

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6157** *Resolución de 18 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Avilés n.º 2 por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. M., abogado, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que se deniega la inmatriculación de dos fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de compraventa, otorgada el día 25 de septiembre de 2017 ante el notario de Oviedo, don Juan Antonio Escudero García, con el número 1.378 de protocolo, don J. M., doña A. M., don M., doña M. C. y don M. M. M. vendieron dos fincas no inmatriculadas sitas en la parroquia de Viodo, concejo de Gozón, a doña M. A. F. G. Asimismo, mediante escritura de adición y adjudicación parcial de herencia otorgada ante el mismo notario con el número anterior de protocolo, dichos vendedores adicionaron las herencias de doña E., don G. G., doña E. y doña I. M. F., adjudicándose los mencionados bienes. En dicha escritura, indicaron los herederos que tales bienes «pertenecían a los causantes por herencia de sus padres, Don J. M. M. G. y Doña I. F. F., según manifiestan bajo su exclusiva responsabilidad, sin que puedan acreditarlo documentalmente».

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Principado de Asturias. Protocolo número: 1.378 Fecha del documento: veinticinco de septiembre de dos mil diecisiete. Notario autorizante: Don Juan Antonio Escudero García. Presentado: 10:59 horas del día trece de noviembre de dos mil diecisiete. Asiento: 305 Diario: 47 Entrada: 13389/2017 Incidencias: Aportado Documento Complementario 30/11/2017; En el procedimiento registral instado para la inscripción del documento arriba referenciado, previo examen de los antecedentes del Registro y teniendo en cuenta los siguientes: Hechos 1.–En la escritura de referencia don J. M., doña A. M., don M., doña M. C. y don M. M. M. venden a Doña M. A. F. G. dos fincas sitas en la parroquia de Viodo, concejo de Gozón, una en el sitio (...) de 2.541 metros cuadrados que es la parcela 289 del polígono 3; y otra en el lugar de (...) de 3.335 metros cuadrados que es la parcela 601 del polígono 3. 2.–Se dice que las fincas no constan inscritas y que la adquirieron los vendedores por herencia, según resulta de la escritura de adición y adjudicación de herencia de sus tíos doña E., don G., doña E. y doña I. M. F., efectuada el mismo día y bajo el número de protocolo anterior a la de la presente. En esa escritura, se hace constar que los causantes eran dueños de las dos fincas sin que pudieran acreditarlo documentalmente. 3.–Se incorporan certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas 289 y 601 del polígono 3 de la que resultan catastradas a nombre de los vendedores y de los herederos de doña E., don G., doña E. y doña I. M. F. Fundamentos de Derecho: Vistos: Los artículos 9, 14, 18, y 205 de la Ley Hipotecaria. La resolución de la DGRN de 5 de mayo de 2016. Primero.–Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, la llamada inmatriculación por

título público se recoge en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al 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, 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. Segundo.—Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado, el título previo debe ser objeto de calificación por el registrador. Esa calificación, que no está limitada (art 18 LH) debe recaer, desde luego, sobre la identificación de la finca y el cumplimiento de los requisitos en el título previo: su carácter de título público, acreditación de la adquisición previa y que esta adquisición se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título inmatriculable. En cuanto al requisito del tiempo de la adquisición previa, se señala en la calificada que la adquisición se ha producido en el mismo año, protocolo anterior, por título de herencia, lo que se acredita con la escritura de adición de herencia que se acompaña. Por lo que hace a la acreditación de la adquisición previa, se manifiesta que es la herencia de doña E., don G., doña E. y doña I. M. F., lo que resulta de la mencionada adición que es el título de la sucesión (art 14 LH). Pero, la propia escritura recoge expresamente 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 no tiene justificación más allá de la mera manifestación de sus herederos, por lo que, en esos términos no puede aceptarse que los herederos hayan adquirido una finca que no acreditan fuera propiedad de sus causantes. Entender que esa mera manifestación de los adquirentes es suficiente sería admitir la inscripción registral de adquisiciones a non domino puestas de manifiesto en el propio título que accede al registro. Piénsese que el propio título de herencia sería inmatriculable si existiese un título previo de adquisición de los causantes y reuniera los demás requisitos, pero no lo es, precisamente, porque los causantes no acreditan su adquisición. En definitiva, la adquisición hereditaria de los vendedores no acredita su adquisición, porque al no acreditarse el dominio de las fincas a favor de los causantes, no puede entenderse acreditado el dominio de los vendedores. Por ello deniego la inmatriculación de las fincas. La presente nota de calificación podrá (...) El registrador, Firmado con firma electrónica reconocida por don Francisco Javier Vallejo Amo, registrador del Registro de la Propiedad número dos de Avilés. Avilés a 21 de diciembre de 2017».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. M., abogado, interpuso recurso el día 22 de enero de 2018 mediante escrito con los siguientes fundamentos: «Primero.—El Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que le dio la Ley 13/2.015, de 24 de Junio, determina la posibilidad de inscribir, sin necesidad de 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 de descripción con la certificación catastral descriptiva y gráfica que ha de aportarse necesariamente. Pues bien, el recurrente entiende que concurren claramente en el documento objeto de calificación y recurso, todos los requisitos exigidos por el citado artículo: 1.—No existencia de inscripción a nombre de terceros: No se discute, puesto que el Sr. Registrador no fundamenta la denegación, ni siquiera alude, a la existencia de posible coincidencia con otros inmuebles ya inscritos, ni tampoco alega tener dudas fundadas sobre la identidad de los inmuebles. 2.—Existencia de título traslativo: Tampoco se discute, teniendo evidentemente tal carácter la compraventa documentada en la escritura de referencia.

