

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12917** *Resolución de 5 de septiembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Bande, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Bande, don José Galán Villaverde, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura de aportación a la sociedad de gananciales, otorgada día el 7 de febrero de 2018 ante el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con el número 403 de protocolo, doña C.M.G. aportó dos fincas, una rústica y otra urbana, sitas en el término municipal de Padrenda a la sociedad de gananciales constituida junto con su esposo, don M.O.G.

Junto a dicha escritura se aportó copia auténtica de escritura de adjudicación de herencia parcial otorgada ante el mismo notario con el número 402 de protocolo y de fecha 7 de febrero de 2018, en la que doña C.M.G. se adjudicaba ambos bienes como heredera única de sus padres, don J.M.S. y doña R.G.R., fallecidos los días 22 de abril de 1994 y 10 de abril de 2007, respectivamente. En dicha escritura, indicaba la heredera que tales bienes "pertencen a don J.M.S. y doña R.G.R., en plena propiedad y por carácter ganancial, por justos y legítimos títulos; poseyéndolas en concepto de dueños, pública, pacífica e ininterrumpidamente; no se me exhibe título público alguno".

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Bande, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en este Registro escritura de Aportación a la Sociedad de Gananciales otorgada en Celanova el día siete de febrero de dos mil dieciocho, ante el Notario de dicha Villa, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 403 de protocolo, a las diez horas y cuarenta y tres minutos del día veinte de marzo de 2018, asiento 640 del Diario 20, acompañada de escritura de Adjudicación Parcial del Caudal Hereditario (Heredera Única) otorgada en Celanova el día siete de febrero de dos mil dieciocho, ante el citado Notario de dicha Villa, número 402 de su protocolo, se suspende la inmatriculación sobre dos fincas, una urbana y otra rústica, sitas en el municipio de Padrenda objeto de la aportación a gananciales, por no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de los títulos, título inmatriculador y título previo de adquisición, para la inmatriculación de fincas por medio del doble título público según lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, todo ello conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1. En la indicada escritura n.º 403/18 doña C.M.G. aporta a la sociedad de gananciales que forma con su esposo don M.O.G. dos fincas, una urbana y una rústica, sitas en el Ayuntamiento de Padrenda, señalando además, que es causa de esa

aportación la apartación al esposo, don M., quedando excluido de modo irrevocable de la condición de heredera forzosa de la herencia de la apartante doña C.; la citada esposa adquirió las indicadas fincas por herencia de sus padres don J.M.S. y doña R.G.R. según la citada escritura de Adjudicación Parcial del Caudal Hereditario (Heredera Única), en la que, se hace constar que don J. falleció el día veintidós de abril de mil novecientos noventa y cuatro y su esposa doña R. falleció el día diez de abril de dos mil siete dejando ambos como única heredera a su única hija doña C., y, asimismo, en lo que aquí interesa, en el apartado titulación relativo a las fincas que se pretenden inmatricular el Notario hace constar que las mismas le pertenecen a los causantes con carácter ganancial por justos y legítimos títulos, poseyéndolas en concepto de dueños pública, pacífica e ininterrumpidamente, no exhibiéndosele título público alguno.

2. En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos, así, 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". Así, se establecen 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, de este modo, 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.

Ante las dificultades que pueden presentarse para la inmatriculación de fincas tras la indicada reforma y exigencia de nuevos requisitos del artículo 205 de la L.H., la D.G.R.N., en tanto no se lleve a cabo la esperada reforma del Reglamento Hipotecario, ha tratado de encontrar medidas que puedan, de algún modo, hacer menos complicado para los usuarios del Registro de la Propiedad la inmatriculación de las fincas de las que son propietarios; así, se ha admitido el acta de notoriedad complementaria de título público traslativo, si bien con unas exigencias superiores a la anterior regulación, pues ya no basta que con la misma quede acreditado que el transmitente "es tenido por dueño", como venía admitiendo el artículo 298 del R.H., si no que conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la L.H., y a la regulación del artículo 209 del R.N., será necesario que tras 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" (entre otras, así lo establece la resolución de la D.G.R.N., de 11 de octubre de 2016)

