

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10067 *Resolución de 2 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, por la que se suspende la inscripción de una inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don Pablo Tortosa Crovetto, notario de Tobarra, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, doña Marina Pedrosa Lorente, por la que se suspende la inscripción de una inmatriculación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de febrero de 2012 por el notario de Tobarra, don Pablo Tortosa Crovetto, con el número 128 de protocolo, consistente en una donación de bienes inmuebles, en unión de escritura pública de atribución de ganancialidad, de la misma fecha y con el número 127 de protocolo, se solicitó la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asunto: Calificación negativa de escritura autorizada por el notario de Tobarra, Pablo Tortosa Crovetto con fecha 29/02/2012, número de protocolo 128/2012, entrada número 163 presentada en este Registro el día 27/01/2021, asiento 1229 del Diario 74.

Calificados los documentos presentados, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su reglamento, atendidos los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe acuerda suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas a la vista de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho.

Hechos.

El día 28 de febrero de 2020, se presentó escritura pública de Donación, autorizada el 29 de febrero de 2012 por el Notario de Tobarra, Don Pablo Tortosa Crovetto, con el número 128 de protocolo. Se acompaña como título previo, solicitando la inmatriculación por el 205 de la Ley Hipotecaria escritura pública de atribución de ganancialidad, de fecha 29 de febrero de 2012, con el número 127 de protocolo. Dichos documentos fueron calificados negativamente por la registradora que suscribe el día 25 de marzo de 2020, sin que haya sido recurrida la nota de calificación en el plazo legal. El día 27 de enero de 2021, se presentan de nuevo las escrituras mencionadas, acompañadas por un documento escrito a máquina y con firma y sello del notario Don Pablo Tortosa Crovetto, en el que se solicita de nuevo la inscripción solicitando que «se siga el criterio de unidad de calificación» respecto de una nota de calificación de fecha 2 de abril de 2012, de un registrador anterior, don Ángel Casas Casas. Así mismo se solicita la inaplicación del requisito de un año del artículo 205 de la Ley Hipotecaria según dicho escrito «Porque la fecha de autorización del documento es anterior y teniendo en cuenta el principio de irretroactividad de las normas no favorables o restrictivas. Así mismo, el documento en

su origen fue presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley y entiendo que debe acogerse al régimen anterior».

Se observan los siguientes defectos:

1. Se mantiene el defecto recogido en la nota de calificación de fecha 25 de marzo de 2020. No se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en cuanto al transcurso de un año entre la transmisión contenida en el título previo y el título inmatriculador.

Fundamentos de Derecho.

Establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducido por la Ley 13/2015 de 24 de junio, 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». Por lo tanto resulta necesario que entre las adquisiciones documentadas en ambos títulos haya transcurrido al menos un año. Puesto que en el caso que nos ocupa lo títulos fueron otorgados y las transmisiones se produjeron el mismo día, no puede procederse a las operaciones registrales solicitadas.

En cuanto al ámbito temporal de aplicación de la Ley 13/2015, resulta aclaratorio mencionar que su Disposición Transitoria Única establece «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, sólo 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». Los títulos presentados son de fecha 29 de febrero de 2012, anterior a la entrada en vigor de la citada ley, fueron presentados en el Registro antes de la entrada en vigor de dicha ley, el día 1 de marzo de 2012, y fueron calificados negativamente en plazo, el día 2 de abril de 2012, sin que se interpusiera recurso alguno, por lo que el asiento de presentación perdió su vigencia, cesando todos sus efectos. La Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, conforme a su Disposición Final Quinta. Después de la entrada en vigor de la ley, y causando un nuevo asiento de presentación, fueron presentados los títulos calificados el día 28 de febrero de 2020, dando lugar a una nueva nota de calificación, en este caso, con sujeción a la legislación vigente en el momento de su presentación, tal y como resulta de la Disposición Transitoria única de la Ley 13/2015. Al respecto cabe citar la Resolución de la Dirección General de 1 de febrero de 2017, y la de 29 de septiembre de 2017, que en dos supuestos similares consideran claro el tenor literal de la Disposición Transitoria Única de la ley 13/2015, en cuanto que resulta aplicable la nueva redacción del artículo 205 de la LH.

En cuanto a la solicitud de «Unidad de calificación» respecto de la calificación efectuada en 2012 por otro Registrador, cabe recordar que el principio de independencia de los Registradores hace que en el ejercicio de nuestra competencia de calificación no estemos vinculados, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco por las propias resultantes de la presentación de otros títulos anteriores. Así resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y del efecto de la caducidad de los asientos de presentación, que hace que pierdan su efecto una vez transcurrido el plazo. Esta doctrina procede de la Resolución de la Dirección General de 10 de abril de 2000, reiterada en muchas otras posteriores como la de 17 de junio de 2013, 12 de mayo

de 2016, 28 de noviembre de 2019, 1 de septiembre de 2020, o 12 de noviembre de 2020.