3.–Acreditación de la adquisición de la propiedad al menos un año antes de dicho otorgamiento, también mediante título público: Los transmitentes han acreditado haber adquirido la propiedad con más de un año de antelación, en escritura pública, dado que sus causantes fallecieron, el que más recientemente, once años antes del otorgamiento de la escritura de transmisión por compraventa, que se pretende inmatricular. A este respecto se cita la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de fecha 16 de Noviembre del año 2.017, según la cual, la aceptación y adjudicación subsiguiente de bienes por herencia, tiene el carácter de título traslativo, y la fecha de adquisición a todos los efectos, por razón de lo establecido en el Artículo 657 del Código Civil, y demás concordantes, será la del fallecimiento del causante. Por razones de concisión, se remite el recurrente a los argumentos desarrollados por el Centro Directivo en la resolución citada. En cuanto a la acreditación o no de la adquisición por parte de los transmitentes, extremo en que fundamenta el Sr. Registrador su negativa, se incidirá con más extensión en el fundamento Segundo del presente escrito.

4.–Identidad de descripción de los inmuebles en ambos títulos: No es objeto de discusión, puesto que la descripción es exactamente la misma, concordante con los datos de ambos inmuebles en el Catastro.

5.–Certificación catastral descriptiva y gráfica: Se aportó en ambos títulos la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada uno de los inmuebles, de las cuales resulta \* [sic] Por tanto, considera el recurrente que se cumplen rigurosamente todos los requisitos exigidos por el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación por la vía solicitada.

Segundo.–El Sr. Registrador fundamenta la denegación de la inmatriculación en el hecho de considerar que la adjudicación hereditaria de los vendedores no acredita su adquisición, porque, al no acreditarse el dominio de las fincas a favor de los causantes, no puede entenderse acreditado el dominio de los vendedores, lo que considera, sería admitir la inscripción registral de adquisiciones «a non domino». Sin embargo, dicha apreciación es totalmente equivocada, a juicio del recurrente, por lo siguiente:

1.º En primer lugar, el Sr. Registrador introduce un requisito que de ninguna manera está exigido en el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria, puesto que dicho artículo exige la acreditación de la adquisición de la propiedad por parte de los transmitentes del inmueble a inmatricular, la cual está acreditada en escritura pública, y para nada en el mismo se exige que, a su vez, resulte acreditada la de los causantes de aquéllos. Los transmitentes han otorgado una escritura pública de adición de herencia, la cual supone: que existe un acuerdo y consenso de voluntades de todos ellos en entender que dicha finca pertenecía a sus causantes, que realizan unas manifestaciones de voluntad amparadas por la fe pública y con las consecuencias civiles y penales establecidas en las Leyes para la falsedad documental, que se aportan y acreditan los títulos de sucesión de dichos causantes, y que se aportan certificaciones catastrales de las cuales resultan ser los titulares catastrales.

