

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 217** *Resolución de 14 de diciembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Olmedo a inscribir una instancia privada de manifestación de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña E. B. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, a inscribir una instancia privada de manifestación de herencia.

Hechos

I

Mediante instancia privada, suscrita por doña E. E. B. R. el día 29 abril de 2014, como heredera única, procede a la adjudicación de herencia causada al fallecimiento de doña P. R. S., solicitando la inmatriculación las fincas inventariadas bajo los números 3 y 5 del documento, sitas en el término municipal de Aldea de San Miguel. Se acompañan dos actas autorizadas por el notario de Portillo, don Luis Fernando Martínez Cordero, de requerimiento inicial, de fecha 13 de mayo de 2015, número 350 de protocolo, y otra de conclusión positiva del acta de notoriedad, de fecha 7 de julio de 2015, número 525 de protocolo.

II

Presentado dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Olmedo el día 25 de noviembre de 2015, fue objeto de una primera calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Olmedo (...) Asiento 795 Diario 139 En cuanto a las fincas señaladas con los números 3 y 5 Hechos I.–La instancia suscrita el día veintinueve de abril de dos mil catorce por doña E. E. B. R., ha sido presentada el día veinticinco de noviembre de dos mil quince bajo el asiento 795 del Diario 139, en unión de otra instancia complementaria suscrita por dicha señora en Valladolid el día 19 de Noviembre de 2015, con firma legitimada notarialmente. II.–El día 10 de diciembre de 2015, se ha aportado un escrito complementario suscrito en Valladolid el día 30 de Noviembre de 2015 por la heredera única, con firma legitimada notarialmente, en la que consta el estado civil de la misma, que se omitió en la instancia de heredera única. III.–Se presentó en unión de Acta de Requerimiento para inmatriculación de fincas no inscrita autorizada el día 13 de Mayo de 2015 por el notario de Iscar-Portillo, don Luis Fernando Martínez Cordero, con el número 350 de su protocolo y posterior declaración de notoriedad autorizada por el mismo notario el día 7 de Julio de 2015, con el número 525 de su protocolo. IV.–Se acompaña certificado de defunción de Doña E. S. O. Fundamentos de Derecho Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 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». Segundo.–Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario, y de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de Cooperación Jurídica

Internacional en Materia Civil, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria dispone: «El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente. Cuando se tratare de heredero único, y no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo dieciséis de esta Ley, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante.» Tercero.—Así pues, en su párrafo 2º este artículo aplica a la inscripción de bienes concretos a favor de los herederos la regla general de necesidad de titulación pública (cfr. art. 3 LH y concordantes) y excepcionalmente admite la instancia privada cuando se den conjuntamente todas las circunstancias que establece el párrafo 3º: 1) Que se trate de un único sucesor sin concurrencia de otros interesados ni de persona que deba entregar la herencia 2) Que la petición de inscripción se formule mediante instancia firmada precisamente por el propio heredero (requisito que determina a su vez el de que la firma se legitime notarialmente para asegurarse de su identidad) 3) Y que se trate de bienes que en el Registro aparezcan previamente inscritos a favor del causante. Cuarto.—Este último requisito, ya presente en la antigua redacción del artículo 14 de la Ley y reiterado en el 79 del Reglamento Hipotecario, no se cumple en el caso concreto se califica, pues se solicita la inscripción a favor de la única heredera de unas fincas que se dice que pertenecían a la causante pero que no aparecen registradas a su favor. 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 subsanable siguiente: No aparecer previamente inscritas a nombre de la causante las fincas cuya inscripción se solicita a favor de la heredera única, sin que proceda calificar si se cumplen o no los requisitos exigidos para la inmatriculación en virtud de título público de adquisición por tratarse de una instancia privada. Medio de subsanación. Sin perjuicio de otros posibles medios admisibles en Derecho, se sugiere: a) Si se dispone de título por el que pueda inmatricularse la finca a favor del causante presentarlo en este Registro solicitando dicha previa inscripción, practicada la cual podrá registrarse la adjudicación a favor de la heredera mediante la presente instancia privada y el título de la sucesión que la acompaña. b) En caso contrario el defecto es insubsanable en cuanto a la instancia privada sin perjuicio de la existencia de otras vías para la inmatriculación como la escritura pública que reúna los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria o el expediente de dominio que tras la nueva redacción del artículo 203 de la misma Ley ya no se sigue ante el Juzgado sino «ante Notario hábil para actuar en el distrito notarial donde radique la finca o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito», por lo que se sugiere acudir a dicho Notario para optar entre una de las dos vías apuntadas. También cabe obtener la inmatriculación a favor de la heredera por los procedimientos citados en el artículo 204 de la repetida Ley Hipotecaria. Recursos (...) Olmedo, a 11 de diciembre de 2015 El Registrador (firma ilegible), Fdo: Francisco Javier Serrano Fernández». Presentada nuevamente la instancia el día 15 de julio de 2016 bajo un nuevo asiento de presentación, acompañada de las actas citadas, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Olmedo Asiento 664 del Diario 140 Sólo en cuanto a las fincas 3 y 5 Hechos I.—Los que resultan de la nota anterior, de fecha 11 de diciembre de 2015. II.—La misma instancia privada ha sido aportada de nuevo en este Registro después de haberse cancelado el primer asiento de presentación, por lo que se ha presentado por segunda vez, ahora bajo el indicado en el encabezamiento, acompañándose en esta segunda presentación dos actas autorizadas por el Notario de Portillo D. Luis Fernando Martínez Cordero: - Una de requerimiento inicial, de fecha 13 de mayo de 2015, número 350 de

