

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009222

RESOLUCIÓN de 13 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Bande, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

(BOE de 2 de octubre de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Inmatriculación por doble título. Lapso temporal mínimo hasta el otorgamiento del título público. 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. 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 1.227 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.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 404, 657, 989 y 1.068.

Ley Hipotecaria de 1946, art. 205.

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Bande, don José Galán Villaverde, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa, otorgada día el 16 de marzo de 2010 ante el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena con el número 727 de protocolo, don M. A. O., don J. A. G., don M. A. C., don M. L. A., don J. M. F. L. y don C. A. C. vendieron el pleno dominio de cuatro fincas en el término municipal de Verea.

El día 2 de mayo de 2018, ante el mismo notario y con el número de 1.130 de protocolo, se otorgó escritura de rectificación.

Junto a dicha escritura, se aportaba copia auténtica de escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia otorgada ante el mismo notario el día 16 de marzo de 2010, con el número 724 de protocolo, en la que los vendedores adjudicaban parcialmente la herencia de doña H. A. O., fallecida el día 23 de octubre de 2007. En dicha escritura, indicaban los herederos que tal bien «pertenece a doña H. A. O., en plena propiedad y con carácter privativo, por justos y legítimos títulos; poseyéndola en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente; no se exhibe título público alguno».

II

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

«Presentada en este Registro escritura de Compraventa otorgada en Celanova el día dieciséis de marzo de dos mil diez, ante el Notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 727 de protocolo, a las nueve horas y cuarenta y ocho minutos del día 30 de mayo de 2018, asiento 677 del Diario 20, acompañada de escritura de Rectificación de otras otorgada en Celanova el día dos de mayo de dos mil dieciocho, ante el Notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 1130 de protocolo, escritura de Aceptación de Herencia y de Adjudicación Parcial del Caudal Hereditario otorgada en Celanova el día dieciséis de marzo de dos mil diez, ante el Notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 724 de protocolo y Actas de Notoriedad para la declaración de Herederos “Ab Intestato”, otorgadas en Celanova el día dieciséis de marzo de dos mil diez, ante el Notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, iniciadas ambas el día dieciséis de marzo de dos mil diez, protocolos 722 y 723 respectivamente, y finalizadas el día tres de mayo de dos mil diez, protocolos 1219 y 1223 respectivamente, se suspende la inmatriculación sobre las fincas inventariadas con los números 1 y 3, esto es, una finca urbana/rústica con construcciones señalada con el número 18 del lugar de (...) y una finca rústica del lugar de (...), ambas del municipio de Verea de la provincia de Ourense, únicas sobre las que se solicita inscripción, por no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de los títulos, título inmatriculador y título previo de adquisición, para la inmatriculación de fincas por medio del doble título público según lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley 13/2015 de 24 de junio, todo ello conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos

1. En la indicada escritura n.º 727/10 don M. A. O., don J. A. G., don M. A. C., don M. L. A., don J. M. F. L. y don C. A. C. dueños por iguales sextas partes indivisas del pleno dominio de una finca rústica sita en el lugar de (...) del municipio de Verea, finca número 3 según la escritura, y otra finca, o finca número 1 según la escritura, que se describe así: “Unidad orgánica: Finca con construcciones, sita en el (...) del municipio de Verea, de la provincia de Ourense. La casa está señalada con el número (...) La finca tiene una extensión superficial de setecientos diecinueve metros cuadrados (de los que 209,00 tiene la consideración de suelo urbano y 510,00 tienen la consideración de suelo rústico); y linda: Frente (o Suroeste), camino público; Izquierda entrando, segunda finca objeto de esta escritura y parcela catastral 438 (propiedad de D. L. A., en rigor, propiedad de A. F.); Derecha, parcela catastral 84 (propiedad de C. f. V.); Fondo, la dicha parcela catastral 438 y propiedad de T. D. Sobre la finca descrita existen las siguientes construcciones: –Una casa vivienda unifamiliar, de dos plantas, a saber, planta baja y planta alta, que ocupa una superficie de noventa y nueve metros cuadrados del total de la parcela y tiene una superficie total construida de doscientos tres metros cuadrados edificadas, de los que 91,00 corresponden a la planta baja –todos de superficie cerrada– y 104,00 a la planta alta –91,00 de superficie cerrada y 13,00 a balcón–. A la planta alta se accede a través de unas escaleras exteriores que ocupan una superficie de ocho metros cuadrados y tienen una superficie total construida de ocho metros cuadrados. –Un almacén de una sola planta, a saber, planta baja, que ocupa una superficie de treinta y seis metros cuadrados del total de la parcela y tiene una superficie total construida de treinta y seis metros cuadrados edificadas. Se terminaron de construir en el año 1900. Referencia catastral: se corresponde con la totalidad de las fincas de referencias

