

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17392 *Resolución de 15 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adición de herencia.*

En el recurso interpuesto por don M. G. S. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de adición herencia.

Hechos

I

Por escritura pública autorizada el día 1 de julio de 2011 ante el notario de Logroño, don Juan Francisco López Arnedo, con el número 1.467 de protocolo, se adicionaron las herencias de don Z. B. T. y de doña J. S. M. G. para incluir una sexta parte indivisa de tres fincas sin inmatricular que, según se manifestaba, pertenecieron en pleno dominio con carácter privativo a don Z. B. T., en cuanto a una sexta parte indivisa, por herencia de su madre, doña T. T. S., sin aportar título que lo acredite.

Los otorgantes exponían que don Z. B. T. falleció el día 4 de octubre de 2001, sin ascendientes ni descendientes, abintestato, y que habiéndose tramitado la correspondiente acta de declaración de herederos abintestato por el notario de Logroño, don José Javier del Río Chávarri, el día 15 de enero de 2002, con el número 105 de su protocolo, fue declarada única y universal heredera su viuda, doña J. S. M. G., quien falleció el día 23 de junio de 2004, sin ascendientes ni descendientes, bajo testamento otorgado en Villamediana de Iregua ante el notario, don Juan García Jalón de la Lama, el día 11 de enero de 2002, con el número 79 de protocolo, en el que instituyó como herederos a diversas personas, entre las que se encuentra don M. G. S. M.

Conforme a la escritura de adición, «dado que la totalidad de lo descrito le pertenece a su fallecida esposa, doña J. S. M. G.», los interesados en la sucesión de esta última adicionaron ambas herencias y se adjudicaron las participaciones de los bienes descritos en la forma en que eran herederos.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documentos presentados:

Documento: adición de herencia.

Asiento: 485. Diario: 61. N.º Entrada: 2241 de 2019.

Fecha de entrada: 01/07/2019.

Autorizante: Juan Francisco López Arnedo; Fecha del documento: 01/07/2011; N.º protocolo: 1467/2011.

Calificación negativa.

Previo examen y calificación de los documentos presentados y de lo que resulta de los mismos, suspendo la inscripción solicitada:

En cuanto a los Hechos:
Primero: Se suspende la inscripción de las fincas inventariadas con los números 1 y 2 por carecer el causante don Z. B. T. de título público de adquisición de propiedad.
En cuanto a los Fundamentos de Derecho:
Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.
En cuanto a los Hechos:
Segundo: No acompañan la titulación sucesoria de don Z. B. T. y doña J. S. M. G.
En cuanto a los Fundamentos de Derecho:
Artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria.
Artículos 76 y 78 del Reglamento Hipotecario.
Observaciones. La anterior nota de calificación negativa podrá (...)
Logroño, diecinueve de julio del año dos mil diecinueve El registrador (firma ilegible).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. S. M. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 19 de agosto de 2019 y en el que resumidamente alegaba:

Que la escritura objeto de calificación formaliza adición de dos herencias al fallecimiento de don Z. B. T. y su viuda, doña J. S. M. G.

Que junto a la escritura de adición citada aportó las escrituras de aceptación y adjudicación de herencias autorizadas por el notario de Logroño, don Juan García Jalón de la Lama, el día 9 de diciembre de 2004, y por el notario de Logroño, don Víctor Manuel de Luna Cuberon el día 18 de octubre de 2006, con el número 3.059 de protocolo, en virtud de las cuales, se inmatricularon veintiséis treinta y seisavos partes indivisas de diversas fincas, así como algunas certificaciones catastrales de las que resulta que diversas parcelas que se inmatricularon estaban a nombre de doña J. S. M. G. Y acompaña ahora pantallazo catastral con el fin de acreditar que, con anterioridad a febrero de 2004, las 3 parcelas estaban catastradas a nombre de su difunto esposo, don Z. B. T.

Que la nota no permite saber por qué no se ha cumplido con el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. No se han formulado objeciones derivadas del plazo, ni a la forma documental, ni se ha señalado que opere el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil.

Que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia. Cita las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril y 25 de julio y 28 de septiembre de 2018.

Que el registrador puede y debe consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 7 de julio y 3 de octubre de 2016 y 4 de enero, 2 de febrero y 30 de agosto de 2017.

