



BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008492

RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2017, 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 Sant Mateu, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adjudicación de herencia acompañada de escritura pública de extinción de comunidad.

(BOE de 24 de junio de 2017)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación vía artículo 205 LH tras su reforma por Ley 13/2015. Escritura de adjudicación de herencia, acompañada del título de adquisición del causante. Falta de transcurso de un año entre las fechas del otorgamiento de los títulos. La diferencia esencial tras la reforma del artículo 205 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015 no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente han considerado doctrina y jurisprudencia, sino que radica en los dos requisitos -forma documental y 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, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, antes 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 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. Cabe plantearse 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 «mediante título público» se refiere a acreditar o a adquirir. Es decir, si mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, puede acreditarse el hecho y el momento de haber adquirido. Parece razonable considerar tal posibilidad efectivamente admitida, 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. En los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, el plazo de un año del artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 404, 989 y 1.068.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 205.

En el recurso interpuesto por don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sant Mateu, don Alberto Manuel Adán García, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adjudicación de herencia acompañada de escritura pública de extinción de comunidad.



Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 18 de noviembre de 2016 por el notario de Alcalà de Xivert, don Rafael Pedro Rivas Andrés, número 844 de protocolo, se formalizó la adjudicación de una finca no inmatriculada por título de herencia. Se acompaña como título previo, a efectos de lograr la inmatriculación de dicha finca, escritura de extinción de comunidad autorizada el día 5 de mayo de 2016, por el mismo notario, con número 297 de protocolo.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Sant Mateu, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Rivas Andrés, Rafael Pedro, el día 03/02/2017, bajo el asiento número 1384, del tomo 68 del Libro Diario y número de entrada 323, que corresponde al documento otorgado por el notario de Alcossebre-Alcalá de Xivert don Rafael Pedro Rivas Andrés, con el número 844/2016 de su protocolo, de fecha 18/11/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.-Falta acompañar acta de notoriedad o título previo del que resulte la adquisición del disponente al menos un año antes de dicho otorgamiento. Los títulos aportados son los siguientes: - Escritura de disolución de comunidad, autorizada el 5 de mayo de 2016. - Escritura de herencia, autorizada el 18 de noviembre de 2016, habiendo fallecido la causante el día 28 de agosto de 2016. En la primera de las escrituras citadas se refleja que se acompañará acta de notoriedad acreditativa de la previa adquisición de la finca; no obstante, no se ha acompañado. Tampoco puede entenderse acreditada la previa adquisición de D. J. y doña E. B. M. por el documento privado de herencia incorporado al primer título, al ser su finalidad exclusivamente la de liquidar el impuesto sobre sucesiones y no tratarse de una escritura pública. Fundamentos de Derecho: Artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. Artículos 9,1 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51,1-4 de su Reglamento; 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro; 53 de la Ley 19/1996, de 30 de diciembre; y las Resoluciones de esta Dirección General de 12 de abril de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de noviembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 28 febrero, 19 marzo, 29 de junio, 27 noviembre y 4 diciembre de 2007, 25 enero y 26 de noviembre de 2008 y 2 de junio y 18 y 26 de octubre de 2012. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...) Sant Mateu, a diecisiete de febrero del año dos mil diecisiete. El Registrador de la Propiedad, Fdo: Alberto Adán García».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Pedro Rivas Andrés, notario de Alcalà de Xivert, interpuso recurso el día 3 de marzo de 2017 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «(...) Fundamentos de Derecho 1.- El sistema de inmatriculación o primer acceso de fincas en el registro de la propiedad mediante doble título consistente en que la Escritura que inmatricula ("título inmatriculador") se apoya en una Escritura anterior o Acta de Notoriedad ("título previo"), ha sido tradicionalmente aceptado en nuestra legislación hipotecaria. Expondremos la situación existente antes del texto actual de la LH, pero con la advertencia de que únicamente se hará hincapié en los aspectos que son relevantes para la limitada finalidad de este escrito. En efecto, el antiguo art. 199.b LH decía que "La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante". Con esta base se ha considerado título inmatriculador la extinción de comunidad (RRes 18/12/03, 19/5/11 y 12/5/16), la aportación a gananciales (que incluso puede estar basada en una especial "causa matrimonii" propiamente ni onerosa, ni gratuita ex RRes 8/5/00, 22/6/06 y 19/10/10), y por supuesto una Escritura de herencia. En efecto, para lo que aquí interesan, hay que resaltar que en esta redacción el título inmatriculador también puede ser perfectamente una herencia dado que al utilizar los amplios términos de "transmitente o enajenante", se puede entender que incluyen al "causante" (forzoso, pero transmitente al fin), es decir, que se entienden incluidos los títulos transmisivos tanto ínter vivos como mortis causa. Así lo corrobora una práctica más que secular que haría una pérdida de tiempo la cita reiterativa de más Sentencias y Resoluciones al