catastrales 000701800NG86D0001PY y 32085.º018000850000IG y con parte de las parcelas catastrales 96, 249 y 251 del polígono 18 del dicho municipio de Vereá y con parte del camino que en la dicha gráfica se observa”, las venden a don P. D. G., que las compra en precio de setecientos euros la primera y dieciséis mil seiscientos euros la segunda. Dichos vendedores adquirieron las fincas por adjudicación de herencia causada por el fallecimiento de su hermana y tía, respectivamente, doña H. A. O., el día veintitrés de octubre de dos mil siete, y, asimismo, en lo que aquí interesa, en el apartado titulación relativo a las fincas que se pretenden inmatricular el Notario hace constar que las mismas le pertenecían a la primera causante doña H. A. O., en plena propiedad y con carácter privativo, por justos y legítimos títulos, poseyéndolas en concepto de dueña pública, pacífica e ininterrumpidamente, careciendo de título público de adquisición y sin acreditarlo documentalmente.

2. Asimismo, se acompaña escritura de Rectificación de otras otorgada en Celanova el día dos de mayo de dos mil dieciocho, ante el Notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 1130 de protocolo, en la que se rectifican las circunstancias descriptivas y la expresión de la referencia catastral relativa a la finca inventariada con el número 1, para adaptarlas a la realidad catastral acreditada, quedando la descripción tal y como sigue: “Urbana/rústica: Finca con construcciones señalada con el número (...), sita en (...), del municipio de Vereá, de la provincia de Ourense. La finca tiene una extensión superficial de setecientos treinta y un metros cuadrados (de los que 508,00 tiene la consideración de suelo rústico –a pastos– y el resto tienen la consideración catastral de suelo urbano); y linda: Frente (o Suroeste), camino público; Izquierda entrando, parcela catastral 477 (finca inventariada con el número 2 de esta escritura) y parcela catastral 438 (según los datos catastrales propiedad de D. L. A., en rigor, propiedad de A. F. V.); Derecha, parcela catastral 84 (propiedad de C. F. V.); Fondo, la dicha parcela catastral 438, parcela catastral 251 (según los datos catastrales propiedad de D. L. A., en rigor, propiedad de A. F. V.), parcela catastral 250 (propiedad de A. f. V.), parcela catastral 249 (propiedad de D. V. V.), camino público y parcela catastral 86 (propiedad de R. D. A.). Sobre la finca descrita existen las siguientes construcciones: –Construcción destinada a vivienda, de dos plantas, a saber, planta baja y planta alta, que ocupa una superficie de noventa y dos metros cuadrados del total de la parcela y tiene una superficie total construida de ciento noventa y un metros cuadrados edificados, la planta baja tiene una superficie total construida de noventa y dos metros cuadrados –a almacén–; la planta alta tiene una superficie total construida de noventa y nueve metros cuadrados –a vivienda–.–Construcción destinada a vivienda de una sola planta, a saber, planta baja, que ocupa una superficie de treinta y seis metros cuadrados del total de la parcela y tiene una superficie total construida de treinta y seis metros cuadrados edificados. Se terminaron de construir en el año 1900. Referencia catastral: 000701800NG86D0001PY y 000701800NG86D0000OT.”

3. En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos, así, 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”. Así, se establecen 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, de este modo, 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.