protocolo. - Y otra de conclusión positiva del acta de notoriedad, de fecha 7 de julio de 2016, número 525 de protocolo. Fundamentos de Derecho Primero.—Se dan por reproducidos todos los expuestos en la nota anterior. Segundo.—A pesar de que, como se indica en la misma, la falta de título formal hace que no proceda calificar si se cumplen o no los requisitos exigidos para la inmatriculación por título público, se advierte que tras la modificación del régimen legal operada por la Ley 13/2015 es absolutamente inútil la declaración de notoriedad de que la causante «era tenido por dueña», sin concretar el antetítulo adquisitivo ni poderse calificar por tanto el transcurso del plazo de un año entre antetítulo y título, cuando, como es el caso, se trata de un título presentado después de la entrada en vigor de dicha Ley 13/2015. Tercero.—Aunque tradicionalmente el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el 108 de su Reglamento han recogido el principio de que presentado de nuevo un título ya calificado debe ser objeto de nueva calificación, la Ley de Acompañamiento 62/2003, de 30 de Diciembre, introdujo un segundo párrafo en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria estableciendo que en caso de nueva presentación del título sin haberse subsanado los defectos, los plazos de duración del asiento y de recurso se computen desde la primera calificación. Resulta de ello que no hay en tal caso una verdadera nueva calificación sino una simple reiteración de la ya formulada -contra la que no consta que se haya interpuesto recurso- que no debería dar lugar por tanto a la reapertura de los plazos para recurrir. Si no fuera así, la admisión de sucesivas peticiones de calificación en base a los mismos documentos y manteniéndose la misma situación registral daría lugar a que, contra los principios más básicos de nuestro Derecho, quedarán abiertos ilimitadamente los plazos para interponer recurso. Calificación. Calificado de nuevo el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, reitero la suspensión de la inscripción por el mismo defecto señalado en la nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2015. Medios de subsanación. Se reitera lo dicho en la repetida nota. Recursos. Contra la repetida calificación pudieron (...) Olmedo, a 18 de julio de 2016 El Registrador (firma ilegible), Firmado: Francisco Javier Serrano Fernández».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad interino de Villalón de Campos, don Diego Suárez Fernández, quien resolvió, en fecha 24 de agosto de 2016, confirmar la calificación.

IV

Doña E. B. R. interpuso recurso contra la calificación sustituida el día 22 de septiembre de 2016 mediante escrito en el que alega lo siguiente: «1º.—Que no estando de acuerdo con que no se pueda inscribir la instancia de heredero único que presenta bajo el asiento 664 del diario 140. 2º.—Que tampoco estoy de acuerdo con que sea inútil la declaración de notoriedad de que la causante «era tenida por dueña» que hizo el notario Portillo, en sus actas de 13-Mayo y 7 de julio de 2015. Solicito: Que previo informe jurídico de dicho Notario, eleve el expediente a la Dirección General de Registros y del Notariado para su resolución, y que en caso de serme favorable disponga la inscripción. Que en caso de que la Dirección Gral. declare que esas actas, no valen para la inscripción, se me devuelva los honorarios que he satisfecho por ellas».

