

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9207 *Resolución de 13 de julio de 2017, 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 Martos, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de manifestación, partición y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don G. G. L., en nombre y representación doña M. F. y don G. G. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Martos, don José Carlos Navajas Fuentes, por la que se suspende parcialmente la inscripción de una escritura de manifestación, partición y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sevilla, don Antonio Izquierdo Meroño, el día 16 de mayo de 2016, con el número 1.071 de protocolo, se otorgaron las operaciones de la herencia causada por doña M. C. M. G. A efectos de este expediente, interesa hacer constar que la finca señalada como número B2 del inventario es una rústica, registral número 12.745 del Registro de la Propiedad de Martos, que, según el título presentado, pertenece el 100 % de la nuda propiedad a la causante. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad aparece inscrita una mitad indivisa, la cual se adjudica la misma en usufructo vitalicio a favor de doña C. G. G. E. y en nuda propiedad a favor de la causante, doña M. C. M. G., por título de herencia en virtud de escritura de fecha 6 de abril de 1981, inscrita el día 16 de octubre de 1982.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Martos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Martos (Jaén) Calificado el precedente documento, he acordado practicar la inscripción del mismo, sólo en cuanto a la finca 25.305, donde expresa la apostilla al margen de su descripción, a favor de Doña M. F. y Don G. G. M. P., en nuda propiedad, por mitad y en proindiviso, y con carácter privativo, no quedando la finca coordinada gráficamente con Catastro a la fecha del asiento, a los efectos previstos en la Ley 13/15, y con la descripción que consta en el documento y dejando constancia de la referencia catastral. Los asientos practicados, que se presumen exactos y válidos, se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, y producen todos sus efectos conforme a los artículos 1, 17, 32, 34, 33, 41 y 97 de la Ley Hipotecaria, Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal por plazo de cinco años. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 333.2 del Reglamento Hipotecario, se acompaña nota simple informativa de la finca después de practicada la inscripción. Suspendida la inscripción respecto de la finca 12.745, por apreciarse los siguientes defectos: La finca aparece inscrita en el Registro solo en cuanto a una mitad en nuda propiedad a nombre de Doña M. C. M. P. G., siendo necesario aportar el título de la otra mitad indivisa. La existencia del defecto alegado se deriva de la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Calificándose el defecto como subsanable, podrá practicarse anotación suspensiva a solicitud del interesado, si lo solicita en plazo de 60 días desde que le sea notificada esta calificación. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Martos, a diecisiete de Marzo del año dos mil diecisiete. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. G. L., en nombre y representación doña M. F. y don G. G. M., interpuso recurso el día 24 de abril de 2017 en virtud de escrito en el que alegaba lo siguiente: «(...) Alegaciones: Primera.–Fundamenta la suspensión de la inscripción el Sr. Registrador en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, manifestando que la finca aparece en el Registro inscrita solo en cuanto a una mitad en nuda propiedad a nombre de Doña M. C. M. G. y que deberá aportar título de la otra mitad indivisa. A este respecto conviene aclarar que la realidad es que, en el Registro de la Propiedad, la citada finca no consta inscrita la titularidad de la otra mitad, es decir la citada finca se inmatriculó sólo con la titularidad de una mitad, lo cual es un error que parte ya desde el comienzo de la inmatriculación de la finca, en su inscripción primera que es de 28/02/1914, pues no cabe la inmatriculación de una finca con la titularidad de una mitad sin que conste en el Registro a quién pertenece la otra mitad y esto no es más que porque se trata de un error en la inmatriculación y no ha existido nunca nadie propietario de la otra mitad de la finca (...) Este error ha llevado a que las sucesivas transmisiones se hayan efectuado siempre con la mitad de la finca para evitar la denegación del Registrador de la Propiedad de su inscripción y seguramente porque estamos hablando de que la última transmisión anterior a la que ahora nos ocupa se realizó en 1982 que es el título de herencia de la ahora causante y que sus padres compraron la finca en 1975, es decir hablamos de otros tiempos en los que no se llevaban las cosas quizás de forma tan rigurosa, más si tenemos en cuenta que estamos hablando de una finca rústica en un medio rural, siendo la realidad que en las escrituras no se podía hacer constar más que la mitad porque así estaba inmatriculada la finca desde su inicio por error, pero la realidad es que todos los propietarios han poseído desde el comienzo la totalidad de la finca, cosa por otra parte más que entendible dado que puede comprobarse que nunca ha existido otro titular de la finca, es decir ese otro titular de la otra mitad de la finca que solicita el Sr. Registrador sencillamente es que no existe ni ha existido nunca, procediendo todo de un error en la inmatriculación de la finca. Los ahora herederos y nuevos titulares de la finca no han pretendido otra cosa que subsanar este error llevando las cosas a la realidad y por ello han consignado en la escritura de manifestación, partición y adjudicación de herencia que la causante poseía el 100% de la nuda propiedad de la finca, esperando que dicha subsanación surtiera efectos en el Registro de la propiedad una vez advertida la inexistencia de otro titular y que la posesión de la finca ha sido en su totalidad de los propietarios desde sus comienzos, de hecho en cuanto a la causante tenía la posesión de la totalidad de la finca desde que la heredó de su padre en 1981, es decir hace 35 años y sus padres desde 1975 que la compraron. A este respecto hay que buscar también fundamento en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que dispone que «cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo doscientos cinco, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de esta Ley», por tanto nos está remitiendo al artículo 205 de la L.H. El citado artículo 205 dispone lo siguiente: «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 aportado al efecto. El Registrador deberá verificar ja falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.» En el caso que nos ocupa es claramente de aplicación este artículo dado que los mismos derechos no están inscritos a favor de otra persona como ya ha sido mencionado extensamente, la persona que hace el título traslativo es la causante cuya titularidad en documento público, según consta en la propia certificación del Registro de la Propiedad que se adjunta es de

