

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21626 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Málaga n.º 10, por la que se suspende la inmatriculación de finca mediante escritura de extinción de condominio precedida de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Jesús Lainez Casado de Amezúa, notario de Cártama, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Málaga número 10, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, por la que se suspende la inmatriculación de finca mediante escritura de extinción de condominio precedida de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 23 de enero de 2025 por el notario de Cártama, don Antonio Jesús Lainez Casado de Amezúa, con el número 98 de protocolo, doña A. M, doña P. y doña A. E. M. otorgaron liquidación de la sociedad conyugal, aceptación y adjudicación de herencia de los causantes doña M. M. M. y don A. E. B., en la que se adjudicaban una finca urbana, que no constaba inscrita en el Registro de la Propiedad, por terceras e iguales partes indivisas.

Por escritura otorgada ante el mismo notario de Cártama, de la misma fecha del título anterior y número siguiente de protocolo, las mismas otorgantes –doña A. M, doña P. y doña A. E. M.– disolvieron la copropiedad que había resultado a su favor sobre la mencionada finca como consecuencia de las operaciones particionales, adjudicándose la finca a una de ellas.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Málaga número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, Registrador titular del Registro de la Propiedad Número Diez de Málaga, en el procedimiento registral identificado con el número de entrada 3.016/2.025, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro de los documentos que se dirán en virtud de solicitud de inscripción. Certifica:

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos.

I. El documento objeto de la presente calificación es el siguiente: escritura otorgada en Cártama, ante el Notario don Antonio Jesús Lainez Casado de Amezúa, el día 23 de enero de 2025, número 98 de protocolo, en unión de otra otorgada ante el mismo notario, el día 23 de enero de 2025, con número 99 de su protocolo, que se presentó en este Registro a las 12:06 horas, del día 21 de mayo de 2025, según el asiento 1.243 del Diario 2025.

II. En dicho documento se ha observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

Única. Se solicita la inmatriculación de una finca registral en base a dos escrituras otorgadas el mismo día con numeración consecutiva, la escritura de adjudicación de herencia, autorizada por el notario de Cártama, don Antonio Jesús Laínez Casado de Amezúa, con fecha 23 de enero de 2.023. protocolo número 98; y la escritura de extinción de condominio autorizada por el mismo notario, con igual fecha y número de protocolo 99. Sin embargo, aunque formalmente se haya cumplido el requisito de la doble titulación que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la simultaneidad de ambos títulos indica que habrían sido elaboradas “ad hoc” para obtener títulos inmatriculadores.

Así parece [sic] entendería el propio notario autorizante al hacer constar en la escritura lo siguiente: “Advierto de la necesidad de acreditar la notoriedad de dicho título mediante acta de notoriedad complementaria quedando condicionado este instrumento a la acreditación de la notoriedad de dicho título. Al no justificarse fehacientemente dicha adquisición hago las oportunas advertencias a ambas partes contratantes, en particular las que derivan del artículo 295 de la Ley Hipotecaria.” Defecto subsanable.–

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a la circunstancia reseñada en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración los siguientes preceptos:

“El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece lo siguiente: 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.

El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos

o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.”

El contenido de dicho precepto debe ser interpretado en base a la doctrina establecida por la DGSJYFP, en resoluciones como la de 12 de mayo de 2014 (así como en otros, como la de 25 de julio de 2012 y 15 de junio de 2023), que considera absolutamente necesario que el registrador extreme las precauciones para evitar la elaboración de títulos “ad hoc”, otorgados con el objeto de lograr la inmatriculación, dados los perjuicios que pudieran causar a terceros inmatriculaciones indebidas

Consecuentemente, en la resolución de 2014 anteriormente citada, el Centro Directivo consideró que, en un caso análogo al que motiva la presente nota (título de adjudicación de herencia y de extinción del condominio hereditario otorgados simultáneamente), cabe considerar que la titulación ha sido elaborada “ad hoc”.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo.