V

Mediante escrito, de fecha 28 de septiembre de 2016, el notario autorizante de las actas complementarias formuló las siguientes alegaciones: «(...) Primero.—Se trata de dos actos que son complementarios el uno del otro. Un documento privado de manifestación de herencia por heredero único, regulado en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, fehaciente al haber sido presentado en el Servicio Territorial de Hacienda de Valladolid el día 30 de abril de 2014, complementado con un Acta de notoriedad tramitada conforme al antiguo

artículo 199 b) de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de las Leyes Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario. En cuanto al documento privado de manifestación de herencia, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria exige en su párrafo segundo, para la inscripción de bienes concretos a favor de los herederos la regla general de la necesidad de título público y excepcionalmente admite, en su párrafo segundo, documento privado fehaciente, cuando se den las tres circunstancias siguientes: 1) Que se trate de heredero único sin que exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia; 2) el testamento acompañado del documento privado fehaciente de manifestación de herencia; y 3) que se trate de bienes que en el Registro fuera titular el causante. Pues bien, en el presente caso, los dos primeros requisitos se cumplen, y en cuanto al tercero, en el que los bienes no están inscritos a favor del causante, es con el Acta de notoriedad regulada en el antiguo artículo 199, b) de la Ley Hipotecaria, antes de la reforma introducida por la Ley 13/2015, con el que se complementa tal documento privado fehaciente. Este acta a la que se refiere la normativa hipotecaria tiene por finalidad suplir el título adquisitivo previo del transmitente de la finca. Para eso autorizé las Actas para la inmatriculación de fincas no inscritas, la inicial de fecha 13 de mayo de 2015, número 350 de Protocolo y la de declaración de notoriedad de fecha 7 de Julio de 2015, número 525 de Protocolo, y en el que después de las pruebas practicadas y conforme al antiguo artículo 199 b), declaré por notoriedad, que la causante-transmitente Doña P. R. S., y no la requirente- adquirente, era tenida por dueña de las fincas cuya inmatriculación se solicitaba. Por tanto, en puridad, el título inmatriculador está constituido por dos documentos, el que motiva la inmatriculación, y el previo complementario, ya consista en un título traslativo de dominio propiamente dicho, ya en un acta de notoriedad que suple este último. La Resolución de la DGRN de 17 de Julio de 2015, no admitió una inmatriculación de una instancia privada acompañada de un acta en la que el notario autorizante declaraba ser notorio que el adquirente que pretendía la inscripción era tenido por dueño, fundamentalmente porque la recurrente no tenía título público adquisitivo y porque se declaró que el adquirente era tenido por dueño. En este caso sin embargo se trata de un documento privado y fehaciente de manifestación de herencia y el acta de notoriedad que lo complementa declara que la causante-transmitente era tenida por dueña de las fincas. En definitiva, dicho documento privado de manifestación de herencia, acompañado del testamento de la causante y con el Acta final de declaración por notoriedad de que la causante era tenida por dueña de las fincas cuya inmatriculación se solicita, acredita de modo fehaciente haber adquirido el derecho. Segundo.—No entra el Registrador en la primera calificación que hace en fecha 11 de diciembre de 2015 en si se cumplen o no los requisitos para la inmatriculación, aunque sí en la segunda realizada en fecha 18 de julio de 2016, alegando la no aplicación de la Ley hipotecaria anterior a la reforma introducida por la Ley 13/2015. En primer lugar hacer constar que soy conocedor de la Resolución de la DGRN de 23 de junio de 2016 (emitida y publicada con posterioridad a las Actas de notoriedad para la inmatriculación autorizadas por mí). Pero lo que trato de exponer es que lo que dice la Resolución de que «el criterio decisorio será el de la fecha de presentación del título en el Registro», debe aplicarse solamente a los procedimientos recogidos en el antiguo artículo 205 y 206 de la Ley Hipotecaria y no al regulado en el antiguo artículo 199 párrafo b), que es el que fue utilizado por mí, como trato de exponer a continuación. Y ello es así, porque mientras en los supuestos de los artículos 205 y 206 no existe procedimiento al margen del Registro, en los demás previstos el título VI se produce una actuación, bien judicial, bien notarial, en el marco de un procedimiento extrarregistral, de la que queda constancia de que se ha iniciado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y que no necesitan que se presenten en el Registro para saber de su existencia y por tanto deben concluir ajustándose a la normativa vigente en el momento de su inicio y además porque la excepción a la regla general debe interpretarse siempre de forma restrictiva. Por tanto, la cuestión es determinar qué normas son aplicables al presente caso, toda vez que la Ley 13/2015 entró en vigor con posterioridad a la fecha de otorgamiento de los documentos presentados (documento privado de manifestación de herencia suscrito el día 29 de abril de 2014 y aclarada por

