

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5509 *Resolución de 12 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Clemente, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una escritura de partición de herencias, elevación a público de un documento privado de compraventa, adición de otra herencia con posterior agrupación, declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Clemente, don Ángel Casas Casas, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una escritura de partición de herencias, elevación a público de un documento privado de compraventa, adición de otra herencia con posterior agrupación, declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, de fecha 22 de abril de 2014, con el número 565 de protocolo, se otorgaron las operaciones particionales como consecuencia de la sucesión de doña V. O. L.; las operaciones de adjudicación de la herencia de una de las hijas y heredera fallecida posteriormente, llamada doña E. P. O., y las operaciones de la herencia del hijo fallecido posteriormente, llamado don M. P. O.

Entre los bienes del inventario, a los efectos de este expediente, interesa hacer constar que figura un solar sito en Santa María del Campo Rus, de 123 metros cuadrados, adquirido por la causante, doña V. O. L. mediante adjudicación en la herencia de su esposo, don A. P. G., fallecido el día 8 de julio de 1970, que carece de título escrito ni está inscrito, de lo que se advirtió a los comparecientes.

Hechas las adjudicaciones como consecuencia de las herencias mencionadas, en diferentes porciones indivisas entre los distintos herederos interesados en las sucesiones y en las proporciones correspondientes a cada uno de ellos, se elevó a público un contrato privado de compraventa por el que una de las herederas –fallecida ahora, por lo que comparecen sus herederos– vendió la porción indivisa –una quinta parte– de otra finca inscrita en el Registro, colindante con la anterior no inscrita, a tres de las otras herederas interesadas.

Tras las operaciones referidas, resulta que la finca no inscrita en el Registro pertenece a doña P. y a doña A. P. O. que son dueñas por mitades de la misma; y que la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de San Clemente con el número 4.823, pertenece a doña M., doña P. y doña A. P. O., a doña M. B. J. y a don J. A. y don L. M. P. B. en diferentes porciones indivisas y por distintos títulos de herencias, donación y elevación a público del contrato de compraventa mencionado antes.

Como consecuencia de su carácter colindante entre sí de las fincas mencionadas, una inmatriculada y otra sin inmatricular, todos los propietarios, manifiestan que las edificaciones que existían fueron objeto de derribo, por lo que se convierten en solar y proceden a la agrupación de las mismas formando una sola, de una extensión superficial de 523 metros cuadrados de superficie, estableciendo las participaciones de que son dueños cada uno de los interesados.

Sobre la finca resultante de la agrupación, proceden todos a la declaración de obra nueva de una edificación que todos ellos «construyeron no en régimen de comunidad ordinaria, sino ya originariamente en régimen de propiedad, “ab initio”, es decir, sufragando cada propietario y por manera exclusiva el importe de la obra relativa a su propiedad, y todos, conjuntamente y en la debida proporción la obra referente a los elementos comunes, con materiales propios (...) cuya obra tiene una antigüedad desde el año 2.002 –según acreditan con certificación descriptiva y gráfica (...)-, un conjunto de cuatro viviendas unifamiliares, que se describen (...)».

A continuación, se procede a la constitución en régimen de propiedad horizontal de las cuatro viviendas del conjunto, «indicando al mismo tiempo quien ha sido su constructor y adjudicándose en la forma siguiente»: unas en plena propiedad a algunos de los comparecientes y otras en proindiviso entre otros de ellos. Se establecen las cuotas de participación, estatutos del régimen de propiedad horizontal y manifestación de que se destinarán a uso propio.

Esta escritura causó una primera calificación negativa, para cuya subsanación de defectos señalados se otorgaron otras escrituras autorizadas por el mismo notario, además de otras como consecuencia de herencias causadas por el óbito de alguno de los titulares, de fechas 3 de noviembre de 2015 –números 1.349, 1.350 y 1.351 de protocolo–.

