

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7664 *Resolución de 1 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Coria, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una escritura de herencia, de segregación y extinción de comunidad y de agrupación.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Diego Pacheco, notario de Coria, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante una escritura de herencia, de segregación y extinción de comunidad y de agrupación.

Hechos

I

Mediante escrituras autorizadas por el notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, de fecha 8 de abril de 2011, con el número 452 de protocolo, y de 18 de octubre de 2013, con el número 1.217 de protocolo, se formalizaron las operaciones de aceptación y adjudicación de herencia, segregación y extinción de comunidad y agrupación de fincas no inscritas.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Coria, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la ley hipotecaria, se ha procedido a suspender la inscripción solicitada sobre la base de las siguientes consideraciones: Hechos: Con fecha ocho de febrero de 2016, N. P. G. presenta a las doce horas y treinta minutos, cinco copias de escritura autorizada con el número de protocolo 1217/2013, por el Notario de Coria, don Andrés Diego Pacheco, el día dieciocho de Octubre del arte dos mil trece, por la que, M. I. M. I., M. M. M. I., D. M. I., L. M. I., P. M. I. y J. A. M. I. segregan cuatro solares de otro sito en Villanueva de la Sierra, en calle (...), de 2.744 m² de cabida, y extinguen la comunidad adjudicándose en nuda propiedad a M. I. M. I., la finca segregada con el número 4; a M. M. M. I., la finca segregada con el número 3; a D. M. I., la finca segregada con el número 1; a L. M. I., la finca segregada con el número 2; y a P. M. I., el resto de finca matriz. Se acompaña de un acta de subsanación autorizada por el mismo Notario, y de escritura de herencia y que causa el asiento 1268 del Diario 63. Examinada la documentación presentada se acuerda la suspensión de la inscripción solicitada en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: No se practica la operación solicitada, puesto que el art. 205 LH exige que se trate de título público traslativo, sin que la extinción de comunidad tenga tal naturaleza. La finca descrita como resto matriz, contiene certificación catastral descriptiva y gráfica individualizada coincidente con su descripción en el título. La descripción de las fincas que figuran en el título no coinciden con la que resultan la licencia al guardar ésta silencio sobre los linderos, siéndolo necesario. Arts. 18 LH, 9 LH, 51 RH, 205 RH, 298 RH y R. 12-XI-2013, así como el ppo. de especialidad. Teniendo los defectos señalados el carácter de subsanables, procede la suspensión de la inscripción solicitada, no habiéndose tomado anotación preventiva de suspensión al no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) Coria, 29 de febrero de dos mil dieciséis. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfonso López Villarroel».

III

Don Andrés Diego Pacheco, Notario de Coria, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Coria el día 7 de abril de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) 4.–Respecto al primero de los defectos, que la extinción de condominio sea o no título traslativo y por tanto apto para la inmatriculación, se trata de un aspecto ampliamente contemplado por ese centro directivo. En efecto, existe una doctrina vacilante, que oscila entre calificar la extinción de copropiedad como un título meramente especificativo, verdaderamente traslativo o por último meramente determinativo. La reforma operada por la Ley 13/2.015, de 24 de junio, modifica la redacción dada al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, estableciendo que serán inmatriculables 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. Esto no supone un cambio radical a la hora de determinar cuál es la naturaleza de la extinción de condominio. Ya la resolución de ese centro directivo de 19 de mayo de dos mil once, establece, apoyándose en la interpretación dada por la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2.007: «En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador. En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada.» En última instancia, esa Dirección General establece un triple criterio para atribuir carácter inmatriculador, y por tanto traslativo, a la extinción de condominio: 1) Que el título no sea meramente declarativo. De forma evidente no lo es, ya que hay una adjudicación de un bien que transforma, totalmente, la propiedad anteriormente existente. 2) Que cuente con concordancia catastral. Que la posee. 3) Que no haya sido creado artificialmente. No es el caso, como puede claramente apreciarse, ya que existe un lapso de tiempo intermedio entre la herencia y la extinción de condominio y se produce la extinción como consecuencia de unas segregaciones que se efectúan en base a sus respectivas licencias. Es decir, ha existido un proindiviso entre los causahabientes, que han decidido extinguir, para lo cual se han efectuado una serie de operaciones urbanísticas coetáneas necesarias (segregaciones y agrupaciones). 5.–En cuanto al defecto referido a que el resto de finca matriz o a que la finca segregada de 47 m² (y otras) carezcan de certificación catastral descriptiva y gráfica individualizada, hay que tener en cuenta que, con posterioridad a la transmisión operada por la extinción de condominio se produce una agrupación, acto meramente declarativo, y la finca resultante si es totalmente coincidente con la certificación que se incorpora. Por lo que la finca resultante del título inmatriculador no es inmatriculable per se, pero debe entenderse englobada, conjuntamente, con la operación de agrupación, como un todo, que no hace más que cumplir lo establecido en la licencia municipal. 6.–Por último, en lo que se refiere a que la licencia debe hacer mención a los linderos y, por tanto, las descripciones de las fincas no coinciden con estas, debe tenerse en cuenta que las licencias identifican las referencias catastrales de las fincas resultantes, inequívocamente. Es decir, la licencia va más allá de identificar linderos, ya que al identificar parcelas catastrales concretas, de las certificaciones que se refieren a estas resultan, no solo los linderos, sino también el posicionamiento espacial de las mismas. Entendemos, por tanto, que la descripción, al ajustarse a la que resulta de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que identifican las propias licencias, no puede por menos que ser coincidente con estas, más allá de toda duda. B) Fundamentos de Derecho.–Mis afirmaciones son apoyadas por las Resoluciones citadas, así como por la Ley y el Reglamento Hipotecario».