otra de fecha 2 de julio de 2014, habiendo sido la primera presentada en la Oficina Liquidadora de Hacienda el día 30 de abril de 2014 y dos Actas autorizadas por mí para la inmatriculación de fincas no inscritas, la inicial de fecha 13 de mayo de 2015, número 350 de Protocolo y la de declaración de notoriedad de fecha 7 de julio de 2015, número 525 de Protocolo). La disposición final quinta de la Ley 13/2015 establece que «La presente Ley entrará en vigor el día 1 de noviembre de 2015». Por tanto la calificación de documentos relativos a las materias objeto de reforma lo serán bajo la nueva regulación a partir de la indicada fecha. No obstante la propia Ley en su Disposición transitoria única bajo la rúbrica de «Procedimientos iniciados bajo la anterior regulación» establece que «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». Es decir establece como regla general la aplicación de la normativa anterior a los procedimientos ya iniciados con anterioridad al 1 de noviembre de 2015 y como excepción los supuestos de inmatriculación regulados en los artículos 205 y 206, a los que se aplicará la nueva regulación. Hay pues que determinar si en el presente caso se aplica la regla general o por el contrario la excepción, y para ello será necesario comprobar si el procedimiento inmatriculador utilizado está comprendido o no en el supuesto del artículo 205. En la regulación anterior a la reforma se admitía la inmatriculación de fincas que no estuvieran inscritas a favor de persona alguna mediante el expediente de dominio, mediante la certificación regulada en el artículo 206 y mediante el título público de adquisición acompañado de otro que, a su vez, podía ser uno que acreditara de un modo fehaciente que el transmitente había adquirido el derecho (artículo 205) o, en su defecto, acta notarial de notoriedad que justificara que, en el momento de la transmisión, era tenido por dueño (artículo 199 párrafo b). Esta distinción aparece recogida también en el antiguo artículo 298 del Reglamento al establecer que «1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición en los siguientes casos: 1º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2º. En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño». La propia normativa reconoce la existencia de dos «casos» distintos, el supuesto del artículo 205, que es la regla general del «doble título», y el supuesto del artículo 199 párrafo b) que se aplica en su defecto y suple la falta de título por el acta de notoriedad. En el presente caso entiendo que se trata del supuesto previsto en el artículo 199 b), título público adquisitivo (en éste caso documento privado que acredita de modo fehaciente haber adquirido el derecho) complementado con acta de notoriedad, que es la excepción al supuesto general del artículo 205. Dicha acta de notoriedad comenzó y terminó de tramitarse, antes de la entrada en vigor de la reforma y, por tanto, y de conformidad con la disposición transitoria única de la ley 13/2015, la tramitación del procedimiento hasta su resolución continuará rigiéndose por la normativa anterior, independientemente de si a la fecha de entrada en vigor de la reforma de la Ley estuviese presentado o no el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad, que por otra parte si se presentó, aunque en otro Registro para otros bienes. Tercero.—En cuanto a la petición que hace la recurrente de que en el caso de que la Dirección General de los Registros y del Notariado le desestime el recurso, le devuelva yo, el notario, los honorarios devengados por las actas de notoriedad autorizadas, si se produjese el caso y me lo solicitara, ningún problema por mi parte».

VI

Mediante escrito, de fecha 6 de octubre de 2016, el registrador de la Propiedad de Olmedo, don Francisco Javier Serrano Fernández, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 14, 16, 18, 198, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33, 76 y 79 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 4 y 12 de junio y 2 de octubre de 2012, 17 de septiembre de 2014, 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio y 3 y 16 de octubre de 2016.

1. Es objeto de este recurso decidir si es admisible la inmatriculación de fincas aportando como título inmatriculador una instancia privada de manifestación de herencia suscrita por heredero único complementada por acta de notoriedad autorizada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Con carácter previo, en cuanto a la referencia a los honorarios notariales por la autorización de las actas complementarias, hay que recordar que no procede que esta Dirección General haga ahora ningún pronunciamiento al respecto por ser objeto de este expediente, con carácter exclusivo, la nota de calificación del registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

2. En primer lugar se plantea en este expediente si una instancia privada de manifestación de herencia suscrita por heredero único puede servir de título inmatriculador.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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 (...)». Por tanto, a efectos de la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad es preciso que se aporte un título público traslativo.