Ante las dificultades que pueden presentarse para la inmatriculación de fincas tras la indicada reforma y exigencia de nuevos requisitos del artículo 205 de la L.H., la D.G.R.N., en tanto no se lleve a cabo la esperada reforma del Reglamento Hipotecario, ha tratado de encontrar medidas que puedan, de algún modo, hacer menos complicado para los usuarios del Registro de la Propiedad la inmatriculación de las fincas de las que son propietarios; así, se ha admitido el acta de notoriedad complementaria de título público traslativo, si bien con unas exigencias superiores a la anterior regulación, pues ya no basta que con la misma quede acreditado que el transmitente “es tenido por dueño”, como venía admitiendo el artículo 298 del R.H., si no que conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la L.H., y a la regulación del artículo 209 del R.N., será necesario que tras la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso” (entre otras, así lo establece la resolución de la D.G.R.N., de 11 de octubre de 2016)

Asimismo, en el supuesto de que el título previo (que el registrador está obligado a calificar en unión del título traslativo posterior objeto de inmatriculación) fuese un título de adquisición hereditaria, el lapso de tiempo del año entre ambos títulos que exige el artículo 205 de la L.H., podría computarse desde la fecha del fallecimiento de los causantes; en este sentido, ha declarado la D.G.R.N. que, en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga un título traslativo de los bienes a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la L.H. 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 (entre otras resolución de la D.G.R.N. de 14 de noviembre de 2016 y 18 de Abril de 2018).

4. Sin embargo, de lo indicado anteriormente, no puede deducirse que en supuestos como el que es objeto de calificación, en el que se dice textualmente que la causante era dueña “por justos y legítimos títulos”, pueda considerarse justificada la propiedad e incluso la posesión de los bienes hereditarios por la causante; dicha expresión “justos y legítimos títulos”, es una expresión carente de todo contenido jurídico y obedece en muchos casos, o bien a la falta absoluta de título alguno de propiedad, o al hecho de tratar de evitar el cumplimiento de determinadas obligaciones fiscales, administrativas, o de cualesquiera otros requisitos jurídicos necesarios.

5. Dentro del fenómeno sucesorio de la adquisición de la herencia figura como una de sus primeras fases con la relevancia de ser la base y el presupuesto de las demás, la vocación hereditaria, que consiste en el llamamiento al heredero o herederos derivado de su designación, ya sea en testamento, en contrato sucesorio o por la Ley, y que se concreta con eficacia jurídica como tal vocación a partir de la apertura de la sucesión. La vocación como llamamiento de los herederos constituye por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia, y si los herederos son varios, es en la fase de partición, de la que la vocación es su presupuesto esencial, en la que se ultima la adjudicación de los bienes relictos a través de sus diferentes operaciones particionales. En definitiva, la vocación constituye dentro del fenómeno sucesorio el elemento esencial de las sucesivas fases que terminan en la adjudicación y adquisición de los bienes hereditarios.

6. Por el solo hecho de fallecer una persona, no puede entenderse acreditado que es dueño de todo lo que sus herederos expresen en la escritura de partición hereditaria, con expresiones tan vacías de contenido jurídico como la anteriormente indicada de que el causante es dueño “por justos y legítimos títulos”; en realidad, con el fallecimiento del causante lo único que se infiere es que, una vez acreditada, en su caso, la condición de herederos del mismo, sus efectos se retrotraen a la fecha de fallecimiento del causante, pero de ninguna manera queda acreditada la titularidad de los bienes a favor de dicho causante, sin tener apoyo en otros documentos que acrediten su adquisición.

Otra cosa es que para acreditar la titularidad de los bienes por el causante, se admitan títulos no necesariamente traslativos, como podría ser 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, y que dicha fecha pueda ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205 de la L.H.; lo mismo podría predicarse con relación a un título anterior meramente declarativo (obra nueva, etc.) e incluso el documento privado que reuniese los requisitos del artículo 1227 del C.c.; tampoco se considera suficiente el hecho de que el bien se encuentre catastrado a nombre de los causantes, herederos o adquirentes, ya que, aparte de que la titularidad catastral por sí sola no acredita la titularidad real, actualmente según la propia D.G.R.N. (Resolución de 7 de abril de 2017) ya no es exigible el requisito de que los bienes figuren catastrados a nombre de transferente o adquirente para poder llevar a cabo la inmatriculación de los mismos.

