

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16294 *Resolución de 14 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Estella-Lizarra n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de división judicial de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. C. P. C., abogado, en nombre y representación de don I. L. G. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Estella-Lizarra número 1, don Antonio Luis Álvarez García, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de decreto de división judicial de herencia.

Hechos

I

Se expidió, el día 13 de marzo de 2023, por don T. M. O. U., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Estella/Lizarra, testimonio del decreto, firme, dictado el día 18 de febrero de 2019 por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Estella/Lizarra, don R. M. Z. V. P., recaído en el procedimiento de división de herencia número 498/2017. Se acompañaba copia simple de escritura complementaria y de adecuación a Catastro otorgada el día 28 de marzo de 2019 ante el notario de Estella-Lizarra, don Lorenzo Pedro Doval de Mateo, con el número 440 de protocolo.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña J. C. P. C., el día cuatro de marzo del año dos mil veinticinco, bajo el asiento número 776, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 1683, que corresponde al testimonio del decreto número 38/2019, firme, dictado el 18 de febrero de 2019 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número dos de Estella/Lizarra, don R. M. Z. V. P., firmado electrónicamente el 13/03/2023 por don T. M. O. U., recaído en procedimiento división herencia 498/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. En la parte dispositiva del mencionado testimonio del decreto número 38/2019, objeto de la presente calificación, se hace constar expresamente:

Acuerdo.

1. Adjudicar a I. C., C., M. T. y A. J. L. G. M., los siguientes bienes:

a) Casa vivienda en Calle (...) de Villamayor de Monjardín de 191 metros cuadrados con almacén de 90 metros cuadrados y un terreno anexo para pastos de 56 metros cuadrados (...).

b) Finca (...) de 5 robadas de pastizal (...).

c) Finca (...) de 876 metros cuadrados de frutales y 306 metros cuadrados de pastos (...).

d) Finca (...) de 2 robadas de frutales y pastos (...).

II. Entre los documentos que acompañan al testimonio del decreto de adjudicación que ahora se califica, se encuentra copia simple de escritura complementaria y de adecuación a catastro, otorgada el 28 de marzo de 2.019 ante el notario de Estella-Lizarra, don Lorenzo Pedro Doval de Mateo, número 440 de protocolo, donde don C., doña M. T. R., don I. C. y don A. G. o A. J. L. G. M.:

– Exponen que sus padres, don B. L. G. E. y doña C. M. G., fallecieron los días 8 de septiembre de 1.983 y 23 de marzo de 2.016, sin haber otorgado disposición testamentaria alguna, por lo que mediante acta de declaración de herederos iniciada el 1 de junio de 2.016 y terminada y protocolizada el 19 de julio de 2.016, ante el notario de Estella-Lizarra don Lorenzo Pedro Doval de Mateo, números 768 y 1.033 de protocolo, respectivamente, fueron declarados sus herederos intestados sus cinco hijos: C., M. T. R., F. J., I. C. y A. J. L. G. M.

– A los efectos de obtener la correcta inscripción en el registro de la propiedad de las fincas objeto de las citadas adjudicaciones, las partes manifiestan que una descripción más detallada y actualizada de las fincas, y que se corresponden con el contenido del catastro es la siguiente Inventario y avalúo:

– Inmuebles en jurisdicción de Villamayor de Monjardín.

1. Urbana. (...) finca registral 1.291 (...).

2. Rústica. Parcela 158 del polígono 1 del catastro (...).

3. Rústica. Parcela 329 del polígono 1, subparcelas rústicas A y B (...).

4. Rústica. Parcela 550 del polígono 1, subparcelas rústicas A y B (...).

Título. Pertenecían las fincas descritas bajo los números 2 al 4 a don B. L. G. E. con carácter privativo por herencia de ascendientes fallecidos hace más de 25 años sin acreditarlo documentalmente.