respecto. Por su parte el antiguo art. 205 LH establecía “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...”. En una primera lectura pareciera que no viene sino a decir lo mismo que el art. 199.b LH, pero realmente este art. tiene una desgraciada redacción que haría imposible que las herencias fueran título inmatriculador. En efecto, literalmente los títulos inmatriculadores sólo serían aquellos que son «otorgados por personas», y claro el causante nunca otorga ningún título relativo a su propia herencia por una razón muy sencilla: está muerto y como tal no es habitual que comparezca en las Notarías, no en carne mortal. El único otorgante que sí que comparece en una Escritura de herencia es el heredero, pero si acreditara «de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos», resultaría que sería el propietario de la finca y que por consiguiente no la recibiría del causante y no debería de haberla incluido en ese documento. Esta antinomia entre ambos artículos ya sabemos que se ha salvado mediante su interpretación e integración a favor del art. 199.b LH, y como se ha dicho, sin excepción de ningún tipo, doctrina, Jurisprudencia y DGRN unánimemente han considerado a la Escritura de herencia título inmatriculador. En esta labor de interpretación e integración ha colaborado de manera decisiva el art. 298 RH que se puede considerar una explicación auténtica de ambos textos a los que se refiere conjuntamente con estas palabras “1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. En ambos casos el título público de adquisición habrá de expresar además... que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. El acta de notoriedad complementaria, tendrá por objeto comprobar y declarar la notoriedad de que el transmitente de la finca o fincas... 2. La inscripción que se realice contendrá, además de las circunstancias generales, las esenciales del título del transmitente o del acta de notoriedad complementaria... 3. Asimismo, podrán inmatricularse los excesos de cabida de las fincas ya inscritas, que resulten de títulos públicos de adquisición, siempre que se acredite en la forma prevista en el apartado 1 la previa adquisición de la finca por el transmitente con la mayor cabida resultante...”. En definitiva, el art. 298 RH a la vista de los artículos 199.b y 205 LH saca la conclusión de que el título inmatriculador puede ser perfectamente una herencia, ya que nunca se refiere a que sea el “otorgante” el que pruebe su anterior adquisición, sino que basta que se pruebe respecto del que sea “transmitente” en el mismo (lo dice 6 veces), es más, incluso se refiere expresamente a él por 2 veces como “causante”. 2.-La inmatriculación por doble título se caracterizaba por su nula conflictividad (no mayor que los otros medios inmatriculadores) pues las garantías que rodeaban al proceso, aunque mejorables, en el tráfico demostraron su eficacia (publicación de edictos por el registrador y suspensión de la fe pública registral frente a terceros por 2 años ex art. 207 LH). Sin embargo, modernamente se empezó a decir (seguramente por razones fiscales) que podrían crearse los dos títulos de manera artificial con lo que apareció un problema donde antes no lo había, y para solucionarlo se vino a añadir otro problema adicional sobre quién podía juzgar si los títulos eran artificiales o no ya que, por ejemplo, la sentencia de 14 de febrero de 2013 del Juzgado de 1.ª instancia n.º 5 de Lugo, confirmada en apelación por Sentencia de 2 de octubre de 2013 de la Audiencia Provincial de Lugo, revocó la Res de la DGRN de 26 de junio de 2012 y sostuvieron ambas que los registradores de la propiedad carecían de competencias para declarar la simulación en un documento notarial dado que, entre otras cosas, en el proceso registral no hay trámite probatorio. Artificiales o no, los dos problemas estaban ahí y había que buscar una solución que evitara la sospecha sobre que los títulos eran simulados y sobre quién podía juzgar semejante cosa. 3.-La modificación introducida en la LH por la Ley 13/2015, de 24 de junio ha pretendido solucionar los problemas apuntados introduciendo un lapso temporal de un año entre el título inmatriculador y el título previo, cosa que como vamos a ver sólo ha logrado a medias. En efecto, la modificación en la LH ha consistido en que el art. 199 LH tiene otra redacción y ya no se refiere a la inmatriculación por doble título, mientras que el nuevo art. 205 dice ahora “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...”. El problema de la nueva redacción de este art. es que su intención es más que clara en cuanto a que intenta acabar con las sospechas de que los títulos se puedan crear artificialmente, pero el resultado es nefasto, puesto que a la desastrosa redacción que tenía originariamente el art. 205 LH, se añade ahora que se introduce una excepción a la regla general de inmatriculación por doble título pero absolutamente mezclada con ésta, de manera que no se sabe cuándo empieza una y acaba otra, ni cuáles son los requisitos de ambas, con el doble agravante de que los arts 199 LH y 298 RH ya no nos sirven de apoyo para buscar una solución. En cualquier caso, la solución a los problemas de interpretación del moderno art. 205 LH pasan como veremos, en averiguar y definir exactamente cuál es la regla