II

Habiendo expirado el primer asiento de presentación, todas las referidas escrituras se presentaron bajo nuevo asiento de presentación en el Registro de la Propiedad de San Clemente el día 21 de diciembre de 2015, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 14 de enero de 2016, notificada según el registrador el día 21 de enero de 2016, y que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de San Clemente Entrada: 1914 Asiento: 1375 del 50 Fecha de entrada: 21/12/2015 Presentante: Asesoría Ángel Interesados: hermanos P. O., hermanos P. B. y doña M. P. B. P. Naturaleza: notarial Objeto: herencia, elevación a publicación, adición de herencia, agrupación, obra nueva y división horizontal Protocolo: 565/2014 Notario: Enrique Robles Perea Notaría: Valencia Examinado el presente documento, se suspende la inscripción del mismo por lo siguiente: Hechos Por ser necesario, para inmatricular el solar de 123 m², un título traslativo sin que pueda estimarse como tal la adjudicación derivada de la construcción en régimen de comunidad valenciana. Por ser necesaria [defecto este no recurrido, por lo que no se transcribe aquí] Fundamentos de Derecho Artículo 205 de la L. H. y D. T. única de la ley 13/2015 de 24 de Junio de Reforma de la Ley Hipotecaria y artículo 272 del C.C. Conforme a los arts. 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a la “legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos”, y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los “documentos públicos autorizados o intervenidos por notario”, por el nuevo art. 143 del Reglamento Notarial, redactado por Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye “podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias”. Calificación: Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por el defecto citado en los hechos. 1. Puede interponerse (...) San Clemente, catorce de enero del año dos mil dieciséis El registrador (firma ilegible) Ángel Casas Casas».

III

El día 17 de febrero de 2016, don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, interpuso recurso contra la anterior calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Como cuestión formal, señala que la nota de calificación carece por completo de fundamentos jurídicos. Y en cuanto al fondo del asunto, relativo a la naturaleza de la «comunidad valenciana», señala que en tal configuración jurídica el derecho de accesión se va produciendo conforme se construye y, una vez se finaliza la construcción, desaparece el originario derecho de propiedad y nace otro distinto, nuevo sobre el elemento privativo y modificado sobre el suelo que ya se integra con los demás elementos comunes. El nuevo derecho real sobre el nuevo objeto surge en un proceso de «formación sucesiva» donde la accesión ordinaria, al final, se torna en accesión invertida pues decae la inicial cuota sobre el suelo a favor del derecho pleno sobre lo privativo unido a la cuota sobre los elementos comunes (entre los que ya está el suelo). El notario recurrente entiende que no puede dudarse que se produce una mutación jurídico real, que el derecho real de dominio tiene objeto distinto, porque ya no recae sobre el suelo sino que coexisten dos derechos unidos —el de dominio sobre lo privativo y el de condominio sobre los elementos comunes— y que, por tanto, tal título es preceptivo, constitutivo y ha de ser inscribible. Añade que la construcción ya hace años que se concluyó, que se hizo como «comunidad valenciana» y que se tal comunidad se extingue ahora mediante las adjudicaciones correspondientes. Nadie duda de que ello es inscribible. Y, en cuanto a si tales adjudicaciones son títulos hábiles para la inmatriculación, conforme a la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sostiene que la extinción de la comunidad con las respectivas adjudicaciones sí es título inmatriculador, porque son muchas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que así lo admiten. Cita la de 8 de junio de 2009 (sobre la partición de herencia, cualquiera que sea la naturaleza determinativa o no de la extinción), la de 19 de octubre de 2010 (sobre la simple aportación a gananciales), la de 19 de mayo de 2011 (sobre extinción de comunidad, que también soslaya la cuestión de su naturaleza para atender a la extinción efectiva, con cita de la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011), la de 11 de junio de 2014 (sobre la extinción de la comunidad ganancial, en el mismo sentido) y la de 4 de agosto de 2014 (sobre posible instrumentalización de los títulos para lograr la inmatriculación, proscribiendo los ficticios por circulares, carentes de función económica real, bajo coste fiscal u otros). Y que nada hay que induzca a pensar en este caso —ni el registrador alude a ello— que se hayan creado títulos para inmatricular. En particular, sostiene que cuando el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige «título traslativo», es verdad que la forma más simple de acreditar una adquisición es la de la «traslación del derecho real de un titular a otro», la del cambio del sujeto. Pero que también ha de serlo la del cambio de objeto cuando es extintiva del derecho anterior porque recae sobre objeto distinto. Entender otra cosa en el ámbito de los derechos reales, de los derechos sobre cosas, supone desatender a la naturaleza propia de los mismos y al fundamento mismo del proceso inmatriculador. Argumenta el notario recurrente que el proceso inmatriculador es pleno en la escritura: el solar de 123 metros cuadrados cuenta con unos adquirentes por título público de herencia de su madre y abuela (fallecida hace años y cuyos efectos adquisitivos a su óbito se retrotraen); este solar sin inmatricular y otro más ya inmatriculado, son agrupados y, sobre el resultante, se construye en comunidad valenciana, adjudicándose definitivamente cada uno, o sus causahabientes, su propia vivienda. Construcción que, además, cuenta con su correspondiente concordancia catastral desde el año 2002.