Asimismo, en el supuesto de que el título previo (que el registrador está obligado a calificar en unión del título traslativo posterior objeto de inmatriculación) fuese un título de adquisición hereditaria, el lapso de tiempo del año entre ambos títulos que exige el artículo 205 de la L.H., podría computarse desde la fecha del fallecimiento de los causantes; en este sentido, ha declarado la D.G.R.N. 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 un título traslativo de los bienes a un tercero, el plazo de un año a que se refiere el artículo 205 de la L.H. se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia (entre otras resolución de la D.G.R.N. de 14 de noviembre de 2016).

3. Sin embargo, de lo indicado anteriormente, no puede deducirse que en supuestos como el que es objeto de calificación, en el que se dice textualmente que los causantes eran dueños "por justos y legítimos títulos", pueda considerarse justificada la propiedad e incluso la posesión de los bienes hereditarios por los causantes; dicha expresión "justos y legítimos títulos", es una expresión carente de todo contenido jurídico y obedece en muchos casos, o bien a la falta absoluta de título alguno de propiedad, o al hecho de tratar de evitar el cumplimiento de determinadas obligaciones fiscales, administrativas, o de cualesquiera otros requisitos jurídicos necesarios.

4. Dentro del fenómeno sucesorio de la adquisición de la herencia figura como una de sus primeras fases con la relevancia de ser la base y el presupuesto de las demás, la vocación hereditaria, que consiste en el llamamiento al heredero o herederos derivado de su designación, ya sea en testamento, en contrato sucesorio o por la Ley, y que se concreta con eficacia jurídica como tal vocación a partir de la apertura de la sucesión. La vocación como llamamiento de los herederos constituye por tanto, en primer lugar, la base de la delación como ofrecimiento al heredero efectivo, de entre los llamados, para que acepte o repudie la herencia, y si los herederos son varios, es en la fase de partición, de la que la vocación es su presupuesto esencial, en la que se ultima la adjudicación de los bienes relictos a través de sus diferentes operaciones particionales. En definitiva, la vocación constituye dentro del fenómeno sucesorio el elemento esencial de las sucesivas fases que terminan en la adjudicación y adquisición de los bienes hereditarios.

5. Por el solo hecho de fallecer una persona, no puede entenderse acreditado que es dueño de todo lo que sus herederos expresen en la escritura de partición hereditaria, con expresiones tan vacías de contenido jurídico como la anteriormente indicada de que el causante es dueño "por justos y legítimos títulos"; en realidad, con el fallecimiento del causante lo único que se infiere es que, una vez acreditada, en su caso, la condición de herederos del mismo, sus efectos se retrotraen a la fecha de fallecimiento del causante, pero de ninguna manera queda acreditada la titularidad de los bienes a favor de dicho causante, sin tener apoyo en otros documentos que acrediten su adquisición.

Otra cosa es que para acreditar la titularidad de los bienes por el causante, se admitan títulos no necesariamente traslativos, como podría ser 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, y que dicha fecha pueda ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205 de la L.H.; lo mismo podría predicarse con relación a un título anterior meramente declarativo (obra nueva, etc.) e incluso el documento privado que reuniese los requisitos del artículo 1227 del C.c.; tampoco se considera suficiente el hecho de que el bien se encuentre catastrado a nombre de los causantes, herederos o adquirentes, ya que, aparte de que la titularidad catastral por sí sola no acredita la titularidad real, actualmente según la propia D.G.R.N. (Resolución de 7 de abril de 2017) ya no es exigible el requisito de que los bienes figuren catastrados a nombre de transferente o adquirente para poder llevar a cabo la inmatriculación de los mismos.

