

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14407 *Resolución de 16 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villafranca del Bierzo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada.*

En el recurso interpuesto por doña A. B. G. R. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, doña Marta Hernández Gómez de Liaño, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de mayo de 2017 ante el notario de Ponferrada, don José Pedro Rodríguez Fernández, se formalizó la compraventa de una finca no inmatriculada. Se incorporó diligencia donde se hace constar que la transmisión objeto de la venta ya fue realizada en documento privado de fecha 3 de enero de 2017, liquidado el impuesto correspondiente en la Oficina Liquidadora de Villafranca del Bierzo el día 6 de febrero de 2017, incorporándose asimismo dicho documento privado debidamente liquidado. Consta, como título previo de adquisición de los vendedores, una escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 15 de noviembre de 2016 ante el mismo notario, de donde resulta que la causante falleció el día 28 de abril de 2016.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Documento Escritura pública de compraventa, otorgada en Ponferrada, ante el notario don José Pedro Rodríguez Fernández, día 16 de mayo de 2017 con número 925 de protocolo. Liquidado: el 23 de junio de 2017. Se acompaña: Se acompaña testimonio, otorgado en Ponferrada ante el mismo Notario, el día 16 de mayo de 2017. N.º de entrada 1604/2017. Asiento de presentación 1212 del Diario 81. Nota de calificación Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Se presenta en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo una escritura de compraventa de 16 de mayo de 2017 (título inmatriculador), en la que se comprende una finca Urbana-Solar sito en el término y Ayuntamiento de Camponaraya, que no consta inscrita. Se acompaña testimonio, donde se dice que la transmisión objeto de la misma fue realizada en documento privado de fecha 3 de enero de 2017, liquidado el 6 de febrero del mismo año. Título previo de adquisición de dicha finca a efectos de su inmatriculación, resulta ser una escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 15 de noviembre de 2016, de donde resulta que la causante falleció el día 28 de abril de 2016. Fundamentos de Derecho -Artículo 18 LH Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. -Artículo 205 LH, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante 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. Lo que no ocurre en el presente caso. -No se acredita haber adquirido la propiedad de la finca mediante título público. -No se cumple el requisito del transcurso de un año. Si bien la compraventa se formalizó en escritura de fecha 16 de mayo de 2017, se hace referencia en el testimonio que se acompaña, que la transmisión objeto de la misma tuvo lugar en documento privado anterior, liquidado con fecha 6 de febrero de 2017, fecha en que dicho documento cuenta respecto de tercero conforme al artículo 1227 CC (La fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio). Por lo que dicha fecha es la que debe tenerse en cuenta para el transcurso de año a que se refiere el artículo 205 LH, contándose respecto de la fecha del fallecimiento del causante, 28 de abril de 2016, no habiendo transcurrido el año al que dicho artículo hace referencia. Acuerdo Suspende la inscripción contenida en la escritura pública ahora calificada, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultados de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado. No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada. Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...) Villafranca del Bierzo, a 31 de agosto de 2017. La Registradora, Marta Hernández Gómez de Liaño (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. B. G. R. interpuso recurso mediante escrito de fecha 2 de octubre de 2017 en el que alega lo siguiente: «1. (...) 2. Que la escritura de compraventa presentada tiene la condición de título inmatriculador, a efectos de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria (LH), presentando además ante el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo título previo de adquisición a los efectos de su inmatriculación, consistente en escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el mismo notario que la primera el día 15 de noviembre de 2016, con número 2249 de su protocolo. Tal como se manifiesta en la propia calificación emitida, de ésta última escritura resulta que la causante falleció el día 28 de abril de 2016 (...) Fundamentos de Derecho El artículo 205 de la Ley Hipotecaria dispone 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...” Y el artículo 989 del Código Civil que «Los efectos de la aceptación y de la repudiación se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda.» Además la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de fecha 19 de noviembre de 2015 dice que “... 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...". Entiendo por tanto, frente al criterio que sigue la calificación, que se cumplen todos los requisitos para la inmatriculación de la finca, puesto que: 1. Se acredita su previa adquisición en virtud de escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia. 2. Se cumple el requisito del transcurso de al menos un año entre la previa adquisición (el 28 de abril de 2016) y la fecha en que se otorga el título público traslativo que opera como inmatriculador (otorgado el día 16 de mayo de 2017). No puedo compartir que se pretenda tomar como fecha de la transmisión la del documento privado anterior, ya que tanto la Ley Hipotecaria en su artículo 205, como la mencionada resolución de esa Dirección General, hablan en todo momento de que el plazo de un año debe computarse entre la fecha de la previa adquisición y la fecha del otorgamiento del título público traslativo posterior».

IV

Mediante escrito, de fecha 9 de octubre de 2017, la registradora emitió informe, manteniendo su calificación, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216 y 1227 del Código Civil; 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015 y 14 de noviembre de 2016.