06/04/1981 y existe plena identidad en la descripción de la finca en ambos títulos tal como ha podido comprobar el Sr. Registrador y como se puede comprobar porque la identidad de la finca contenida en la escritura de partición de herencia coincide plenamente con la que consta en el Registro de la Propiedad, como se desprende de la propia certificación del Registro. Asimismo está identificada con la certificación catastral que viene contenida en la propia escritura de partición de herencia como documento unido en la el papel timbrado número CS8781477 vuelto y siguientes. En dicha certificación se puede constatar que la titularidad del 100 % de la finca viene a nombre de doña C. G. E., madre de la causante y titular del usufructo vitalicio. Por tanto, se dan los requisitos dispuestos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, considerando el recurrente que la finca puede inscribirse en su totalidad a favor de los herederos de la causante y nuevos titulares de la finca en la forma y proporción consignada en el título».

IV

El registrador suscribió informe el día 25 de mayo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 38, 40, 82 y 205 de la Ley Hipotecaria.

1. Se debate en este expediente si es o no inscribible una escritura de manifestación, partición y adjudicación de herencia en el que una de las fincas registrales, según el título presentado, pertenece el 100 % de la nuda propiedad a la causante. Sin embargo, en el Registro de la Propiedad consta inmatriculada únicamente una mitad indivisa en usufructo vitalicio a favor de doña C. G. E. y en nuda propiedad a favor de la causante, doña M. C. M. G.

2. Es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio de tracto sucesivo, consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impone que para inscribir actos declarativos, constitutivos, modificativos o extintivos del dominio o de los derechos constituidos sobre el mismo, dichos actos deberán estar otorgados por los titulares registrales, ya sea por su participación voluntaria en ellos, ya por decidirse en una resolución judicial dictada contra los mencionados titulares registrales, lo cual no es sino aplicación del principio de legitimación registral, según el cual a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo (artículo 38.1.º de la Ley Hipotecaria).

Según el historial registral de la finca, el 50 % de la nuda propiedad está inscrita a favor de la causante y no el 100 % como afirma el título presentado. Por tanto, para poder inscribir el 100% de la nuda de la finca a favor de don G. y doña M. F. G. M., será preciso inmatricular la otra mitad indivisa, no siendo suficiente el título presentado al objeto de lograr dicha inmatriculación, pues no reúne los requisitos que establece el párrafo primero del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ya que, no acredita haber adquirido la propiedad de la mitad indivisa de la finca al menos un año antes también mediante título público. Si el recurrente pretende inmatricular dicha mitad indivisa deberá aportar un título previo que cumpliendo los requisitos establecidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria acredite la previa titularidad de la transmitente o aporte un acta de notoriedad que supla dicho título previo, cumpliendo los requisitos exigidos por esta Dirección General. Caso de no lograrse la inmatriculación por aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria deberá acudir a los demás procedimientos inmatriculadores regulados por la legislación hipotecaria, en especial el procedimiento notarial regulado en el artículo 203.

No obstante, por solicitud de inscripción parcial, puede inscribirse la mitad indivisa que ya se encuentra inmatriculada.

En consecuencia, 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, 13 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.