7. Esta interpretación viene avalada por la propia D.G.R.N. en su resolución de 1 de febrero de 2017, en la que el supuesto de hecho consistía en dos títulos otorgados en el año 2015 y presentados en el Registro mucho antes de la entrada en vigor del nuevo artículo 205 de la L.H., los cuales no pudieron ser inmatriculados por falta de adecuación del catastro, y posteriormente, una vez solucionado el problema catastral, se presentan de nuevo, ya entrada en vigor la modificación del artículo 205 de la L.H., considerando la D.G.R.N. que sigue sin haber la diferencia de un año entre ambos títulos y que, en consecuencia, no procede la inmatriculación del segundo de los títulos.

Carecería de toda lógica jurídica que, de acuerdo con la doctrina emanada de dicha resolución, en el supuesto de varios títulos traslativos otorgados de enero a diciembre de un mismo año (y por tanto sin un año de diferencia entre ellos de por vida), no pudiese accederse a su inmatriculación, aunque se presenten en años sucesivos, y, por otro lado, sí pudiesen ser objeto de inmatriculación los supuestos como el que es objeto de calificación, en los que por el hecho de haber fallecido el causante con al menos un año de anterioridad al



otorgamiento de los títulos de herencia y compra, pudiese llevarse a cabo la inmatriculación de los mismos sin acreditarse en modo alguno la titularidad por el causante de los bienes hereditarios; más llamativo sería el supuesto de heredero único, que, con su sola aceptación de herencia en título público podría inmatricular los bienes que manifestase que pertenecían a su causante, fallecido con al menos un año de antelación al otorgamiento de otro título traslativo, y sin exigirle ninguna acreditación de la titularidad del causante.

8. No se comprende cómo se da distinto tratamiento a los actos intervivos y mortis causa en supuestos como el que es objeto de calificación. Puede resultar que una persona viva sea dueño, pero haya extraviado su título privado de hace mucho tiempo; en estos supuestos si vende la finca, y el comprador vuelve a transmitirla antes del transcurso de un año, no podría inmatricularse este segundo título directamente por no reunir los requisitos del artículo 205 de la Ley hipotecaria; sin embargo los herederos de persona fallecida unos años antes, sin acreditación de título alguno, podrían adjudicarse la herencia y luego vender sin esperar el transcurso del año, y ser este segundo título directamente inmatriculable. No hay razón jurídica que avale la aplicación de un tratamiento distinto en ambos supuestos.

9. Incluso en casos como el presente, pero de un causante fallecido en 2007, si los herederos, o el heredero único, fuesen muy diligentes y efectuasen la partición de los bienes hereditarios o la adjudicación de la herencia, antes de que transcurriese un año desde el fallecimiento del causante, y venden la finca a continuación, tampoco podría inmatricularse la finca, al no haber un año de diferencia entre ambos títulos, incluso contados desde el fallecimiento del causante; sin embargo la falta de acreditación de la titulación del causante es la misma en ambos casos, y el hecho de que el causante haya fallecido un año antes de la partición o adjudicación de herencia no añade nada a efectos de acreditar la propiedad de los bienes integrantes del caudal hereditario.