general y cuál la excepción que consagra, pues el régimen jurídico de una y otra es completamente distinto. 4.-La regla general no puede ser otra que la posibilidad de inmatriculación por doble título incluyendo como título inmatriculador a la Escritura de herencia. De la simple lectura del actual art. 205 LH se aprecia que la actual redacción sigue conservando la referencia a los «títulos otorgados» que existía en la anterior redacción con lo que serían de aplicación las dudas antes expresadas sobre que literalmente se excluiría como título inmatriculador a la Escritura de herencia pues el que otorgó el título previo, no puede otorgar el de su propia herencia si ya no está entre los vivos. La cuestión es que en la redacción anterior, este art. se podía interpretar e integrar con el antiguo art. 199.b LH, pero hoy eso no es posible porque en su redacción actual ya no se refiere a esta materia. Además, en esta labor de interpretación e integración tampoco se puede utilizar ahora el Art. 298 RH porque como ya hemos explicado este art. se refería expresa y conjuntamente a los arts 199.b y 205 LH cuando hoy el primero de ellos trata de otra cosa. Además, como ha puesto de relieve la mejor doctrina (Z.), el art. 298 RH se ha de entender derogado en todo lo que se oponga al nuevo art. 205 LH, pues sobre la derogación tácita de los Reglamentos podemos citar la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de marzo de 2014, Recurso 38/2014 (en el mismo sentido SAP Tarragona 28/12/1998 rec 33/1998), en la que se declaró en los fundamentos jurídicos lo siguiente: “Cuando dos normas se encuentran relacionadas por el principio de jerarquía normativa, como lo están las leyes y los reglamentos ejecutivos, la reforma o modificación no retroactiva de la ley en cuya ejecución se ha dictado el Reglamento impugnado conllevará normalmente la derogación tácita del Reglamento en aquello que se le oponga, a partir del momento en que ésta produzca efectos.” En cualquier caso, la pregunta sería si la modificación del art. 205 LH ha derogado la regla general de inmatriculación por doble título y la interpretación de que la Escritura de herencia se acepta como título inmatriculador... y la respuesta a ambas preguntas, aun sin la ayuda de los arts 199 LH y 298 RH, es que no... En efecto, nada de lo leído sobre los trabajos preparatorios ni sobre la Exposición de motivos de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ni nada de las ya abundantes Resoluciones del Centro Directivo sobre la materia, permiten suponer que haya habido ni siquiera la intención de modificar la regla general existente en la materia antes de la modificación del art. 205 LH, pues entre otras cosas semejante cambio radical de criterio debería de haberse hecho de una manera expresa ya que tratándose de una regla general las restricciones a la misma deberían ser explícitas. Así pues, si se mantiene como decimos la regla general dicha, habría que acomodar la inteligencia del actual art. 205 LH a lo que mantenemos (y que es más conforme a los precedentes), y por eso se propone como lectura “depurada” de dicho art. (suprimida la parte que no es regla general sino excepción), la siguiente “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción... los títulos públicos traslativos (...) que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca (...) también mediante título público...”. Insistimos en que esta es la lectura que de hecho se hacía del antiguo art. 205 LH pues ya se admitía entonces la Escritura de herencia como título inmatriculador. 5.-La excepción del plazo de un año entre títulos se aplica cuando la Escritura de herencia es “título previo”, pero no cuando es “título inmatriculador”. La lectura depurada del actual art. 205 LH es la que mantenemos por las razones dichas, y de ella se han suprimido los términos “otorgados por personas” y “al menos un año antes de dicho otorgamiento”, para que quede claro que en la regla general se incluye a la Escritura de herencia como título inmatriculador. Ahora bien, si este Art. sigue manteniendo estos términos y no forman parte de la regla general, necesariamente habrá de formar parte de la «excepción» a ella, pues lo contrario sería tanto como acusar al legislador de hacer reformas sin utilidad alguna. Nótese que la determinación de cuál es exactamente la excepción a la regla general dicha, es de suma importancia porque las excepciones tienen en nuestro sistema jurídico un régimen muy concreto y específico que ha ido depurando la doctrina y la Jurisprudencia: 1.-Deben estar impuestas de manera expresa en norma de igual rango que la regla general, es decir, en norma legal (STS Sala 3.ª 19/7/13). 2.-No se pueden aplicar extensivamente a supuestos no específicamente contemplados en ella (argumento art. 4.2 Cc y STS 32/1/1947). 3.-Serán objeto de interpretación restrictiva (STS Sala 3.ª 7/3/03). En otras palabras, no hay incongruencia alguna en la interpretación que proponemos, pues lo que vale para una regla general no tiene por qué valer para una excepción, y esto explicaría que de la lectura del art. 205 LH se suprima lo que «restringe» la regla general (así quedarían incluidas las Escrituras de herencia), mientras que en la lectura de la excepción no se suprime nada para que queden excluidas las Escrituras de herencia. Esto es lo que se intentará explicar a continuación. Es realmente difícil pensar que se aplique la excepción del plazo de un año a una Escritura de herencia como «título previo» pues realmente en este caso es muy improbable que se esté fabricando un título cuando para ello es necesaria la presencia de un cadáver. Pero con todo sí que podría ocurrir que (aunque sea por error) se utilice «artificialmente» una herencia de una persona para introducir una finca que realmente proviene de otra, y como cumplir, se cumplen los requisitos de la art. 205 LH, pues el que aparece como heredero en el “título previo” bien puede ser el transmitente en el “título inmatriculador”. De hecho, en la Res 14/11/16 se entiende aplicable a la Escritura de herencia como «título previo» la limitación de la distancia del plazo de 1 año respecto del “título inmatriculador”, aunque esa distancia admite que se pueda contar “desde la fecha de fallecimiento” del causante.