6. Esta interpretación viene avalada por la propia D.G.R.N. en su resolución de 1 de febrero de 2017, en la que el supuesto de hecho consistía en dos títulos otorgados en el año 2015 y presentados en el Registro mucho antes de la entrada en vigor del nuevo artículo 205 de la L.H., los cuales no pudieron ser inmatriculados por falta de adecuación del catastro, y posteriormente, una vez solucionado el problema catastral, se presentan de nuevo, ya entrada en vigor la modificación del artículo 205 de la L.H., considerando la D.G.R.N. que sigue sin haber la diferencia de un año entre ambos títulos y que, en consecuencia, no procede la inmatriculación del segundo de los títulos.

Carecería de toda lógica jurídica que, de acuerdo con la doctrina emanada de dicha resolución, en el supuesto de varios títulos traslativos otorgados de enero a diciembre de un mismo año (y por tanto sin un año de diferencia entre ellos de por vida), no pudiese accederse a su inmatriculación, aunque se presenten en años sucesivos, y, por otro lado, sí pudiesen ser objeto de inmatriculación los supuestos como el que es objeto de

calificación, en los que por el hecho de haber fallecido el causante con al menos un año de anterioridad al otorgamiento de los títulos de herencia y compra, pudiese llevarse a cabo la inmatriculación de los mismos sin acreditarse en modo alguno la titularidad por el causante de los bienes hereditarios; más llamativo es el supuesto de hecho que aquí se da de heredero único, que, con su sola aceptación de herencia en título público podría inmatricular los bienes que manifestase que pertenecían a sus causantes, fallecidos con al menos un año de antelación al otorgamiento de otro título traslativo, y sin exigirle ninguna acreditación de la titularidad de los causantes.

7. Asimismo, el Registrador debe calificar y garantizar que los dichos títulos presentados cumplen con los requisitos legales o bien han sido elaborados *ad hoc* de manera artificiosa con el simple fin de obtener la inmatriculación, así lo establece la Dirección General, entre otras, en Resolución de 14 de noviembre de 2016: "... 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* (...)" ; En las escrituras objeto de calificación, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento, la inexistencia de título original de adquisición, transmisiones circulares y el nulo coste fiscal.

8. Por último, indicar que en el presente supuesto resulta muy fácil poder obtener la inmatriculación de la finca objeto de recurso, acudiendo al acta de notoriedad complementaria en los términos anteriormente indicados, o al expediente notarial del artículo 203 de la L.H.

Fundamentos de Derecho: artículos 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 19 de noviembre de 2015, 29 de enero de 2016, 5 de mayo de 2016, 12 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016, 14 de noviembre de 2016 y 1 de febrero de 2017

Contra la presente calificación podrá (...)

Bande, a 4 de abril de 2018 El registrador (firma ilegible) Fdo. José Galán Villaverde».

### III

Solicitada el día 16 de abril de 2018 por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, la calificación sustitutoria de la mencionada escritura de compraventa, fue designada como sustituta la registradora Mercantil y de Bienes Muebles II de Pontevedra, doña Ana María López Rodríguez, quien emitió su calificación el día 3 de mayo de 2018 acordando que «confirma la calificación del Registrador de la Propiedad de Bande y suspende la inscripción solicitada en base a los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados en la citada nota de calificación».

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso por escrito de fecha 5 de junio de 2018 indicando en el mismo lo siguiente:

«A) Hechos.–a) Documentos calificados.–Los autorizados por el recurrente, Notario de Celanova, el día 7 de febrero de 2018, números 402 y 403 de Protocolo; b) Presentación.–Las reseñadas escrituras –en unión de los títulos sucesorios– se presentaron en el Registro de la Propiedad de Bande el día 20 de marzo de 2018, asiento 640 del Diario 20; c) Nota de calificación y calificación sustitutoria.–Y fueron calificadas por el Registrador de la Propiedad de Bande, don José Galán Villaverde, con

nota de fecha 4 de abril de 2018; solicitada por mí calificación sustitutoria, la Registradora sustituta, doña Ana María López Rodríguez, Registradora Mercantil de Pontevedra, confirmó la nota de calificación, según nota que me fue notificada el día 7 de mayo de 2018; d) Cuestiones objeto de recurso.—El recurso se dirige contra el único defecto señalado: "no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de los títulos,..." para la inmatriculación ex artículo 205 LH.