– Todos ellos ratifican y complementan la descripción de las fincas objeto de la presente. Asimismo, conforme a las adjudicaciones acordadas por el procedimiento de división de herencia (...) se ratifican en la adjudicación por cuartas e iguales partes indivisas entre ellos de la totalidad de las fincas descritas, con la finalidad de adaptar a catastro y solicitar –respecto de la finca descrita bajo el número 1– su inscripción en el registro de la propiedad (...).

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículo 2, 3, 9, 14, 205, 254 y 256 de la Ley Hipotecaria; 51, 76, 78 y 80 del Reglamento Hipotecario; 15 del anexo II del Reglamento Notarial; 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 92.2 y 96 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; la disposición adicional quinta de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local; los artículos 17.3 y 17 bis, apartado 2, letra b) de la Ley del Notariado; 14, 16, 43 y 53 de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 1, 2, 6, 18 y 24

de la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos; así como en el apartado 1 del artículo 54 de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre; y lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 40 del Decreto Foral 129/1999 de la Comunidad Foral de Navarra, de 26 de Abril, y la Ley Foral 22/2008 de la Comunidad Foral de Navarra, de 24 de diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2011, 2 de febrero y 6 de marzo de 2012, 3 de junio, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2013, 11 de junio de 2014 y 15 de enero de 2018.

1.º No se pueden realizar las operaciones registrales solicitadas mientras no se de cumplimiento a lo establecido en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria, ya que no ha quedado debidamente acreditada haberse presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana ante el Ayuntamiento de Villamayor de Monjardín, Navarra, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254, 255 y 256 de la Ley Hipotecaria.

2.º Es necesario aportar copias autorizadas de las actas de declaración de herederos iniciada el 1 de junio de 2.016 y terminada y protocolizada el 19 de julio de 2.016, ante el notario de Estella-Lizarrá don Lorenzo Pedro Doval de Mateo, números 768 y 1.033 de protocolo, respectivamente, donde consten incorporadas las certificaciones de defunción y última voluntad de los causantes, don B. L. G. E. y doña C. M. G., según se desprende de los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento, y el artículo 15 del anexo II del Reglamento Notarial, porque tanto el Reglamento Hipotecario como el Reglamento Notarial ordenan suspender la inscripción por considerar defecto la no aportación de los mismos, puesto que realmente el testamento o acta de declaración de herederos contiene la ley de la sucesión y los certificados de defunción y últimas voluntades acreditan su eficacia, siendo imprescindibles para la calificación del título que contenga la atribución de los derechos hereditarios sobre bienes.

3.º Es necesario presentar copia autorizada de la escritura complementaria y de adecuación a catastro, otorgada el 28 de marzo de 2.019 ante el notario de Estella-Lizarrá, don Lorenzo Pedro Doval de Mateo, número 440 de protocolo, conforme a lo dispuesto en los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, debidamente autoliquidada del impuesto correspondiente en la administración competente/Navarra/y presentada ante el Ayuntamiento de Villamayor de Monjardín para la liquidación de la plusvalía municipal de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 256 de la Ley Hipotecaria, así como en el apartado 1 del artículo 54 de la Ley 4/2008, de 23 de diciembre; y lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 40 del Decreto Foral 129/1999 de la Comunidad Foral de Navarra, de 26 de Abril, y la Ley Foral 22/2008 de la Comunidad Foral de Navarra, de 24 de diciembre.

4.º No se puede practicar la inscripción de las fincas descritas bajo los números 2, 3 y 4, o Parcela 158 del polígono 1 del catastro, Parcela 329 del polígono 1, subparcelas rústicas A y B, y Parcela 550 del polígono 1, subparcelas rústicas A y B, al no acreditarse haber adquirido la propiedad de las mismas por el citado causante al menos un año antes también mediante título público, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva:

Antonio Luis Álvarez García, Registrador de la Propiedad n.º 1 de Estella-Lizarrá acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.