Ahora bien, y dado que estamos hablando de una excepción que no se puede extender y objeto de interpretación restrictiva, lo que se acaba de decir no se puede aplicar a la Escritura de herencia como “título inmatriculador”. En efecto, aplicando en sus propios términos la excepción del art. 205 LH, resulta que la limitación del plazo del año no incluye a la Escritura de herencia, pues repitiendo lo ya dicho, los títulos inmatriculadores sólo serían aquellos que son “otorgados por personas”, y claro el causante nunca puede otorgar ningún título relativo a su propia herencia cuando ya no está en este mundo; la excepción no se refiere a este tipo de documentos. Esta solución es la que se acomoda a la finalidad de la reforma, pues hay que hacer notar que en este caso no puede existir la más mínima sospecha de que se están fabricando títulos artificialmente, pues por muchas que sean las ansias defraudatorias de una persona, y por mucha que sea su devoción por el sistema registral español, la historia y la experiencia enseñan que nadie se muere para lograr una inmatriculación. Finalmente, no parece muy compasivo el sumar al duelo de los herederos, la penalidad añadida de negarles la inmatriculación de las fincas de su deudo. En suma, nos encontramos ante un título previo (extinción de comunidad) de 2016, y ante un título inmatriculador (herencia) de ese mismo año, pero como este último no se ha producido artificialmente ni por el causante ni por el heredero, no debería de aplicársele la limitación del transcurso de un año entre ambos».

IV

El registrador de la Propiedad de Sant Mateu informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 989 y 1.068 del Código Civil; 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de mayo de 2011, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015, 4 y 5 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016 y 1 de febrero de 2017.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si procede acceder a la inmatriculación de una finca por la vía del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de adjudicación de herencia de fecha 18 de noviembre de 2016, acompañada del título de adquisición del causante, que es escritura pública de extinción de comunidad de fecha 5 de mayo de 2016. Se da la circunstancia de que el fallecimiento del causante de dicha herencia se produjo el 28 agosto 2016.

El registrador opone como defecto en su nota de calificación que no ha transcurrido el año que exige el artículo 205 entre las fechas del otorgamiento de los títulos.

El notario recurrente alega que dicho plazo de un año no es exigible en los casos en los que la herencia es el título inmatriculador, puesto que no puede existir duda respecto a que se estén creando artificiosamente los títulos a efectos de lograr la inmatriculación.

2. Como es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 19 de noviembre de 2015 y 4 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016), 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. 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. Como es doctrina reiterada de esta Dirección General, ya antes de esta nueva dicción legal (cfr. Resoluciones de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009 y 19 de mayo de 2011), no puede olvidarse a efectos de acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación que el artículo 657 del Código Civil dispone que «los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte», así como la previsión del artículo 989 del mismo cuerpo legal, según la cual «los efectos de la aceptación y de la repudiación de la herencia se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda». Asimismo debe tomarse en consideración que conforme al artículo 404 «la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia». Por ello, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1.068 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, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

En el caso de este expediente, es indiferente cuál de estas dos fechas se tome como referencia, pues en ningún caso ha transcurrido el repetido plazo de un año. Por tanto, no se cumplen los requisitos exigidos por el citado artículo, lo que exige desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral, sin que puedan desvirtuar tal conclusión las alegaciones del recurrente acerca que debería eludirse el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 205 en los casos en los que el título inmatriculador es una herencia, por no poder existir duda respecto a que se estén creando artificiosamente los títulos. Y ello porque la dicción literal del precepto no deja lugar a tal interpretación, además de que si el legislador hubiera querido introducir tal excepción en el precepto, constaría así expresamente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 1 de junio de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.