IV

Mediante escrito, de fecha de 1 de marzo de 2016, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 8, 18, 18 bis, 19, 205 y 285 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 93, 94, 98 y siguientes y 127 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril y 17 de julio de 1988, 12 de noviembre de 2001, 3 de diciembre de 2003, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 9 de mayo de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de octubre de 2010, 19 de mayo de 2011, 5 de junio y 25 de julio de 2012, 5 de marzo, 11 de junio y 4 y 8 de agosto de 2014 y 19 de noviembre de 2015.

1. La cuestión esencial que se plantea en el presente expediente es si resulta inscribible un título, presentado con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, de adjudicación por extinción de comunidad, en particular, de la llamada «comunidad valenciana», acompañada de los demás documentos reseñados en los antecedentes de hecho, cuando el solar sobre el que se ha realizado la construcción es el resultado de agrupar una finca inmatriculada con otra sin inmatricular.

El registrador, además de otro defecto que no es objeto del presente recurso, suspende la inscripción porque para la inmatriculación de la porción de suelo que no lo estaba previamente es necesario un título traslativo, sin que a su juicio pueda estimarse como tal la disolución de comunidad y adjudicación derivada de la construcción del edificio en régimen de «comunidad valenciana».

El notario recurrente alega, en síntesis, que la calificación impugnada contiene un defecto no expresado en una calificación anterior; que la nota de calificación carece de fundamentos jurídicos; que en la «comunidad valenciana» el derecho de accesión se va produciendo conforme se construye y, una vez se finaliza la construcción, desaparece el originario derecho de propiedad y nace otro distinto, nuevo sobre el elemento privativo; que se produce una efectiva adquisición porque existe una auténtica mutación jurídico real, y, en definitiva, que la extinción de comunidad es título traslativo, y por tanto, inmatriculador a los efectos del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

2. Como cuestiones formales previas, hay que señalar que este Centro Directivo ha reiterado en numerosas ocasiones que la calificación de los registradores debe ser unitaria, que las notificaciones de las calificaciones lo han de ser de forma fehaciente, y que las notas de calificación deben estar suficientemente motivadas.

Por lo que centrados en este expediente, en primer lugar, como cuestión formal, el recurrente alega que la calificación impugnada contiene un defecto no expresado en una calificación anterior por lo que, a su juicio, se vulnera el principio de tempestividad de la calificación registral.

Ciertamente, la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005 y 5 de marzo de 2014).

Por otra parte, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, como así ocurrió en el presente caso, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior

criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –ex novo– de todo el procedimiento registral. Además, en el presente caso, caducado el asiento de presentación anterior se han aportado nuevos documentos, por lo que el registrador tuvo que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios. No obstante, advierte este Centro Directivo, que en el supuesto de este expediente, los defectos señalados en la primera calificación provienen de la consideración de los actos realizados como dispositivos, por lo que se exigieron los consentimientos de los cónyuges de los herederos, y ahora, en la segunda calificación no se considera traslativo el título, algo contradictorio entre ambas calificaciones.

Por último, este Centro Directivo ha dicho en reiteradas ocasiones que la calificación debe estar suficientemente motivada, y ciertamente la lacónica nota del registrador no alude más que a la falta de un título traslativo sin que pueda estimarse como tal la adjudicación derivada de la construcción en régimen de comunidad valenciana, cuando lo procedente hubiera sido que al menos motivara qué entiende por título traslativo a los efectos del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria o por qué razones estima que el título presentado no lo es.

3. Centrados en la cuestión sustancial debatida en este expediente, esto es, si la documentación presentada con posterioridad al 1 de noviembre de 2015 constituía o no título traslativo hábil para lograr la inmatriculación conforme el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la nueva redacción legal al amparo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, exige que se trate de «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». La exigencia del transcurso del tiempo se cumple en el supuesto de este expediente y no ha sido señalada como defecto.