10. Como se señala por algún sector doctrinal: la adquisición de la herencia tiene varias fases: por un lado, está la apertura de la sucesión y la delación (ofrecimiento a los herederos) cuyas fechas son las del fallecimiento, pero aquí todavía no hay adquisición; luego viene la aceptación de la herencia que se retrotrae a la fecha del fallecimiento, pero la aceptación sin partición, sólo implica adquisición en el momento de la muerte de un patrimonio hereditario sin determinación de bienes ni descripción de inventario ni inventario de los bienes. El inventario (con su propia fecha), el avalúo (con el valor en la fecha de la partición: art. 1075 CC), la liquidación, división y adjudicación de fincas concretas con sus propia descripción, se produce en el momento en que se otorgan y no antes. No hay retroactividad en cuanto a las operaciones, ni en cuanto a la capacidad y legitimación (un heredero puede ser menor en el momento del fallecimiento pero basta que sea mayor en el momento de la partición, sin que por ello se entienda realizada la partición en el momento de la muerte pues en tal supuesto la partición sería anulable por incapacidad: "reductio ad absurdum"). Por eso, la partición es título atributivo de la propiedad o al menos especificativo, y sólo opera como tal título de adquisición de la propiedad de esa finca y no otra, a través de la partición y su fecha, aunque la aceptación de la herencia global como entidad indeterminada de bienes y derechos, determine una adquisición retroactiva del patrimonio global universal indeterminado hasta la partición. El artículo 16 de la Ley Hipotecaria es un importante argumento para confirmar que si el título universal no describe las fincas, es necesario acompañar el documento acreditativo de que las fincas pertenecían al causante.

11. En la reciente resolución de 18 de abril de 2018, en un caso similar al que es objeto de calificación, la Dirección General mantiene la posibilidad de acudir a la fecha del fallecimiento de los causantes para el cómputo del año entre ambos títulos de herencia y compra, si bien deja la puerta abierta a la obligatoriedad de 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 los requisitos legales exigidos.

Esta doctrina de los títulos "ad hoc", resulta muy difícil de aplicar en la práctica diaria de los registradores, salvo en los supuestos contemplados en resoluciones de la propia Dirección General (así ocurre en los supuesto de simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, neutralidad o bajo coste fiscal, etc.); sin embargo su aplicación práctica como se dice anteriormente tiene unos perfiles jurídicos muy poco claros y definidos; la misma razón y necesidad puede haber en el caso de dos títulos simultáneos de herencia y aportación a gananciales, que si se trata de dos títulos de herencia y compra, y, sin embargo, en el primer caso es mucho más probable que se admita la doctrina de los títulos "ad hoc", y no así en el segundo supuesto.

En cierto modo la nueva redacción del artículo 205 está pensada para acabar con la creación de títulos "ad hoc", al exigir el lapso de tiempo de un año entre ambos títulos.

En la citada resolución de 18 de abril de 2018, el recurrente destacaba el hecho de que, normalmente, en la propiedad rural es muy posible que los herederos no tengan antecedentes de titulación fehaciente de los causantes, y que no debería obligarse a los propietarios transmitentes a aportar titularidades anteriores de imposible o muy difícil acreditación fehaciente, o bien, obligarles a acudir al procedimiento muy caro y engorroso

del expediente de dominio; argumentos todos ellos muy endeble desde el punto de vista jurídico, y a lo que cabría argumentar que es precisamente en la propiedad rústica, por su escaso valor en algunas regiones, y por la falta de titulación, en donde se producen muchos supuestos de falsas o erróneas titulaciones, y que el registrador, de conformidad con los remedios legales, está obligado a evitar en la medida de lo posible, acudiendo a los mismos, en aras de la seguridad jurídica preventiva de la que el Registro de la Propiedad es un elemento fundamental, tratando de evitar la inscripción de títulos que carezcan de los requisitos legales establecidos, por los fuertes efectos jurídicos que la inscripción otorga a su titular frente a terceros.

12. Por último, indicar que en el presente supuesto resulta muy fácil poder obtener la inmatriculación de las fincas objeto de recurso, acudiendo al acta de notoriedad complementaria en los términos anteriormente indicados, o al expediente notarial del artículo 203 de la L.H.

Fundamentos de Derecho: artículos 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 19 de noviembre de 2015, 29 de enero de 2016, 5 de mayo de 2016, 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016, 14 de noviembre de 2016, 1 de febrero de 2017 y 18 de abril de 2018.

Contra la presente calificación podrá (...)