B) Fundamentos de Derecho.

Las escrituras calificadas cumplen estrictamente lo prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y se ajustan estrictamente a la doctrina establecida por la Dirección General de los Registros y del Notariado.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuanto a la inmatriculación por doble título, 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". Y este artículo ha sido interpretado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones en el sentido de "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" (*vid.* Resolución de 14 de noviembre de 2016 y las por ella citadas).

Ya antes de la reforma la DGRN había tomado en cuenta como fecha de adquisición la de la muerte del causante en cuanto al título previo de adquisición, descartando con esta base el posible carácter instrumental de la operación. Así: - La Resolución DGRN de 5 de octubre de 2007 admite la inmatriculación de una escritura de compraventa, siendo el título previo una adjudicación de herencia del vendedor formalizada el mismo día con número anterior de protocolo ante el mismo notario, con base en una acta de notoriedad de declaración de herederos, resultando el título del causante en dicha adjudicación de herencia de las manifestaciones de los herederos, destacando la circunstancia de haber fallecido el causante con varios años de antelación y los efectos retroactivos de la aceptación de herencia; -La Resolución DGRN de 31 de enero de 2014, que rechaza la existencia del título instrumental ante una escritura de herencia y posterior aportación a gananciales, siendo la escritura de herencia anterior en 21 días a la de aportación.

Obsérvese que en el presente recurso los causantes fallecieron en los años 1994 y 2007.

La expresión "justos y legítimos títulos" no es una expresión carente de todo contenido jurídico; esta expresión es la forma en que los interesados se responsabilizan en documento público de que el causante es dueño y de que ellos adquieren el dominio por ser el causante dueño; esta expresión cumple estrictamente lo prevenido en el artículo 174 del Reglamento Notarial ("la relación de los títulos... se hará con arreglo a lo que resulte de los presentados, y a falta de esta presentación, por lo que, bajo su responsabilidad, afirmen los interesados,..."); es cierto que si el causante no es dueño los herederos no son dueños, pero esto mismo ocurre en la compraventa si el vendedor no es dueño, en la donación si el donante no es dueño,... No es infrecuente en la práctica notarial que los herederos sepan que algo es ganancial de sus padres (porque no lo heredaron), pero que no sepan si lo compraron, si lo permutaron,...., ni cuándo ni de quién lo adquirieron, y que por supuesto no tengan documento alguno, ni público ni privado. Yo mismo, como heredero de mis padres, sé que algunas pequeñas fincas eran de ellos (porque me lo dijeron), pero ni tengo documento ni sé nada más al respecto.

En el presente supuesto nos hallamos ante un caso de inmatriculación por doble título (la LH exige dos títulos, no tres, ni cuatro, ni cinco,...; cualquier exigencia de acreditar la titularidad del causante es contraria a la Ley, pues equivaldría a exigir un triple título...).

En el derecho español se admiten los contratos verbales.

Que la titularidad catastral no sea exigible para la inmatriculación no significa que no sea relevante, pues "salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos" (3.3. TRLCI).

Por otra parte, la verdadera causa de suspensión es, tal y como está redactada la nota de calificación, "no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de los títulos". A mayor "abundamiento" el Registrador dice que los títulos han sido elaborados *ad hoc*, lo que se puede inferir "de las circunstancias que rodean su otorgamiento, la inexistencia de título original de adquisición, transmisiones circulares y el nulo coste fiscal. ¿El Registrador suspendería la inscripción si existiera un año de diferencia? ¿Si existiera un año de diferencia la titulación no sería *ad hoc*?"