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales –actual y anterior– 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. 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. También se cumple este requisito en el supuesto de este expediente.

4. En el presente recurso, en concreto, lo que se debate es si la adjudicación a cada propietario de su respectivo elemento privativo en un inmueble en régimen de propiedad horizontal, habiendo sido promovida la construcción en régimen de la llamada «comunidad valenciana» es o no título público traslativo a los efectos de la inmatriculación conforme al nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Este Centro Directivo ha determinado en Resolución de 18 de abril de 1988 que es inscribible la modificación de la comunidad ordinaria sobre un solar para hacer constar que cada comunero construye su propio elemento privativo y que se fijen «ab initio» las cuotas sobre los elementos comunes y los demás particulares del régimen de la propiedad horizontal.

También ha reiterado este Centro Directivo (Resoluciones en «Vistos») que la extinción de comunidad ordinaria es un título traslativo a los efectos de la inmatriculación, salvo en aquellos casos en los que el mismo había sido habilitado «ad hoc» con una instrumentalización del título a los efectos de la intabulación. No ocurre esto en el supuesto de este expediente, en el que no se ha instrumentalizado la comunidad valenciana y se acredita por documentación fehaciente la veracidad de su existencia y las fechas de las transmisiones realizadas, por lo que esto último no ha sido señalado como defecto.

Por otra parte, se ha dicho en las Resoluciones de este Centro Directivo de 3 de diciembre de 2003 y 9 de mayo de 2007, que en el concepto de autopromotor para uso propio pueden incluirse los supuestos de «comunidad valenciana cuando se construyan diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos “ab initio” de su propia vivienda con carácter independiente, es decir, cuando existe autopromoción individual de sus respectivos elementos independientes», situación que concurre en el presente caso en que la construcción se ha hecho por los propietarios de los solares una vez agrupados en régimen de comunidad de bienes ordinaria, construyendo en comunidad valenciana y con posterior división horizontal y disolución de la comunidad mediante la adjudicación de elementos independientes. La asimilación del concepto de autopromoción a la «comunidad valenciana» para la construcción de edificios, como puso de manifiesto la reiterada Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, se admite «si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. Para ello, debe tenerse presente que en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se constituyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente; de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales, y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitos en parcela independiente». En consecuencia, en el cambio desde la comunidad valenciana a la propiedad horizontal, se produce una modificación de relación jurídica y de derechos y obligaciones entre comuneros, por lo que se ha producido una mutación real.

De este análisis sobre la «comunidad valenciana» se puede concluir en que se produce una efectiva adquisición porque existe una auténtica mutación jurídico real. Así ocurre con la constitución de la propiedad horizontal en general precedida de una comunidad ordinaria o de una «comunidad valenciana», y el título constitutivo se acompaña de una efectiva adjudicación. En la «comunidad valenciana» lo que ocurre es que tal título y adjudicación tienen lugar «ab initio». Por tanto, la adquisición se provoca cuando se inicia la construcción aunque se documente e inscriba ahora. Ciertamente el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige «título traslativo» y es verdad que la forma más simple de acreditar una adquisición es la de la «traslación del derecho real de un titular a otro», esto es la del cambio del sujeto. Pero también ha de serlo la del cambio de objeto cuando es extintiva del derecho anterior porque recae sobre objeto distinto. Entender otra cosa en el ámbito de los

derechos reales, de los derechos sobre cosas, supone desatender a la naturaleza propia de los mismos y al fundamento mismo del proceso inmatriculador.

Resulta por tanto más apropiado atender al iter en su conjunto, porque los dos «títulos» que pide el artículo 205 suponen tal iter. Así lo ha dicho este Centro Directivo en Resolución de 19 de mayo de 2011.

Y sentada esta doctrina, se ha de concluir que ciertamente, la mutación de la comunidad ordinaria en una comunidad valenciana y ésta a su vez en una propiedad horizontal, supone una extinción de aquellas para dar lugar a ésta. En consecuencia, habiendo admitido esta Dirección General la extinción de la comunidad ordinaria como título inmatriculador, de forma semejante, la mutación real que se produce desde la comunidad valenciana a una propiedad horizontal –como ocurre en el supuesto de este expediente– tiene, a efectos de la inmatriculación, la misma aptitud inmatriculadora.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con los fundamentos de Derecho expuestos anteriormente, estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de mayo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.