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con la circunstancia expresamente consignada en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez registrador/a titular de Registro Propiedad n.º 10 de Málaga a día diez de abril del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Fuengirola número 1, doña María Virginia Salto Téllez, quien confirmó, el día 13 de mayo de 2025, los defectos expresados en la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Málaga número 10.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Jesús Lainez Casado de Amezáa, notario de Cártama, interpuso recurso el día 29 de mayo de 2025 mediante escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«I. (...).

II. Que no estando de Acuerdo con dichas dos calificaciones mediante el presente escrito interpone recurso frente a ella, en base a los siguientes:

Hechos:

A. Que las dos referidas escrituras públicas presentadas a efectos de practicar asiento de primera inscripción (inmatriculación), fueron calificadas negativamente por el referido Sr. titular del Registro de la Propiedad de Málaga número 10 y por la Sra. titular del Registro de la Propiedad de Fuengirola número 01, ésta última de fecha del día 13 de mayo de 2025, que es la que formalmente se recurre.

B. Que el defecto advertido por ambos Registradores es: "Si bien se ha cumplido el requisito de la doble titulación que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la simultaneidad de ambos títulos indica que habrían sido elaborados 'ad hoc' para obtener títulos inmatriculadores.

Se recoge, en este sentido la doctrina establecida por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en las Resoluciones de 25 de julio de 2012, 12 de mayo de 2014 y 15 de junio de 2023, considerando necesario que el registrador extreme las precauciones, para evitar la elaboración de títulos 'ad hoc' otorgados con el objeto de lograr la inmatriculación, dados los perjuicios que pudieran causar a terceros inmatriculaciones indebidas."

Igualmente se mencionan las resoluciones de 05 de marzo y 28 de julio de 2020 en apoyo de esta argumentación.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 3, 7, 404, 657, 989 del Código civil, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (En adelante Dirección General), 05 de Octubre de 2007, 08 de junio de 2009, (BOE 29 de junio 2009, Secc. III, página 54084), 18 de abril 2018 (BOE 08 de mayo 2018), o la de 27 de Julio de 2018 (BOE 04 de agosto 2018).

Los hechos actuales objeto del presente recurso, son los siguientes:

En la primera de dichas escrituras, la n.º 98 de protocolo, se formalizan dos particiones hereditarias de sendos cónyuges fallecidos hace más de seis y once años respectivamente y así transcribo literalmente "(...) 'Doña M. M. M. y don A. E. B., que fallecieron en Alhaurín de la Torre y Málaga, respectivamente, los días 28 de julio de 2018 y 10 de diciembre de 2013.'".

En las certificación catastral al que consta unida, constan como titulares catastrales los Herederos del/de los causante/s referido/s.

En la segunda de dichas escrituras, la n.º 99 de protocolo, la finca se adjudica por ser indivisible, o desmerecer mucho por su división, a uno de los herederos, siendo el resto compensados en metálico. Se solicita la inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

El asunto planteado tiene exactamente el mismo contenido que fue objeto de la Resolución de la Dirección General de 08 de Junio de 2009, con resultado estimatorio a la inscripción.

Su fundamentación jurídica, en opinión de quien recurre, está plenamente vigente y transcribo:

“(…) 1. Presentada en el Registro una disolución de condominio para su inmatriculación, y presentado como título previo la adjudicación de la finca en proindiviso a favor de los que después extinguen el condominio, escritura que se otorgó con el número inmediatamente anterior, el Registrador considera que la documentación ha sido fabricada artificialmente para conseguir la inmatriculación, y por ello suspende la inscripción. 2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid resoluciones citadas en el ‘vistos’), la inmatriculación de fincas en nuestra legislación hipotecaria está facilitada, de modo que basta que el adquirente de una finca presente un título público donde conste su adquisición y se acredite la adquisición anterior de su transmitente mediante un documento fehaciente.