Limitado como está el recurso gubernativo a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (art.326 LH), debería bastarle al recurrente con demostrar la improcedencia del defecto de no existir un año de diferencia entre el otorgamiento de ambos títulos. Sin embargo, y también a mayor abundamiento, me referiré a la documentación *ad hoc*.

La Audiencia Provincial de Pontevedra, en la conocida sentencia de fecha 14 de marzo de 2007, y la sentencia de la Juzgadora *a quo* que confirma, en un caso de inmatriculación en virtud de doble título (mejora con entrega de presente y apartación), el cual reúne prácticamente todas las circunstancias que según la doctrina de la DGRN permiten inferir el carácter instrumental de la documentación (circularidad, coetaneidad de ambas escrituras, mismo Notario, inexistencia de título original de adquisición, nulo o bajo coste fiscal,...) hizo constar, en síntesis, lo siguiente: "... una vez centrado el debate como un problema de límites de la función calificadora del Registrador de la Propiedad..."; "...", porque la escritura pública litigiosa goza, a los efectos de su acceso al Registro de la Propiedad, de la presunción de exactitud y adecuación al ordenamiento jurídico de que le inviste la autorización notarial, sin que en dicho documento haya nada que, con los medios de que dispone el Registrador de la Propiedad, le permita efectuar una tajante afirmación sobre que el antetítulo ha sido creado con la única finalidad de conseguir la inmatriculación pretendida, descartando que pueda haber otras causas perfectamente lícitas que la Registradora, sólo con los limitados medios con que cuenta, no puede conocer,..."; "El Abogado del Estado argumenta que... no se trata de que la escritura adolezca de ningún requisito, sino de que no es sustento bastante para la inmatriculación... La escritura... puede llevar o no aparejada la condición de inmatriculable de la finca y no por ello deja de tener plena validez y eficacia... El argumento, aunque hábilmente expuesto, no se comparte"; "En suma, el artículo 18 LH atribuye al Registrador de la Propiedad una función que va más allá del mero control formal de dos documentos, incluyendo en el ámbito de la calificación facultades de control de la legalidad del acto o negocio jurídico que incorpora el documento, pero siempre con el límite de lo que resulte del propio documento y de los asientos del Registro, de forma que las posibles dudas que pudieran existir, excepción hecha de las que se refieran a la identidad de la finca, deben resolverse a favor de la eficacia registral del título"; "...para determinar, a los solos efectos registrales y sin prejuzgar lo que resulte de un hipotético juicio declarativo, su validez y eficacia..., sin que esa facultad de control autorice al Registrador a entrar en el fondo del negocio jurídico más allá de lo que de forma incontestable y unívoca resulte del documento y de los asientos..."; "...", lo cierto es que las dudas han de resolverse a favor de la existencia de una causa, y de una causa lícita, en virtud del régimen de presunciones establecido en el artículo 1277 CC, mientras no se pruebe lo contrario, porque a nadie se le escapa lo difícil que resulta efectuar un juicio sobre las intenciones de los contratantes o de lo resbaladizo del terreno de la causa, máxime cuando ello sólo lo hace el registrador a la vista de meros documentos que, en un exceso de rigurosidad, pueden perjudicar a limine litis y sin otro debate el interés legítimo de las partes contratantes en obtener una inmatriculación y, por ende, del Sr. Notario en ver cumplido satisfactoriamente la vocación registral de la escritura por el

mismo autorizada"; "Es así que ni la Sra. Registradora ni la DGRN exponen argumentos que demuestren la falsedad o inexistencia de la causa,..."; "Bien es verdad que la doctrina seguida por la Sra. Registradora tiene su apoyo en diversas Resoluciones de la DGRN... pero, ni en última instancia, dicha doctrina podrá justificar una interpretación extensiva de los preceptos legales".

En el mismo sentido cabe resaltar la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Ourense de 19 de mayo de 2015 que anula la RDGRN de 4 de agosto de 2014, siendo demandante el aquí recurrente.