2.º No practicar, en consecuencia, el despacho del documento presentado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

4.º Notificar en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la haya expedido de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

No se torna anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Luis Álvarez García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estella-Lizarra n.º 1 a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. P. C., abogado, en nombre y representación de don I. L. G. M., interpuso recurso el día 15 de abril de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

I) En fecha 18 de Febrero de 2019 el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 2 de Estella, tras la presentación de la documentación precisa al efecto, dictó decreto de división de la herencia de los padres de mi representado adjudicando una casa vivienda de la Calle (...) de Villamayor de Monjardín y 4 fincas rústicas a mi representado y sus hermanos C., M. T. y A. J. L. G. M.

II) Presentado en el Registro n.º 1 de Estella testimonio del mismo junto con la escritura de adecuación a catastro de las fincas y los exigibles justificantes tributarios, el Registro ha suspendido la calificación del mencionado documento por los motivos que se resumen a continuación:

En primer lugar por no haberse liquidado la plusvalía municipal de la casa vivienda.

En segundo lugar porque faltan las actas de declaración de herederos ab intestato de los causantes.

En tercer lugar por no haber autoliquidado el impuesto de la escritura de adecuación a catastro.

Y finalmente por no acreditarse haberse adquirido por título público las fincas reseñadas al menos un año antes.

Fundamentos de Derecho.

1. Esta parte pretende la anotación del pleno dominio del interesado y sus hermanos por título hereditario de sus difuntos padres y la renuncia del hermano verificado a través de procedimiento judicial y ello al amparo del artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil a tenor del cual los encargados de los registros públicos deben acatar y cumplir lo que se disponga en las Sentencias constitutivas y atenerse a la situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica.

Si se analiza la documentación presentada por esta representación resulta que la misma es más que suficiente al objeto de la inscripción pretendida, dado que se ha acompañado el testimonio de la resolución judicial firme, con sello del ayuntamiento de Villamayor de Monjardín, acreditativo de estar exento del impuesto de incremento de

valor de los terrenos, así como la exención tributaria respecto de los actos jurídicos documentados y sucesiones por parte del Departamento de Hacienda del Gobierno de Navarra.

2. Sobre las fincas referidas el Decreto del Juzgado de Estella establece el dominio pleno y exclusivo de mis representados y en consecuencia con ello habrá de estarse a la resolución judicial firme, dado que la misma ha seguido un procedimiento jurisdiccional de acreditación del carácter hereditario de mi mandante y de sus hermanos, así como del fallecimiento sin testar de sus padres.

3. Como declara la Resolución de este Centro Directivo de 26 de septiembre de 2018, el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a jueces y magistrados, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los Registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales, si bien el Registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos entre los que no está el fondo de la resolución.

4. La legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral, facilitando su agilidad por lo que no es de recibo requerir en este supuesto, como efectúa el Registrador de Estella, la acreditación de haberse adquirido la propiedad de las fincas en cuestión un año antes dado que las mismas han sido adjudicadas mediante resolución judicial y escritura notarial de partición hereditaria.

Por consiguiente lo que procede es la inscripción de dominio en favor de los hermanos L. G. M. por la renuncia en su favor del otro hermano, verificada en sede judicial, conforme permite el artículo 1008 del Código Civil, debiendo revisarse en consecuencia la calificación que suspende la inscripción registral de mi mandante».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 23 de abril de 2025, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 14, 19 bis, 205, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 912 del Código Civil; 17, 17 bis y 32 de la Ley del Notariado; 118 a 120 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria; 106 a 110 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 33 y 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 70, 221, 224, 233 y 234 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de abril de 1995, 8 de julio de 2005, 19 de junio de 2013, 6 de mayo de 2015, 29 de septiembre y 20 de diciembre de 2017, 1 de junio, 1 de agosto, 10 y 17 de septiembre y 25 de octubre de 2018, 16 de enero de 2019 y 23 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 25 y 28 de julio de 2020, 18 de febrero, 30 de julio, 21 de septiembre, 5 de octubre y 30 de noviembre de 2021, 19 de enero y 29 de julio de 2022 y 15 de junio y 12 de septiembre de 2023.