Como ha señalado este Centro Directivo, no puede desconocerse que el sistema es permeable a la posibilidad de que el documento que incorpora la adquisición anterior sea en ocasiones elaborado ad hoc con la única finalidad de conseguir la inmatriculación; pero las simples sospechas que el Registrador pudiera albergar acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción (cfr. la Resolución 11 de marzo de 2006).

3. Ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 609 del Código Civil, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten – entre otros modos– por sucesión testada e intestada, por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho, de suerte que acreditada esta adquisición previa mediante documento fehaciente y no estando inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, pueda ser objeto de inmatriculación el posterior título público de transmisión.

En el presente caso la adquisición previa se acredita mediante una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada por las personas que ahora disuelven el condominio. En dicha escritura se inventaría como integrante de la herencia la finca objeto de posterior adjudicación. Por lo demás, respecto del carácter previo de la adquisición de las ahora transmitentes, tampoco puede olvidarse: que el fallecimiento de su causante se produjo en el año 1980, momento a partir del cual se transmiten los derechos a su sucesión (cfr. artículo 657 del Código Civil); que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte de dicho causante (artículo 989 del mismo Código); que, 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).

En definitiva, la adjudicación hereditaria de una finca en proindiviso y la subsiguiente disolución de comunidad son operaciones tan corrientes que no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.”

Queda poco por añadir, obviando las circunstancias particulares del caso concreto y la realidad material contenida en los títulos públicos presentados, los dos Registradores afectados parecen seguir un mismo y único criterio, el puramente formalista que es la autorización el mismo día, con números correlativos de protocolo, de dos títulos públicos notariales, con virtualidad inmatriculadora, sin alegar, ni atender ningún criterio más y en perjuicio del derecho de inscripción.

Es criterio que defiendo, con todo respeto.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 4 de junio de 2025, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 18, 34, 38, 41, 145, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo, 21 de mayo y 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, 11 de marzo y 11 de mayo de 2006, 21 de mayo y 5 de octubre de 2007, 8 de junio y 16 de noviembre de 2009, 19 de mayo y 26 de julio de 2011, 25 junio y 30 de octubre de 2012, 9 de mayo de 2013, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015, 14 de noviembre de 2016 y 31 de enero, 18 de abril, 25 de junio y 5 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de marzo, 12 de junio y 25 y 28 de julio de 2020, 18 de febrero y 3 de junio de 2021 y 15 de junio de 2023.

1. La cuestión que se plantea en este recurso es la de si cabe obtener la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de una escritura pública en la que se formaliza una adjudicación hereditaria en proindiviso a varias herederas, que, en virtud de escritura con número siguiente de protocolo otorgada el mismo día ante el mismo notario, extinguen ese condominio para adjudicar la finca íntegra a una sola de ellas. Es de destacar que, en cuanto al supuesto título adquisitivo de los causantes de la herencia, sólo se manifiesta por las otorgantes que adquirieron la finca por «compra en estado de casados hace más de treinta años en contrato privado hoy extraviado, sin que exista título escrito o inscrito», sin más indicaciones.

El registrador rechaza la inmatriculación por apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada y la creación «ad hoc» de la titulación presentada con el único objeto de lograr el doble título exigido para la inmatriculación por el mencionado artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El notario recurrente alega que el registrador sigue un criterio puramente formalista, que es la autorización el mismo día, con números correlativos de protocolo, de dos títulos públicos notariales, con virtualidad inmatriculadora, sin alegar, ni atender ningún criterio más y en perjuicio del derecho de inscripción. Además, se remite al criterio de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 8 de junio de 2009, que considera tiene el mismo contenido que el planteado en el presente expediente con resultado estimatorio a la inscripción.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Así, se viene exigiendo, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc».

La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se pretende así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude

cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, a la vista de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro, pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que concurran en cada caso –y muy especialmente el iter documental seguido– para comprobar si existe o no una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura.

Por eso, este Centro Directivo, en Resolución de 11 de marzo de 2006, ya señaló que las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción, criterio reiterado por la citada resolución de 29 de mayo de 2014.