Por otra parte, cabe mencionar que, al margen de que el principio de independencia permita emitir una calificación diferente de otra anterior sobre un mismo título, el principio de legalidad exige que ceda la seguridad jurídica del interesado frente a la seguridad jurídica general de los terceros. De manera que, en los casos como el actual en que cambia la legalidad vigente entre ambas calificaciones, no solo es posible modificar la calificación por la autonomía del Registrador, sino que es necesario en tanto que deberá ajustarse a la nueva legalidad, que es la vigente y aplicable al caso concreto en el momento de practicarse el nuevo asiento de presentación. Cabe mencionar al respecto las Resoluciones de la Dirección General de 7 de noviembre de 2016, 9 de octubre de 2019, 28 de noviembre de 2019 y 12 de noviembre de 2020, entre otras.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marina Pedrosa Lorente registrador/a de Registro Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón a día nueve de Febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pablo Tortosa Crovetto, notario de Tobarra, interpuso recurso el día 9 de marzo de 2021 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«I. Con fecha de 29 de febrero de 2012 y bajo el número 127 de protocolo, autoricé escritura pública de aportación a sociedad de gananciales de las siguientes fincas:

1. La parcela 136 del polígono 16 de Fuente-Álamo.
2. La parcela 5030 del polígono 7 de Fuente-Álamo.
3. La parcela 89 del polígono 16 de Fuente-Álamo.
4. Y la parcela 28 del polígono 16 de Fuente-Álamo.

Todas las fincas tenían como título que pertenecían a Don R.S.D por herencia de su padre Don J.S.D, en virtud de partición convencional practicada hace más de diez años.

Posteriormente el mismo día bajo el número 128 de protocolo, autoricé escritura pública de donación de las citadas fincas en las que el aportante don R.S.D y su esposa doña O.O.O hacían transmisión gratuita de las mismas a favor de sus hijas doña M.D.S.O y doña R.S.O.

Todas las fincas tenían como título que pertenecían a Don R.S.D por herencia de su padre Don J.S.D, en virtud de partición convencional practicada hace más de diez años y todas estaban catastradas a nombre de Don R.S.D, salvo la parcela 89 del polígono 16, cuya titularidad catastral correspondía a Don J.S.D, padre de Don R.S.D.

En base a ello y de acuerdo con la normativa vigente al tiempo de presentarse a inscripción ambas escrituras, todas las fincas, salvo la mencionada parcela 89, reunían los requisitos necesarios para su inmatriculación, esto es:

- Doble titulación en documento público.
- Coincidencia en la descripción de las fincas con la recogida en catastro.
- Y encontrarse las fincas catastradas a nombre del adquirente o transmitente.

II. En base a estos precedentes, el Sr. Registrador expidió nota de calificación con fecha de dos de abril de 2012, accediendo a registrar todas las fincas excepto una de ellas, por no hallarse catastrada a nombre del adquirente o transmitente. Este defecto, solo por tanto podía subsanarse, si en base a la documentación aportada, el catastro

accedía a verificar el cambio de titularidad. De este hecho se informó debidamente a los interesados.

Consultada la base de datos de la Oficina Virtual del Catastro, en concreto los antecedentes jurídicos de la citada parcela 89, se recoge que desde el 18 de julio de 2012 hasta la fecha actual, figuran como titulares catastrales, al cincuenta por ciento cada una, en pleno dominio, las donatarias doña M.D.S.O y doña R.S.O.

Las interesadas, por tanto, de haber intentado la inmatriculación de esta finca, desde la fecha de 18 de julio de 2012 hasta la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 junio, lo habrían conseguido sin ninguna traba ni gastos adicionales a salvo el arancel registral.

Con posterioridad, las interesadas, tras comprobar que efectivamente el cambio de titularidad se había producido en el catastro, entendieron que el defecto de que adolecía la escritura estaba subsanado, y procedieron a intentar de nuevo la inmatriculación de la finca. Este hecho se produjo después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 de 24 junio.

III. Expuestos todos estos antecedentes, nos encontramos ante una calificación negativa que impide el acceso al Registro de la finca mencionada:

1. Por no reunir los requisitos exigidos por el vigente artículo 205 de la Ley Hipotecario, en cuanto al transcurso de un año entre título y título, y
2. por no poder acogerse a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única, al no encontrarse el título presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley y estar pendiente de despacho.