2.º Se insiste en que el requisito de que se acredite fehacientemente la titularidad de los causantes de los transmitentes, en ningún caso aparece exigido por el texto legal, ni tampoco en la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado; es más, como el propio Sr. Registrador indica, si se pudiere aportar título fehaciente de la adquisición de los causantes, hubiera podido inmatricularse la propia escritura de adjudicación por adición de herencia, lo que nos lleva a la consideración de que, de seguirse el criterio del Sr. Registrador, el procedimiento de inmatriculación del Artículo 205 de la Ley Hipotecaria quedaría sin operatividad, puesto que se recurre al mismo precisamente cuando hay una carencia de titulación fehaciente en los eslabones anteriores de la cadena de propietarios, puesto que, si no, normalmente el inmueble ya hubiera accedido con anterioridad al Registro de la Propiedad; y, precisamente, el fundamento de dicho procedimiento de inmatriculación es permitir y facilitar el acceso al mismo de los inmuebles que ya se han documentado en título público y que normalmente, sobre todo en el ámbito de la propiedad rural, no tenían tales antecedentes en la titulación fehaciente, todo ello sin obligar a los propietarios transmitentes a aportar titularidades anteriores de imposible o muy difícil acreditación fehaciente, o evitando el obligarles a acudir al procedimiento, más caro y engorroso, del expediente de dominio. Si el legislador hubiere querido establecer esa

mayor garantía, hubiera dispuesto el ingreso en el Registro de la Propiedad del tercer, cuarto o quinto título público traslativo del dominio de un inmueble y no del segundo. 3.º- El recurrente entiende que, una cosa es el que no exista acreditación fehaciente de la titularidad de los causantes y otra muy distinta el que éstos fueren o no dueños de los inmuebles. En todo caso, el único principio de prueba de titularidad dominical, en ausencia de documentación contradictoria acreditativa de la titularidad de terceros, lo es la certificación catastral, que publica a los causantes o sus herederos como titulares, siendo esa titularidad catastral mantenida a lo largo del tiempo, y no producto de un cambio o modificación reciente, como lo acredita el hecho de que figure aún por referencia a aquéllos causantes, recordamos, fallecidos el último de ellos más de once años antes del otorgamiento de la escritura que se pretende inmatricular. 4.º- En todo caso, la existencia de adquisición «a non domino» habría de ser probada y no presumida o mantenida frente a la existencia de una escritura pública de adjudicación de herencia que despliega toda su eficacia mientras no sea anulada o desvirtuada por una resolución judicial firme. Por ello, precisamente con la finalidad de la protección de los posibles terceros privados ilegítimamente de su propiedad, se establece la suspensión de efectos de la fe pública registral durante dos años desde la inscripción, con arreglo a lo establecido en el artículo 207 de la Ley Hipotecaria».

#### IV

El registrador dio traslado, por escrito de fecha 24 de enero de 2018, del recurso interpuesto al notario autorizante de la escritura calificada conforme a lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, y emitió informe el día 5 de febrero de 2018, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevando 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 y 16 de noviembre de 2017.

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 25 de septiembre de 2017, acompañada del título de adquisición de los vendedores, que es una escritura pública de adición y adjudicación parcial de herencia otorgada el mismo día, si bien los distintos fallecimientos de los causantes de dicha herencia se produjeron los días 29 de septiembre de 1998, 12 de julio de 2002, 9 de enero de 2003 y 19 de mayo de 2006.

El registrador opone como defecto en su nota de calificación que no se acredita la adquisición de los causantes ya que carecían de título, pues la inclusión de la finca en el caudal relicto no tiene justificación más allá de la mera manifestación de sus herederos, por lo que, en esos términos no puede aceptarse que estos herederos hayan adquirido una finca que no acreditan fuera propiedad de sus causantes.

El recurrente alega que dicho lapso temporal de un año no ha de computarse necesariamente entre los distintos otorgamientos, sino entre la fecha del fallecimiento del causante y la fecha de la escritura de compraventa. Y añade que, según la Resolución de 16 de noviembre del año 2017, la aceptación y adjudicación subsiguiente de bienes por herencia tiene el carácter de título traslativo, y la fecha de adquisición a todos los efectos, por razón de lo establecido en el artículo 657 del Código Civil y demás concordantes, será la del fallecimiento del causante.

2. Ciertamente, esta Dirección General 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 presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de adición 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 protocolos correlativos ya que tal cuestión no ha sido abordada por el registrador en su nota de calificación recurrida, 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, 18 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.