La dicha doctrina de la Dirección General se fundamenta en los conceptos de "fraude de ley" y de "simulación", conceptos de mero hecho, y cuya apreciación, a salvo el excepcional supuesto de que del propio documento o de los asientos del Registro resulte de forma inequívoca que se otorga en fraude de ley o que su causa es simulada (por ejemplo, que los otorgantes digan que donan pero que no quieren donar sino inmatricular la finca,...), excede de los límites legales de la función calificador. El TS los reputa como conceptos de mero hecho, y cuya apreciación, como tales, es de la exclusiva incumbencia de los juzgadores de la instancia (STS 30 de marzo 1988, 6 marzo 1999,...).

Ni el artículo 18 LH, ni el artículo 205 LH, ni ningún precepto de la legislación hipotecaria, hacen referencia alguna a las circunstancias que según la dicha doctrina de la DG permiten inferir el carácter instrumental de la documentación.

La aplicación de la dicha doctrina aboca a los Registradores a calificar la validez de un negocio jurídico por cuestiones de fondo basándose en un catálogo de meras circunstancias accesorias, sin audiencia ni contradicción alguna, e invirtiendo las presunciones de buena fe, de existencia y licitud de la causa y de legalidad de los documentos públicos. En definitiva, la dicha doctrina aboca al Registrador a adoptar una decisión que no resulta de los documentos presentados ni de los asientos del Registro, decisión, pues, que sólo puede adoptar sin convicción, esto es, con arbitrariedad. Y así, el Registrador, sin escuchar al interesado ni permitirle prueba alguna, califica su voluntad de fraudulenta o de simulada, voluntad que previamente el Notario había indagado y adecuado al ordenamiento jurídico, con posibilidad de error, lógicamente, pero al menos habiendo escuchado al interesado.

Según el Tribunal Supremo la fuerza probatoria que el artículo 1218 del Código civil atribuye a las declaraciones de los contratantes en documento público no impide combatirla y declarar su falta de correspondencia con la realidad por convicción adquirida por otros elementos probatorios (STS 16 mayo de 1981). Se resalta la necesidad de la convicción.

Según el artículo 1 RN, "los Notarios, como profesionales del Derecho, tienen la misión de asesorar a los que reclaman su ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para el logro de los fines lícitos que aquéllos se proponen a alcanzar". Y esto es lo que ha sucedido en el presente caso. Tanto si la finca hubiera estado inmatriculada como si no lo hubiera estado, yo, como Notario, les hubiera aconsejado lo mismo. Y obsérvese que si la finca hubiera estado previamente inscrita las dos escrituras se hubieran inscrito sin problema alguno; al no estarlo, el Registrador, en aplicación de la dicha doctrina, hace recaer sobre la documentación la sanción de la "titulación *ad hoc*" basándose en meras circunstancias accesorias, esto es, sin convicción alguna, esto es, arbitrariamente.

Por otra parte, a salvo el carácter simultáneo de los títulos (cuya relevancia no alcanzo a comprender, y que la propia DG juzgó irrelevante en las resoluciones citadas), la inexistencia de título original de adquisición está dispensada por la propia Ley (que, repito, exige dos títulos, no tres, ni cuatro,...), el nulo coste fiscal además de irrelevante es incierto (en la primera escritura se hace referencia al pago del impuesto de sucesiones, y sobre la segunda escritura inciden diversos impuestos: ISyD, IRPF, IIVTNU,...) y la circularidad no existe (como reconoce la Registradora sustituta)».

V

El registrador emitió informe el 12 de junio de 2018 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 404, 657, 989 y 1068 del Código Civil; 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 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, 16 de noviembre de 2017 y 18 de abril y 25 de julio de 2018.