1. Una persona fallece el día 28 de abril de 2016 y se otorga la escritura pública de adjudicación de su herencia el día 15 de noviembre de 2016. El adjudicatario vende la finca adjudicada, que no consta inmatriculada, en documento privado de fecha 3 de enero de 2017, liquidado de impuestos el día 6 de febrero de 2017. Y finalmente, formaliza la escritura pública de esa misma venta el día 16 de mayo de 2017.

Presentada esta escritura de compraventa solicitando la inmatriculación de la finca a favor de la compradora conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, acompañada de la escritura de adjudicación de herencia, la registradora suspende la inmatriculación señalando dos defectos: que no se acredita haber adquirido la propiedad de la finca mediante título público, y que no se cumple el requisito del transcurso de un año, el cual debe computarse desde la fecha del fallecimiento del causante (28 de abril de 2016) hasta la fecha fehaciente del documento privado de compraventa, que es la de su liquidación fiscal (6 de febrero de 2017).

La compradora recurrente alega en esencia que sí se acredita la previa adquisición de la finca en virtud de escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia, y que sí se cumple el requisito del transcurso de al menos un año entre la previa adquisición (el 28 de abril de 2016) y la fecha en que se otorga el título público traslativo que opera como inmatriculador (otorgado el día 16 de mayo de 2017).

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción introducida por la Ley 13/2015, establece 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».

Como ha señalado este Centro Directivo en su Resolución de 19 de noviembre de 2015, oportunamente citada por la recurrente, «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».

Y la Resolución de 14 de noviembre de 2016, tras reiterar la doctrina transcrita, añadió que, «como es doctrina reiterada de esta Dirección General, ya antes de esta nueva dicción legal (cfr. Resoluciones de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009 y 19 de mayo de 2011), no puede olvidarse a efectos de acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación que el artículo 657 del Código Civil dispone que “los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte”, así como la previsión del artículo 989 del mismo cuerpo legal, según la cual “los efectos de la aceptación y de la repudiación de la herencia se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda”. Asimismo, debe tomarse en consideración que conforme al artículo 404 “la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia”. Por ello, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que, en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 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 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 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».

3. En el supuesto a que se refiere el presente recurso, el primer defecto señalado por la registradora consistente en que a su juicio «no se acredita haber adquirido la propiedad de la finca mediante título público», ha de ser revocado, pues al título publico inmatriculador

(la escritura de compraventa) se acompaña una escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 15 de noviembre de 2016 en la que los vendedores se adjudican el dominio de la finca que posteriormente venden, por lo que no cabe duda alguna de que sí que se aporta título público que acredita haber adquirido la propiedad de la finca.

4. Respecto del segundo defecto expresado en la nota de calificación, relativo al modo en que ha de computarse el plazo del año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tanto la registradora como la recurrente están de acuerdo en que el momento inicial de dicho cómputo, como así también lo ha señalado la citada doctrina de este Centro Directivo, ha de ser la fecha del fallecimiento de la causante de la herencia, que ocurrió el día 28 de abril de 2016, pero difieren respecto del momento final del cómputo, que según la registradora debería ser la fecha en la que el documento privado de compraventa fue liquidado y obtuvo fecha fehaciente (el 6 de febrero de 2017), y según la recurrente debe ser la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, que fue el día 16 de mayo de 2017.

Y lo cierto es que a este respecto la redacción legal no ofrece dudas interpretativas. El artículo 205 de la Ley dice literalmente 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». Por lo tanto, el momento final del cómputo de dicho año es el del otorgamiento del título público traslativo.

Y en el supuesto que nos ocupa, tal fecha no es ni puede ser otra que la fecha de la escritura pública de compraventa, y no la fecha en la que el documento privado anterior de compraventa adquirió fehicencia por virtud de su liquidación tributaria y conforme al artículo 1227 del Código Civil, pues esa adquisición de fecha fehaciente no lo convierte en título público, sino que sigue siendo un documento privado.

En efecto, el artículo 1227 establece que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio». Pero ninguna de tales circunstancias lo hace ingresar en la categoría cualificada de los documentos públicos, claramente definidos en el artículo 1216 al señalar que «son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley». Tampoco el documento privado con fecha fehaciente acredita el cumplimiento de la *traditio* o modo, a diferencia de la escritura pública (cfr. artículo 1462.2 del Código Civil).

Por todo ello, dado que entre la fecha a que se retrotraen los efectos de la previa adquisición por el vendedor (fallecimiento de su causante, ocurrido el día 28 de abril de 2016), y la fecha en la que dicho adquirente otorga título público traslativo de venta (el día 16 de mayo de 2017) sí han transcurrido más de un año, el segundo defecto señalado por la registradora también ha de ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 16 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.