Bande, a 8 de Junio de 2018.–El registrador (firma ilegible) Fdo. José Galán Villaverde.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso mediante escrito fechado el día 12 de junio de 2018, indicando en el mismo lo siguiente:

«A) Hechos.–a) Documentos calificados.–Los autorizados por el recurrente, Notario de Celanova, el día 16 de marzo de 2010, números 727 y 724 de Protocolo; b) Presentación.–Las reseñadas escrituras –en unión de la 1130/2018 y los títulos sucesorios– se presentaron en el Registro de la Propiedad de Bande el día 30 de mayo de 2018, asiento 677 del Diario 20; c) Nota de calificación y calificación sustitutoria.–Y fueron calificadas por el Registrador de la Propiedad de Bande, don José Galán Villaverde, con nota de fecha 8 de junio de 2018, notificada en fecha 12 de junio de 2018; no solicité calificación sustitutoria; d) Cuestiones objeto de recurso.–El recurso se dirige contra el único defecto señalado: “no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de los títulos,...” para la inmatriculación ex artículo 205 LH.

B) Fundamentos de Derecho.–

Las escrituras calificadas cumplen estrictamente lo prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y se ajustan estrictamente a la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

La RDGRN de 18 de abril de 2018, totalmente aplicable en el presente caso, dice así: “La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del art. 205 LH. Por último debe indicarse que no procede pronunciarse respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental... ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador...”.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuanto a la inmatriculación por doble título, 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”. Y este artículo ha sido interpretado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones en el sentido de “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” (vid Resolución de 14 de noviembre de 2016 y las por ella citadas y la citada de 18 de abril de 2018).

Ya antes de la reforma la DGRN había tomado en cuenta como fecha de adquisición la de la muerte del causante en cuanto al título previo de adquisición, descartando con esta base el posible carácter instrumental de la operación. Así: –La Resolución DGRN de 5 de octubre de 2007 admite la inmatriculación de una escritura de compraventa, siendo el título previo una adjudicación de herencia del vendedor formalizada el mismo día con número anterior de protocolo ante el mismo notario, con base en una acta de notoriedad de declaración de herederos, resultando el título del causante en dicha adjudicación de herencia de las manifestaciones de los herederos, destacando la circunstancia de haber fallecido el causante con varios años de antelación y los efectos retroactivos de la aceptación de herencia; –La Resolución DGRN de 31 de enero de 2014, que rechaza la



existencia del título instrumental ante una escritura de herencia y posterior aportación a gananciales, siendo la escritura de herencia anterior en 21 días a la de aportación. Obsérvese que en el presente recurso la causante falleció en el año 2007.

La expresión “justos y legítimos títulos” no es una expresión carente de todo contenido jurídico; esta expresión es la forma en que los interesados (en este caso, siete personas) se responsabilizan en documento público de que el causante es dueño y de que ellos adquieren el dominio por ser el causante dueño; esta expresión cumple estrictamente lo prevenido en el artículo 174 del Reglamento Notarial (“la relación de los títulos... se hará con arreglo a lo que resulte de los presentados, y a falta de esta presentación, por lo que, bajo su responsabilidad, afirmen los interesados,...”); es cierto que si el causante no es dueño los herederos no son dueños, pero esto mismo ocurre en la compraventa si el vendedor no es dueño, en la donación si el donante no es dueño. No es infrecuente en la práctica notarial que los herederos sepan que algo es de su causante, pero que no sepan si lo compró, si lo heredó,..., ni cuándo ni de quién, y que por supuesto no tengan documento alguno, ni público ni privado.

En el presente supuesto nos hallamos ante un caso de inmatriculación por doble título (la LH exige dos títulos, no tres, ni cuatro, ni cinco,...; cualquier exigencia de acreditar la titularidad del causante es contraria a la Ley, pues equivaldría a exigir un triple título...)

En el derecho español se admiten los contratos verbales. Y que la titularidad catastral no sea exigible para la inmatriculación no significa que no sea relevante, pues “salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos” (3.3. TRLCI).