3. Visto lo anterior, debe valorarse si en el presente supuesto se cumplen los requisitos legales que para la inmatriculación de fincas previene el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y si las sospechas del registrador sobre la creación artificiosa de los títulos son fundadas.

La doctrina de esta Dirección General es considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador.

Así, la Resolución de 1 de julio de 2016 recordaba que el debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de la herencia a los efectos de que exista el doble título traslativo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales.

Por un lado, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de la disolución de comunidad y afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa, por lo que, por no implicar un título de transferencia inmobiliaria, no es título público inmatriculable la división de la cosa común. Por otra parte, otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución; y finalmente hay quienes consideran que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recogen una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación. También esta Dirección General ha abordado el problema.

Así, la Resolución de 14 de diciembre de 2000 negó a la disolución de comunidad el carácter de título inmatriculable por no acreditar fehacientemente el título de adquisición invocado por los comuneros. Por su parte, la de 26 de abril de 2003 trata sólo indirectamente el problema planteado, pues el registrador había considerado suficiente para inmatricular la doble titulación de disolución de comunidad y compraventa, por lo que el Centro Directivo no entró en el problema. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes. Desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o incapacitados implicados en la disolución de comunidad, la Dirección General exigió la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que, habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

También la jurisprudencia ha abordado el tema de la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de herencia. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en nuestra jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007, señala: «esta Sala ha acogido la doctrina que atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos de la propiedad sobre los bienes adjudicados a cada uno de los herederos, lo que resulta más acorde con el sentido de distintos artículos del propio código (...) Así la norma del artículo 1068 del Código despliega sus efectos propios entre los coherederos atribuyendo la propiedad exclusiva del bien adjudicado al heredero, que antes de ella únicamente ostentaba un derecho abstracto sobre la totalidad de la herencia (...)». Se excluyen así, entre otras, las teorías que vendrían a equiparar la partición a un conjunto de permutas entre los coherederos o condueños, que sólo serían traslativas en la parte que no correspondía al adjudicatario por su cuota previa. Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 recuerda que la doctrina entiende que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes. En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador.

En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada. Asumido lo anterior, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación.

Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

4. Por otro lado, no hay duda del carácter de título público y adquisitivo de la escritura de aceptación de herencia, complementado con el título sucesorio, el testamento (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y demás documentación complementaria.

En cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora aportante, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad, entre otras cosas, de evitar la creación de títulos instrumentales para la inmatriculación, se exige que la 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.

En este sentido, recuerda esta Dirección General que, en el supuesto de que el título previo fuese un título de adquisición hereditaria, el lapso de tiempo del año entre ambos títulos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, podría computarse desde la fecha del fallecimiento del causante, momento desde el cual se puede entender adquirida por

el heredero la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia (vid., entre otras, Resolución de 14 de noviembre de 2016).

5. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público cuya inmatriculación se pretende viene constituido por una escritura de disolución de condominio, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una adjudicación de herencia en la que no se expresa el título de adquisición de los causantes de la herencia, limitándose las otorgantes a manifestar que adquirieron la finca por «compra en estado de casados hace más de treinta años en contrato privado hoy extraviado, sin que exista título escrito o inscrito», sin más indicaciones.

Además, se da la circunstancia de que, en la escritura de herencia, el propio notario incluye las siguientes advertencias, en el apartado título: «Advierto de la necesidad de acreditar la notoriedad de dicho título mediante acta de notoriedad complementaria, quedando condicionado este instrumento a la acreditación de la notoriedad de dicho título. Al no justificarse fehacientemente dicha adquisición hago las oportunas advertencias a ambas partes contratantes, en particular las que derivan del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y las fiscales». Asimismo, en la escritura de extinción de condominio hace constar lo siguiente: «Les hago las oportunas advertencias a ambas partes contratantes, en particular las que derivan del artículo de la Ley Hipotecaria y las fiscales».