Con esta calificación las vías que tienen los interesados para lograr la inmatriculación de la finca son dos:

1. Llevar a cabo una nueva transmisión en escritura pública, salvando de este modo el requisito del año entre título y título.
2. Tramitar un expediente de dominio.

Ambas vías suponen nuevos gastos de intervención notarial, inscripción en Registro de la Propiedad e impuestos de transmisiones, con el fin de lograr inscribir una finca que ya tiene recogida titulación en escritura de aportación a gananciales y donación, y, además, desde hace mucho tiempo ya estaba catastrada a nombre de la familia de los comparecientes; primero a nombre del abuelo de las donatarias y, posteriormente, a nombre de ellas mismas.

IV. En base a lo señalado no comparto la calificación de la Señora Registradora por los siguientes argumentos:

– No nos encontramos ante un supuesto de un documento autorizado antes de la entrada en vigor de la ley y presentando a inscribir en el Registro de la Propiedad con la nueva normativa, sino que, unos ciudadanos con la diligencia debida y de acuerdo con la normativa vigente al tiempo de otorgarse sendas escrituras públicas, liquidan sus impuestos y presentan los documentos a inscripción en el Registro de la Propiedad y, ante una calificación defectuosa y debidamente motivada, entiende que su finca no puede acceder al Registro hasta que el catastro no recoja la titularidad, o bien a nombre de los padres donantes o bien a nombre de las donatarias, y en consecuencia este defecto, y sólo este, es el que debe tenerse en cuenta para el acceso de la finca al Registro de la Propiedad porque de lo contrario:

– Se produciría una vulneración del principio de tutela judicial efectiva recogido en el artículo 24 de la Constitución Española, dando prioridad a las normas procesales sobre el espíritu de las normas sustantivas, que entiendo van a encaminadas en este caso a facilitar el acceso al Registro de una finca que durante un largo periodo de tiempo se encuentra en la esfera patrimonial y familiar del aportante y posteriormente donatarias, apoyando este hecho con el historial catastral de titularidades.

En este sentido, al menos desde el 11 de febrero de 1997, la finca ya se encontraba catastrada a nombre del abuelo de las donatarias, don J.S.D.

– El derecho debe estar al servicio del ciudadano y una aplicación rigurosa de la norma puede conllevar a un efecto injusto, como entiendo en este caso, que es gravar con nuevos costes notariales, registrales y fiscales el acceso de una finca al Registro de la Propiedad, cuando existen pruebas documentadas, que apoyan la titularidad de la finca.

– De acuerdo con una orientación humanista del Derecho, y a fin de evitar cualquier efecto devastador en su aplicación, nuestro superior Centro Directivo (Res SN 23 de noviembre de 2020 Fundamento Séptimo), bajo la idea de evitar reiteración de trámites que no aportan mayores garantías, considera que «se ha impuesto, en casos concretos la consideración de que es preciso mantener los actos jurídicos que no sean patentemente nulos».

– La equidad como principio de aplicación de las normas.

– El principio de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos, complicando el acceso al Registro de la Propiedad de fincas enraizadas en un determinado tronco familiar.

– La resolución de 1 de febrero de 2017 argumentada por la señora Registradora, alude a una pretensión de inmatriculación por dos títulos que conjuntamente no pueden tener este efecto y además se presentan a inscripción por primera vez, después de entrada en vigor la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Esta resolución no tiene identidad de razón con el caso que nos ocupa:

a) porque los títulos presentados si tienen conjuntamente fuerza inmatriculadora y b) se trata de documento presentado por primera vez el uno de marzo de 2012 y con una calificación defectuosa firmada por el Registrador competente el día dos de abril de 2012 y por tanto no se trata de un documento cuya primera pretensión de inscripción arranca con la entrada en vigor de la ley sino con anterioridad a la misma.

– Del mismo modo la argumentada resolución de 29 de septiembre de 2017 alude a un caso donde siendo títulos anteriores a la entrada en vigor, se presentan con posterioridad, pero uno de ellos es un documento privado liquidado de impuestos y con fecha fehaciente al que no le es aplicable ni el nuevo ni el anterior artículo 205 de la Ley Hipotecaria en cuanto que no es un documento público que genere por si solo traditio o transmisión documental, por lo que entiendo que tampoco hay identidad de razón con el caso planteado donde ambos títulos si tienen eficacia traditoria.

– El requisito del año, entre título y título, obedece a evitar artificios, fabricando títulos con efecto inmatriculador. Estando de acuerdo con este principio, entiendo que no es aplicable al caso concreto por las pruebas aportadas, que acreditan la troncalidad de estos bienes en el patrimonio de la familia de la parte requirente.