Por otra parte, se repite que la nota de calificación negativa se fundamenta únicamente en “no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de los títulos”. El Registrador cita la reciente Resolución de 18 de abril de 2018 con el solo fin de mostrar su disconformidad con la misma. Y así, por un lado, no está de acuerdo con la reiterada doctrina sobre el cómputo del lapso temporal del año en los casos de herencia previa, y, por otro lado, después de mostrar sus reservas sobre la aplicación de la doctrina de los títulos “ad hoc” en general, no afirma que en este caso nos hallemos ante un caso de titulación “ad hoc”. En definitiva, la nota de calificación es contraria a la Ley y a la reiterada doctrina de la DGRN. Tampoco parece elegante que el Registrador aproveche su nota para criticar al recurrente de dicha Resolución de 18 de abril de 2018.»

IV

El registrador emitió informe y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 657, 989 y 1068 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, 16 de noviembre de 2017 y 18 de abril, 25 de julio y 5 de septiembre de 2018.

1. Se plantea en el presente recurso si debe accederse a la inmatriculación de dos fincas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de compraventa otorgada el día 16 de marzo de 2010, rectificadas en cuanto a la descripción de una de ellas por escritura de fecha 2 de mayo de 2018 ante el mismo notario, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es una escritura pública de aceptación y adjudicación parcial de herencia de fecha 16 de marzo de 2010, dándose la circunstancia de que el fallecimiento de la causante de dicha herencia se produjo el día 23 de octubre de 2007, lo que queda acreditado mediante el correspondiente certificado de defunción del Registro Civil de Celanova.

El registrador opone como defecto en su nota de calificación que los causantes no acreditan su adquisición ya que carecían de título, es decir la inclusión de la finca en el caudal relicto de los causantes de la escritura que constituye el título previo no tiene más justificación que la mera manifestación de los herederos que se constituyen en vendedores mediante escritura otorgada el mismo día en la que manifiestan que tal bien «pertenece a doña H. A. O., en plena propiedad y con carácter privativo, por justos y legítimos títulos; poseyéndola en concepto de dueño, pública, pacífica e ininterrumpidamente; no se exhibe título público alguno».

El recurrente alega que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuanto a la inmatriculación por doble título, 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». Y este artículo ha sido interpretado por esta Dirección General en diversas Resoluciones en el sentido de «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»; añadiendo que «en el presente supuesto nos hallamos ante un caso de inmatriculación por doble título (la LH exige dos títulos, no tres, ni cuatro, ni cinco,...; cualquier exigencia de acreditar la titularidad del causante es contraria a la Ley, pues equivaldría a exigir un triple título...)».

2. Este Centro Directivo ya abordó esta cuestión en su Resolución de 19 de noviembre de 2015.

En dicha Resolución, con doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, se expresó lo siguiente:

«7. En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, (...) el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos (...).

En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”.

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea “traslativo”, pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil.

Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador.

Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

8. Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo “acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”, ese complemento circunstancial “mediante título público” se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior.

Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205».



3. En el presente caso, resulta especialmente relevante que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

Como puso de relieve reiteradamente esta Dirección General, ya antes de la reforma legal (cfr. Resoluciones de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009 y 19 de mayo de 2011), no puede olvidarse, para acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación, que el artículo 657 del Código Civil dispone que «los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte», así como la previsión del artículo 989 del mismo cuerpo legal, según la cual «los efectos de la aceptación y de la repudiación de la herencia se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda». Asimismo debe tomarse en consideración que, conforme al artículo 404 «la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia». Por ello, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil).

Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos. Así en la Resolución de 29 de mayo de 2014, se señala que «la doctrina de este Centro Directivo (...) ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, (...) que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida “ad hoc” (...) La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto».

En el mismo sentido se ha pronunciado este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 18 de abril, 25 de julio y 5 de septiembre de 2018 (las dos últimas contra calificaciones del mismo registrador, don José Galán Villaverde).

4. En el presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de aceptación y adjudicación parcial de herencia en la que la fecha de fallecimiento de los causantes es anterior en mucho más de un año respecto de la fecha del título traslativo. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por último debe indicarse que no procede pronunciarse por este Centro Directivo respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental al resultar escrituras otorgadas el mismo día, ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador en su nota de calificación recurrida, sino



simplemente apuntada la doctrina de este Centro Directivo sobre tal cuestión, debiendo por tanto revocarse el defecto tal como ha sido expresado en dicha nota.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 13 de septiembre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.