Que la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo, de 16 de junio de 2016, ha considerado como actos de aceptación tácita de una herencia los de la inscripción catastral a nombre de llamado como heredero.

Que la documentación aportada y la que debió consultar el registrador ponen de manifiesto que se produjo la aceptación tácita de la herencia de don Z. B. T., por su viuda y única heredera, doña J. S. M. G., y que hay dos transmisiones separadas en más de un año. Y que, en consecuencia, y cumpliéndose los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, procede la inmatriculación.

Y respecto al segundo defecto, entiende que dicha documentación ya tuvo acceso al Registro, y cita las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de junio de 2011 y 14 de noviembre de 2018 para argumentar que el registrador al calificar debe atender a lo que resulte de los asientos vigentes del propio Registro de la Propiedad.

En su virtud, solicita que se admita el escrito, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Logroño número 2 procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar Resolución por la que revoque la nota de calificación, en los términos que procedan.

IV

Con fecha 22 de agosto de 2019, el registrador se mantuvo en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 989 y 1006 1068 del Código Civil; 14 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 11 de septiembre de 2013 y 16 de diciembre de 2014, y, Sala Tercera, de 5 de junio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 1993, 22 de enero de 1998, 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 6 de marzo y 19 de mayo de 2011, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015, 4 y 5 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016, 26 de julio de 2017, 22 de enero, 22 de febrero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio, 28 de septiembre y 16 de octubre de 2018 y 5 de abril de 2019.

1. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si procede acceder a la inmatriculación de una sexta parte indivisa de dos fincas por la vía del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de una escritura pública, de la que resulta lo siguiente:

- Que se pretenden adicionar dos herencias, la de don Z. B. T. y la de su cónyuge, doña J. S. M. G.
- Que los bienes incluidos pertenecieron en pleno dominio con carácter privativo a don Z. B. T., en cuanto a una sexta parte indivisa, por herencia de su madre, doña T. T. S., sin aportar título que lo acredite.
- Que tras fallecer don Z. B. T., se tramitó la correspondiente acta de declaración de herederos abintestato, siendo declarada única y universal heredera su viuda, doña J. S. M. G. No se aporta escritura pública de aceptación de herencia por parte de la citada heredera.
- Que la citada doña J. S. M. G. falleció bajo testamento, en el que instituyó como herederos a diversas personas, entre las que se encuentra el hoy recurrente.
- Que, conforme a la escritura de adición, «dado que la totalidad de lo descrito le pertenece a su fallecida esposa, doña J. S. M. G.», los interesados en la sucesión de esta última adicionan ambas herencias y se adjudican las participaciones de los bienes descritos en la forma en que son herederos.

El registrador opone dos defectos en su nota de calificación: que carece don Z. B. T. de título público de adquisición de propiedad y que debe aportarse la titulación sucesoria de las herencias.

2. La primera cuestión que debe plantearse es la relativa a la forma documental exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, debiendo entenderse que no es obstáculo que impida la inmatriculación por esta vía, la formalización en un mismo título público de dos adquisiciones separadas entre sí por más de un año.

En Resolución de 19 de noviembre de 2015, doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo, en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, este Centro Directivo expresó lo siguiente: «7. En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, (...) el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos (...). En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de “títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos”, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”. La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador. Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior. 8. Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior. Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205».

3. En el supuesto de este expediente, se trata de transmisiones por causa de la muerte y es relevante, como puso de relieve reiteradamente esta Dirección General, ya antes de la reforma legal (cfr. Resoluciones de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009 y 19 de mayo de 2011), que para acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación, 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, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se entiende adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia.

Esta afirmación no obsta la también reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Así en la Resolución de 29 de mayo de 2014, se señala que «la doctrina de este Centro Directivo (...) ha establecido que, no obstante, se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, (...) que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo que puede, y debe, apreciar el registrador con apoyo en una pluralidad de factores (tales como la simultaneidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida “ad hoc” (...) La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto». En el mismo sentido se ha pronunciado este Centro Directivo en las recientes Resoluciones de 18 de abril, 25 de julio y 5 de septiembre de 2018. En consecuencia, debe estudiarse el caso concreto y no son suficientes las simples sospechas.

4. Por tanto, lo que debe estudiarse en el presente caso, es si la escritura objeto de recurso recoge dos transmisiones, como entiende el recurrente al afirmar que hubo aceptación tácita de la herencia por parte de la viuda, o una sola transmisión, como parece entender el registrador al exigir que se aporte el título previo de adquisición del primer fallecido.