– Respetando la independencia en la función del Registrador, es la unidad de criterio o de calificación respecto de los documentos despachados con anterioridad, lo que hacen del derecho una herramienta útil para el ciudadano y no una dispersión de criterios en la calificación que en último término confunden.

Con fecha de 15 de febrero de 2021 recibo en mi correo notarial calificación de defectuosa de la Señora Registradora del Registro de la Propiedad de Chinchilla de Monte Aragón, Doña Marina Pedrosa Lorente, firmada electrónicamente el 9 de febrero de 2021.

De acuerdo con la Ley Hipotecaria en sus artículos 66, 324, 327 y 328 y el artículo 30 de la Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, dispongo del plazo de un mes, a contar desde el siguiente al que se recibe la notificación, para interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

En atención a lo expuesto solicito de esa DG estime la procedencia de la inscripción del documento calificado por la señora Registradora, cuya decisión me ha sido notificada con fecha de 15 de febrero de 2021.»

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 17, 18, 198, 204, 205 y 249 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 97, 111, 418 y 432 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de septiembre y 17 de noviembre de 2015 y 23 de junio de 2016.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inmatricular una finca bajo las siguientes circunstancias de hecho:

– El día 1 de marzo de 2012, se presentó en el Registro de la Propiedad escritura de donación, autorizada el día 29 de febrero de 2012 por el notario de Tobarra, don Pablo Tortosa Crovetto, con el número 128 de protocolo. Se acompañó de escritura de atribución de ganancialidad, con la misma fecha que la anterior, autorizada por el mismo notario y con el número 127 de protocolo. Estos documentos fueron calificados en plazo, dando lugar a la nota de despacho suscrita por el registrador de la Propiedad de Chinchilla de Monte-Aragón de aquel momento en fecha 2 de abril de 2012, por la que «se suspende la inscripción en cuanto a la finca inventariada bajo el número 3, por no constar catastrada a nombre del transmitente ni del adquirente», suspendiendo por tanto la inmatriculación de la finca número 3 de la escritura. No consta en ese Registro ningún recurso ni subsanación de dicha nota de calificación en el plazo legal, por lo que el asiento de presentación caducó debidamente.

– El día 28 de febrero de 2020, se presentan de nuevo los documentos mencionados en el Registro de la Propiedad, solicitando la inmatriculación de la finca número 3 de la escritura de donación. Dichos documentos fueron calificados negativamente el día 25 de marzo de 2020, manifestando que no se cumplen los requisitos de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria por haber transcurrido menos de un año entre las transmisiones contenidas en el título previo y el título inmatriculador. No consta en el Registro que dicha calificación haya sido recurrida dentro del plazo legal.

– El día 27 de enero de 2021, se presentan de nuevo las escrituras mencionadas, acompañadas de un documento con firma y sello del notario de Tobarra, don Pablo Tortosa Crovetto, en el que se solicita de nuevo la inscripción, solicitando que «se siga el criterio de unidad de calificación» con relación a la calificación del titular anterior de ese Registro. Además, se solicita en dicho escrito la inaplicación del requisito de un año del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, alegando que «la fecha de autorización del documento es anterior y teniendo en cuenta el principio de irretroactividad de las normas no favorables o restrictivas. Así mismo, el documento en su origen fue presentado con anterioridad a la entrada en vigor de la ley y entiendo que debe acogerse al régimen anterior».

La registradora suspende la inscripción por no cumplirse los requisitos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en cuanto al transcurso de un año entre la transmisión contenida en el título previo y el título inmatriculador.

2. El recurso no puede prosperar.

En el presente caso, debemos precisar 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 autorizante y ahora recurrente.

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».

Esta cuestión ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

La claridad de la dicción de la norma no deja lugar a otra interpretación, considerando, además, que la inmatriculación se trata de un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro (cfr. Resolución de 15 de junio de 2015).

Por otra parte, como ha quedado justificado en este expediente, la documentación fue objeto de varias presentaciones. Si bien se produjo una primera presentación en el mes de marzo del año 2012, la misma decayó por no haberse despachado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación –los sesenta días hábiles reconocidos en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria– y no habiéndose producido ninguno de los supuestos de prórroga del artículo 432 del Reglamento Hipotecario, el asiento caducó y por ello perdió en su totalidad cualquier eficacia que la legislación aplicable le pudiera conceder.

Objeto de nueva presentación, la misma 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, y por ello las consideraciones de la registradora han de prevalecer.

Finalmente, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el primero de los títulos aportados con acta de notoriedad.

En dicha acta, 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 2 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.