1. La presente Resolución tiene por objeto un testimonio de decreto de división judicial de herencia.

Cuatro son los defectos que impiden la inscripción a juicio del registrador sobre los que es necesario resolver en este expediente: a) la falta de acreditación del cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria; b) la falta de aportación de copia autorizada del acta de declaración de herederos abintestato; c) la falta de aportación de copia autorizada de la escritura complementaria y de adecuación a Catastro otorgada con posterioridad, que esté debidamente liquidada, y d) la falta de cumplimiento de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria respecto a tres de las fincas.

2. El primer defecto señalado en la nota de calificación del registrador consiste en que no se acredita el cumplimiento de los requisitos exigidos por el apartado 5 del artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Como pusiera de relieve la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2015, en los supuestos de transmisión de bienes inmuebles (vid. Resolución de 28 de agosto de 2013 y posteriores citadas en los «Vistos»), desde la modificación del artículo 254 de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 16/2012, de 27 de diciembre, para poder practicar la inscripción en el Registro de la Propiedad se precisará la justificación de haber presentado la autoliquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana o la declaración del mismo o la comunicación que el adquirente debe hacer al Ayuntamiento, aun no siendo sujeto pasivo (artículo 110.6.b) del texto refundido de la Ley de Haciendas Locales).

Dejando de lado este último supuesto por no ser de aplicación en el presente caso, por tratarse de una transmisión mortis causa (vid. la Resolución de 10 de octubre de 2014), el levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria exige, en el supuesto de su apartado quinto, la justificación ante el registrador bien de que se ha presentado la oportuna autoliquidación bien de que se ha presentado la oportuna declaración del hecho imponible ante la administración tributaria competente.

Justificado por cualquiera de tales medios la iniciación del procedimiento de gestión tributaria del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana (artículo 118 de la Ley General Tributaria), el legislador ha considerado suficiente su acreditación para el levantamiento del cierre registral previsto en el apartado primero del artículo 254 de la Ley Hipotecaria por considerar que las vicisitudes posteriores del procedimiento tributario no deben afectar al procedimiento de inscripción en el Registro.

No basta sin embargo acreditar la mera remisión de un documento de autoliquidación o de declaración, sino que es preciso, como resulta de la dicción del propio artículo 254.5, que la acreditación comprenda el hecho de la recepción por la Administración Tributaria competente (vid. Resolución de 3 de marzo de 2012, entre otras, en relación con los artículos 119 y 120 de la Ley General Tributaria).

En el presente caso, el título presentado lleva un sello del Ayuntamiento de Villamayor de Monjardín, alegando el recurrente que dicho sello acredita la exención del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Sin embargo, dicho sello no acredita debidamente que el documento haya sido objeto de presentación en el Ayuntamiento a los efectos del Impuesto sobre el Incremento de Valor de Terrenos de Naturaleza Urbana, pues no tiene número de entrada ni de expediente, que permita calificar que la presentación lo ha sido con esos efectos. Tampoco acredita la supuesta exención alegada por el recurrente, exención que, por otra parte, no podría ser apreciada por el registrador, sino que debe ser la Administración Tributaria competente la que lo determine, una vez que el documento haya sido objeto de la correspondiente presentación.

Por ello, debe mantenerse la calificación impugnada respecto a este primer defecto.

3. Los defectos segundo y tercero, que se refieren a la falta de aportación de copia autorizada del acta de declaración de herederos abintestato y de la escritura complementaria y de adecuación a Catastro otorgada con posterioridad a la división judicial de la herencia, que esté debidamente liquidada, se van a analizar conjuntamente por estar relacionados.

El Registro de la Propiedad se caracteriza por la exigencia de titulación auténtica, por lo que se exige como regla general la aportación de un documento público para poder practicar la inscripción de cualquier constitución, modificación, transmisión o extinción de derechos reales (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria).