1. Se plantea en el presente recurso si debe accederse a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales otorgada en fecha 7 de febrero de 2018, acompañada del título de adquisición de la aportante, que es una escritura pública de adjudicación parcial de herencia otorgada el mismo día, dándose la circunstancia de que el fallecimiento de los causantes de dicha herencia se produjo los días 22 de abril de 1994 y 10 de abril de 2007, lo que queda acreditado mediante las correspondientes actas de declaración de herederos abintestato finalizadas el día 14 de junio de 2017 con números de protocolo 1.762 y 1.763 ante el propio notario ahora recurrente.

El registrador opone como defecto en su nota de calificación que los causantes no acreditan su adquisición ya que carecían de título, es decir la inclusión de la finca en caudal relicto de los causantes de la escritura que constituye el título previo no tiene más justificación que la mera manifestación de la heredera que se constituye en aportante mediante escritura con número del protocolo inmediatamente siguiente, título traslativo (manifiesta concretamente que tal bien «pertenece a don J.M.S. y a doña R.G.R., en plena propiedad y con carácter ganancial, por justos y legítimos títulos; poseyéndolas en concepto de dueños, pública, pacífica e ininterrumpidamente; no se exhibe título público alguno»).

El recurrente alega que «el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en cuanto a la inmatriculación por doble título, 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". Y este artículo ha sido interpretado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones en el sentido de "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"; añadiendo que "en el presente supuesto nos hallamos ante un caso de inmatriculación por doble título (la LH exige dos títulos, no tres, ni cuatro, ni cinco,...; cualquier exigencia de acreditar la titularidad del causante es contraria a la Ley, pues equivaldría a exigir un triple título...)».

2. Este Centro Directivo ya abordó esta cuestión en su Resolución de 19 de noviembre de 2015.

En dicha Resolución, con doctrina reiterada con posterioridad, por ejemplo en las de 4 de mayo y 27 de junio de 2016, se 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 presente caso, resulta especialmente relevante 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.

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), no puede olvidarse, para acreditar el momento de la transmisión en una inmatriculación, que el artículo 657 del Código Civil dispone que «los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte»,

así como la previsión del artículo 989 del mismo cuerpo legal, según la cual «los efectos de la aceptación y de la repudiación de la herencia se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda». Asimismo debe tomarse en consideración que, conforme al artículo 404 «la posesión de los bienes hereditarios se entiende transmitida al heredero sin interrupción y desde el momento de la muerte del causante, en el caso de que llegue a adirse la herencia». Por ello, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil).

Ello permite interpretar que en los casos de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad 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.

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 y 25 de julio de 2018.

4. En el presente expediente el título previo de adquisición es una escritura de adición y adjudicación parcial de herencia en la que la fecha de fallecimiento de los causantes es anterior en mucho más de un año respecto de la fecha del título traslativo. La nota de calificación recurrida se fundamenta en el hecho de no poder acreditar el título de adquisición de los causantes, requisito que de ser exigido implicaría la necesidad de acreditar tres títulos diferentes en el procedimiento de inmatriculación, más allá de lo previsto en la propia redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por último debe indicarse que no procede pronunciarse por este Centro Directivo respecto del posible fraude mediante la titulación instrumental al resultar escrituras con números

de protocolo correlativos. A tal cuestión se refiere el apartado séptimo de la nota de calificación recurrida en el que se indica de manera exigua que «en las escrituras objeto de calificación, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento, la inexistencia de título original de adquisición, transmisiones circulares y el nulo coste fiscal». Por tanto resulta que, si bien se indica la sospecha de la instrumentalidad en la titulación otorgada, no se justifica de manera objetiva tal circunstancia, limitándose a recordar la exención fiscal de la aportación a la sociedad de gananciales. Tal circunstancia debe ser tenida sin duda en consideración en la calificación, pero no puede ser motivo determinante por sí solo para apreciar la referida instrumentalidad, de tal forma que todo título con «nulo coste fiscal» conlleve la sanción de «elaboración *ad hoc*». Por tanto el defecto no puede ser confirmado en los términos expuestos en la calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 5 de septiembre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.