El artículo 999 del Código Civil establece que «la aceptación pura y simple puede ser expresa o tácita (...) Tácita es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de

heredero. Los actos de mera conservación o administración provisional no implican la aceptación de la herencia, sin con ellos no se ha tomado el título o la cualidad de heredero».

No obstante, en el ámbito registral la aceptación tácita no puede admitirse, siendo necesaria forma documental pública, tal y como exige el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, como se pronunció este Centro Directivo en Resolución de 21 de enero de 1993 exigiendo que la aceptación conste en documento público, siendo sólo admisible la aceptación tácita, cuando se trate de escritura pública que tenga por objeto otro acto que «ex lege» tenga valor equivalente, como ocurre en la disposición de un bien hereditario concreto (artículo 999 del Código Civil); por lo que, no habiendo quedado acreditada la aceptación de la herencia en la forma señalada, opera el «ius transmissionis» del artículo 1006 del Código Civil.

Esta Dirección General ha tenido que abordar en numerosas ocasiones, (cfr., entre las más recientes, las Resoluciones de 26 de julio de 2017, 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 de abril de 2019) las cuestiones planteadas por el denominado derecho de transmisión que, en nuestro sistema sucesorio, está recogido en el artículo 1006 del Código Civil. El mismo señala que «por muerte del heredero sin aceptar o repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía».

El supuesto de hecho contemplado prevé un primer fallecimiento —el del llamado causante— seguido de la muerte de uno de sus herederos —el denominado transmitente— que no emite declaración de voluntad (ya sea expresa o tácita) aceptando o repudiando su cualidad de heredero, facultad la cual se transmite a los suyos propios —los conocidos como transmisarios—.

Históricamente, doctrina y jurisprudencia han debatido sobre la existencia de una o varias delaciones hereditarias al fallecer con posterioridad a los causantes el transmitente, debiendo ser en definitiva los transmisarios los que lleven a cabo la emisión de la correspondiente declaración de voluntad en torno a su aceptación en la condición de heredero o su repudiación.

En el año 2013, ha sido el Tribunal Supremo el que ha zanjado esta discusión, en la Sentencia de 11 de septiembre, al señalar que «(...) el denominado derecho de transmisión previsto en el artículo 1006 del Código Civil no constituye, en ningún caso, una nueva delación hereditaria o fraccionamiento del ius delationis en curso de la herencia del causante que subsistiendo como tal, inalterado en su esencia y caracterización, transita o pasa al heredero trasmisario. No hay, por tanto, una doble transmisión sucesoria o sucesión propiamente dicha en el ius delationis, sino un mero efecto transmisivo del derecho o del poder de configuración jurídica como presupuesto necesario para hacer efectiva la legitimación para aceptar o repudiar la herencia que ex lege ostentan los herederos transmisarios; dentro de la unidad orgánica y funcional del fenómeno sucesorio del causante de la herencia, de forma que aceptando la herencia del heredero transmitente, y ejercitando el ius delationis integrado en la misma, los herederos transmisarios sucederán directamente al causante de la herencia y en otra distinta sucesión al fallecido heredero transmitente».

Esta misma tesis ha seguido la doctrina de este Centro Directivo, en Resoluciones como las de 26 de marzo y 11 de junio de junio de 2014, y más recientemente en las de 26 de julio de 2017, 22 de enero, 12 de marzo, 25 de abril, 5 de julio y 28 de septiembre de 2018 y 5 de abril de 2019. En estas siete últimas se expresa que «los transmisarios suceden al primer causante de manera directa y no mediante una doble transmisión del causante al transmitente y de éste a los transmisarios. Pero es indiscutible que la determinación de quiénes son los transmisarios y en qué porcentaje y modo adquieren los bienes, viene determinado por la sucesión del transmitente, no por la sucesión del primer causante».

5. El segundo defecto, relativo a la exigencia registral de aportación de los títulos de la sucesión hereditaria debe ser igualmente confirmado, pues el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acertadamente invocado por el registrador en su nota de calificación, señala

que «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».

Esta Dirección General ha acordado desestimar íntegramente el recurso y confirmar la nota de calificación registral.

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, 15 de noviembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.