En el supuesto de este expediente, se cumpliría el requisito temporal de haber transcurrido un año entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, que al ser una herencia se contaría desde la fecha de fallecimiento de los causantes, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior, que sería la disolución de comunidad.

Y en cuanto al requisito de la acreditación de la previa adquisición, ello debe predicarse respecto del título inmatriculador, al que debe acompañarse el título público justificativo de la titularidad de los copropietarios que extinguen la comunidad; y ello, porque es dicho título el que tiene virtualidad inmatriculadora. La exigencia de acreditación de la previa adquisición por el transmitente (en este caso, por los herederos en la escritura de partición y adjudicación de herencia) implicaría la imposibilidad de llevar a cabo la inmatriculación de fincas adquiridas en virtud de documento privado o incluso verbal por la vía regulada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, quedando como único medio hábil el expediente notarial de inmatriculación regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o acudir a un procedimiento declarativo. Así lo entendió este Centro Directivo en Resolución de 3 de junio de 2021, cuando señaló que no era necesario acreditar el título de adquisición de la causante (siendo el título previo una escritura de adjudicación de herencia, como en el presente caso), si bien este título previo ha de ser válido.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria es claro al respecto. 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. El registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

6. Aunque, como se ha expuesto, el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que

concurran en cada caso. Si bien el registrador tiene, dentro de sus facultades calificadoras, la posibilidad de suspender la inscripción cuando las circunstancias concurrentes evidencian una creación artificiosa de los títulos, ello, como se viene reiterando, no puede basarse en meras conjeturas o sospechas, ni basarse exclusivamente en la fecha de los respectivos otorgamientos, cuya simultaneidad puede venir derivada de múltiples razones que sólo la verdadera intención de las partes puede explicar, sin concluir por este sólo hecho que estemos en presencia de una titulación creada «ad hoc».

No debe olvidarse que, como dispuso la Resolución de 28 de marzo de 2005, la prueba en que se basa la calificación registral se caracteriza por su rigidez y por su carácter incompleto. La rigidez se manifiesta en que la prueba es básicamente documental, de tal modo que la calificación ha de realizarse por lo que resulta de los títulos presentados y de los asientos del Registro. No cabe discutir la fuerza probatoria de un documento legalmente suficiente. Y se dice que la prueba es incompleta porque no todos los requisitos exigidos para la validez de un negocio de trascendencia real han de acreditarse de forma auténtica (vecindad civil, soltería, etc.), como tampoco deba acreditarse de manera auténtica la causa de los negocios jurídicos, lo cual no quiere decir que no deba manifestarse.

7. De los documentos presentados a calificación no puede deducirse que se haya realizado en fraude de Ley. El hecho de que el título previo haya sido otorgado el mismo día que el título inmatriculador no es suficiente para destruir la presunción de veracidad que se deriva del mismo conforme al artículo 17 bis de la Ley del Notariado, máxime si se tiene presente la necesidad de que medie un año entre los respectivos títulos materiales de adquisición, tras la reforma operada por la Ley 13/2025, de 24 de junio, a la que se ha hecho referencia en anteriores fundamentos.

El propio legislador es consciente de que la inmatriculación por título público, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no goza de iguales garantías que la que se verifica mediante la tramitación del correspondiente expediente notarial de inmatriculación de fincas regulado en el artículo 203 de la misma ley.

Precisamente por ello, el artículo 207 de la Ley Hipotecaria determina que las inscripciones de inmatriculación practicadas en virtud de título público de adquisición o mediante certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria no surtirán efecto respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha, limitación no aplicable a las inmatriculaciones practicadas en virtud de expediente notarial de inmatriculación. Y también por eso se justifican las garantías complementarias, como la publicación de edictos, contemplada en el propio artículo 205 de la Ley Hipotecaria, además de la negación al inmatriculante de la condición de tercero a los efectos del artículo 34 de la misma ley.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar recurso y revocar 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, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.