Como recordó la Resolución de 25 de octubre de 2005 entre otras, uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad, que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a calificación. Por

tanto, todo documento que no cumpla tal principio de titulación pública no puede ser tenido en consideración en el seno del procedimiento registral. Así resulta del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, que exige para la inscripción «escritura pública, ejecutoria o documento auténtico». De acuerdo con el artículo 221 del Reglamento Notarial, sólo tiene la consideración de escritura pública, además de la matriz, la copia autorizada, pero no las copias simples, los testimonios por exhibición de la copia autorizada o su fotocopia autenticada.

Por otro lado, con relación al acta de declaración de herederos abintestato, el artículo 14 de la Ley Hipotecaria establece, con carácter imperativo, que «el título de la sucesión, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

En consecuencia, como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 4 de junio y 2 de octubre de 2012), siendo como es uno de los títulos de la sucesión, a efectos del Registro, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, la copia autorizada de ésta, como las del testamento, el contrato sucesorio, o la declaración judicial de herederos, han de presentarse en el Registro íntegras ya que, aparte de no resultar excepción en ningún sitio, la valoración de los documentos y su contenido, una vez autorizados, cuando se presentan ante otro órgano, corresponde no a quien los expide, sino al funcionario ante quien se pretenden hacer valer, que ha de poder conocerlos en su integridad antes de conceder o no la solicitud que, fundada en ellos, fue cursada por la parte. Así resulta también del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, cuando dice que será título a efectos de inscripción el documento en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse, «en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción» y que «haga fe, por sí solo o con otros complementarios o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

En el caso que ahora ha de resolverse, respecto al acta de declaración de herederos abintestato, no se acompaña copia autorizada de la misma, alegando el recurrente que habrá de estarse a la resolución judicial firme que establece el dominio pleno de sus representados, dado que la misma ha seguido un procedimiento jurisdiccional de acreditación del carácter hereditario de su mandante y sus hermanos, así como del fallecimiento sin testar de sus padres. Sin embargo, ya ha quedado expuesto que siendo el acta de declaración de herederos abintestato el título de la sucesión, la copia autorizada de esta debe presentarse en el Registro, sin que exista excepción para el caso de tratarse de una resolución judicial.

En cuanto a la escritura complementaria y de adecuación a catastro, se ha aportado copia simple, por lo que resulta claro que, de acuerdo con el principio de titulación auténtica, es necesario que se aporte copia autorizada. Exige asimismo el registrador en su nota de calificación que la copia autorizada de esta última escritura esté debidamente liquidada de impuesto, siendo de aplicación lo dispuesto en el Fundamento de Derecho segundo.

Consecuentemente, no cabe sino confirmar la calificación impugnada respecto a los defectos segundo y tercero, sin que pueda admitirse la alegación del recurrente relativa a que los registradores tienen obligación de cumplir las resoluciones judiciales, pues como ha quedado expuesto, junto con el título inscribible deben presentarse los documentos complementarios, que cumplan con el principio de titulación auténtica.

4. El último defecto consiste en la falta de cumplimiento de los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para la inmatriculación de las tres últimas fincas que se incluyen en el decreto de división de herencia. En concreto señala el registrador que no se acredita haber adquirido la propiedad de las mismas por el causante al menos un año antes también mediante título público.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece 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».

Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017, «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 (que es lo que se plantea en este recurso), 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. La redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público».

Parece que el recurrente alega en su escrito de recurso que existen dos títulos públicos, por una parte, el documento judicial de división de herencia y, por otra, la escritura complementaria y de adecuación a catastro.

Ahora bien, esto no significa como pretende el recurrente que existan dos documentos públicos que cumplan los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues esos dos documentos no acreditan dos transmisiones sucesivas, sino que ambos se refieren a una misma y única transmisión hereditaria del causante a sus herederos. Confirma además lo anterior, el hecho de que en la propia escritura complementaria y de adecuación a Catastro, los herederos manifiestan en el apartado título que «perteneían las fincas descritas bajo los números 2 al 4 a don B. L. G. E. con carácter privativo por herencia de ascendientes fallecidos hace más de veinticinco años sin acreditarlo documentalmente».

Por lo tanto, la nota de calificación debe confirmarse respecto a este último defecto.

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, 14 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.