los cheques y demás instrumentos de giro que hubieran sido entregados antes de ese momento. Pero a los datos del artículo 24 de la Ley del Notariado se añaden otros nuevos: la numeración y el código de la cuenta de cargo de los instrumentos de giro empleados. Por otra parte, cuando se trate de cheques bancarios o títulos librados por una entidad de crédito, ya sean entregados con anterioridad o en el momento del otorgamiento de la escritura, el compareciente que efectúe el pago deberá manifestar el código de la cuenta con cargo a la cual se aportaron los fondos para el libramiento o, en su caso, la circunstancia de que se libraron contra la entrega del importe en metálico. De todas estas manifestaciones quedará constancia en la escritura.

3.º) En caso de pago por transferencia o domiciliación, el régimen es indistinto para el caso de que los pagos sean anteriores o simultáneos al otorgamiento de las escrituras: los comparecientes deberán manifestar los datos correspondientes a los códigos de las cuentas de cargo y abono, quedando constancia en la escritura de dichas manifestaciones.

4.º) Si los comparecientes se negasen a aportar alguno de los datos o documentos citados anteriormente, el notario hará constar en la escritura esta circunstancia, y advertirá verbalmente a aquellos del cierre registral dispuesto en el apartado 3 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, dejando constancia, asimismo, de dicha advertencia. En este régimen se especifican determinadas obligaciones que tiene el notario respecto de la identificación de los medios de pago, cuyo incumplimiento determinará las responsabilidades correspondientes.

Sin embargo, en relación con la calificación registral y el cierre del Registro de la Propiedad, en los términos expresados en el artículo 254.3 de la Ley Hipotecaria, el artículo 177, párrafo quinto, del Reglamento Notarial, según redacción dada por el Real Decreto 1/2010, determina que «(...) se entenderán identificados los medios de pago si constan en la escritura, por soporte documental o manifestación, los elementos esenciales de los mismos. A estos efectos, si el medio de pago fuera cheque será suficiente que conste librador y librado, beneficiario, si es nominativo, fecha e importe; si se tratara de transferencia se entenderá suficientemente identificada, aunque no se aporten los códigos de las cuentas de cargo y abono, siempre que conste el ordenante, beneficiario, fecha, importe, entidad emisora y ordenante y receptora o beneficiaria».

3. En relación con el tercer defecto, el recurso también debe ser desestimado, y la nota de calificación confirmada. Este Centro Directivo ya abordó esta cuestión en su Resolución de 19 de noviembre de 2015. En dicha Resolución, según doctrina reiterada

con posterioridad, como, por ejemplo, en las Resoluciones de 4 de mayo y 27 de junio de 2016 y 3 de junio de 2021, 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».

Exigiéndose literalmente por el precepto legal la existencia de un doble título público traslativo, la conclusión debe ser la inadmisión, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, como título previo del inmatriculador, de las escrituras de agrupación, segregación o cualquier otro título de modificación hipotecaria que, aunque impliquen actos de riguroso dominio, no son títulos traslativos.

Es cierto que este Centro Directivo introdujo flexibilizaciones en la consideración de títulos traslativos, admitiendo la inmatriculación de determinados supuestos cuya naturaleza traslativa es controvertida, como podrían ser los casos de disolución del condominio (Resolución de 12 de mayo de 2016, reiterada posteriormente como por la Resolución de 1 de julio de 2016), la partición de herencia (Resoluciones de 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017 o 28 de septiembre de 2018) o la aportación a la sociedad de gananciales (Resolución de 27 de julio de 2018), pero en ellos hay un cambio de titularidad en el bien que no se produce en los supuestos de mera modificación hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 8 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.