El supuesto especial de heredero único se prevé en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, como excepción a la regla general que exige aportar escritura pública o sentencia de la que resulte la partición de herencia (cfr. párrafo segundo del citado artículo). El último párrafo del precepto dispone que «cuando no exista ningún interesado con derecho a legítima, ni tampoco Comisario o persona autorizada para adjudicar la herencia, el título de la sucesión, acompañado de los documentos a que se refiere el artículo 16, bastará para inscribir directamente a favor del heredero los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante». Se completa la norma con el artículo 79 del Reglamento Hipotecario que añade que podrán inscribirse a favor del heredero único y a su instancia, mediante la presentación de los documentos referidos en el artículo 76 del Reglamento Hipotecario, los bienes y derechos que estuvieren inscritos a nombre del causante, cuando no exista legítimo ni persona autorizada, según el título sucesorio para adjudicar la herencia, salvo que en este segundo supuesto la única persona interesada en la herencia resultare ser dicho heredero.

A efectos de determinar si puede accederse a la inmatriculación de fincas con esta documentación cabe plantear dos cuestiones: si nos encontramos ante un título público traslativo, en los términos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y si la expresión «bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante» utilizada por los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 79 del Reglamento Hipotecario excluye la inmatriculación.

Respecto a la primera de las cuestiones, este caso de heredero único se ha citado tradicionalmente como una de las excepciones al principio de titulación pública (consagrado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), al permitir el acceso al registro una mera instancia privada determinativa de los bienes comprendidos en la sucesión para lograr la modificación tabular a su favor (en base al artículo 16 de la Ley Hipotecaria). Sin embargo, esta afirmación no es totalmente precisa, ya que el principio de titulación se respeta desde

el momento en que el título a los efectos del Registro conforme al primer párrafo del artículo 14 (testamento, contrato sucesorio, declaración de herederos o certificado sucesorio), al que acompaña la instancia, deberá cumplir las exigencias de dicho principio.

No obstante, como afirmó este Centro Directivo (cfr. Resolución de 12 de junio de 2012), aunque el título de la sucesión a los efectos del Registro es el referido en el párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, no puede olvidarse que en caso de inscripción de herencias, el título es de carácter complejo, pues lo integran tanto el título propiamente sucesorio como el documento en que se formaliza la adjudicación de herencia (cfr. artículos 14.2.º y 3.º, y 16 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario), que no puede considerarse un documento meramente complementario. Por ello, no teniendo el carácter de título público una parte de este título complejo, no quedaría plenamente cumplida la exigencia prevista en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la segunda cuestión, es decir, si, además, los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 79 de su Reglamento excluyen la inmatriculación de fincas al referirse a «los bienes y derechos de que en el Registro era titular el causante», la expresión utilizada tiene por objeto atribuir la condición de título inscribible al título sucesorio acompañado de la instancia privada, siendo la finalidad de la norma excepcionar la exigencia de escritura pública o sentencia para las operaciones particionales prevista en el párrafo anterior del artículo 14. Este carácter excepcional conlleva que debe limitarse al supuesto expresamente previsto en la norma y reiterado en el Reglamento, es decir, cuando los bienes estén previamente inscritos a favor del causante; lo que, por otra parte, concuerda con la exigencia del artículo 205 tanto en su redacción actual como en la anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por todo lo expuesto, cabe concluir que el título de la sucesión acompañado de la instancia privada prevista en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria no es hábil para lograr la inmatriculación de fincas conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

3. Procede analizar la segunda cuestión aludida, esto es, si es admisible el acta de notoriedad complementaria tramitada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio.

La cuestión ya fue tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio y 3 y 16 de octubre de 2016.

Siguiendo la doctrina contenida en las citadas Resoluciones, hay que precisar en primer lugar si, atendiendo a la fecha de presentación de la documentación calificada, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la Ley de 24 de junio de 2015 o si puede someterse a la normativa previa, tal y como solicita el notario en sus alegaciones. A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad». El criterio decisorio será, por ello, el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

Según resulta del expediente, la presentación del documento se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, por ello las consideraciones del registrador han de prevalecer. Recordando la Resolución de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la

acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso». De esta manera, la tramitación del acta conforme al normativa ya derogada no le atribuye al documento notarial la aptitud inmatriculadora exigida tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Por todo ello, este defecto debe ser mantenido.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 14 de diciembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.