IV

Mediante escrito, de fecha 21 de abril de 2016, el registrador de la Propiedad de Coria, don Alfonso López Villarroel, informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; las Sentencias de Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007 y 25 de febrero de 2011; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de 26 de octubre la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril de 1999, 14 de diciembre de 2000, 22 de octubre de 2001, 26 de abril y 18 de diciembre de 2003, 8 de junio de 2009, 19 de octubre de 2010, 26 de julio 2011, 25 de julio de 2012 y 12 de mayo de 2016.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de herencia de varias fincas no inscritas en la que se acompaña como título inmatriculador escritura de segregación y extinción de comunidad y otra escritura de agrupación.

El registrador señala como defectos que la extinción de comunidad no tiene naturaleza de título público traslativo como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y que tras la segregación y agrupación, las descripciones de las fincas resultantes no coinciden con la certificación catastral descriptiva y gráfica. Añade un tercer defecto en su nota de calificación pero que fue revocado posteriormente en su informe.

El recurrente alega que la extinción de comunidad es un título traslativo siguiendo los requisitos exigidos por la Dirección General: a) que el título no sea meramente declarativo; b) que cuente con concordancia catastral, y c) que no haya sido creado artificialmente. Y que la finca resultante de la agrupación sí es totalmente coincidente con la certificación que se incorpora.

2. Centrados en la cuestión sustancial debatida en este expediente, esto es, si la documentación presentada con posterioridad al 1 de noviembre de 2015 constituye o no título traslativo hábil para lograr la inmatriculación conforme el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la nueva redacción legal al amparo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, exige que se trate de «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».

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales -actual y anterior- 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. 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. También se cumple este requisito en el supuesto de este expediente.

En base a ello, es de aplicación la doctrina que ha venido señalando este Centro Directivo en considerar a la extinción de comunidad como título inmatriculador. En este sentido el debate sobre la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de la herencia a los efectos de que exista el doble título traslativo exigido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para inmatricular una finca ha dado lugar a numerosas aportaciones jurisprudenciales y doctrinales.

Por un lado, hay un sector doctrinal que defiende el carácter meramente especificativo de derechos de la disolución de comunidad y afirma que la característica esencial del título público de adquisición es contener un acto de adquisición derivativa, por lo que, por no implicar un título de transferencia inmobiliaria, no es título público inmatriculable la división de la cosa común. Por otra parte, otro sector doctrinal defiende el carácter traslativo de la disolución; y finalmente hay quienes consideran que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recogen una mera modificación física de la finca, como declaraciones de obra nueva, división horizontal sin disolución de comunidad, división material, agrupación o segregación.

También esta Dirección General ha abordado el problema. Así, la Resolución de 14 de diciembre de 2000 negó a la disolución de comunidad el carácter de título inmatriculable por no acreditar fehacientemente el título de adquisición invocado por los comuneros. Por su parte, la de 26 de abril de 2003 trata sólo indirectamente el problema planteado, pues el registrador había considerado suficiente para inmatricular la doble titulación de disolución de comunidad y compraventa, por lo que el Centro Directivo no entró en el problema. La Resolución de 18 de diciembre de 2003 abordó el supuesto de una disolución de comunidad complementada por acta de notoriedad que acredita que es tenido por dueño el que lo es por la disolución, concluyendo que lo que hay que declarar como notoria es la titularidad de los comuneros, admitiendo con ello que dichos comuneros son los transferentes.

Desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o incapacitados implicados en la disolución de comunidad, la Dirección General exigió la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

También la jurisprudencia ha abordado el tema de la naturaleza jurídica de la división de la cosa común y la partición de herencia. Frente a las teorías que afirman o niegan rotundamente su carácter traslativo, prevalece en nuestra jurisprudencia una consideración intermedia de la partición. Por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de abril de 2007, señala: «esta Sala ha acogido la doctrina que atribuye a la partición efectos determinativos o especificativos de la propiedad sobre los bienes adjudicados a cada uno de los herederos, lo que resulta más acorde con el sentido de distintos artículos del propio código (...) Así la norma del artículo 1068 del Código despliega sus efectos propios entre los coherederos atribuyendo la propiedad exclusiva del bien adjudicado al heredero, que antes de ella únicamente ostentaba un derecho abstracto sobre la totalidad de la herencia (...)». Se excluyen así, entre otras, las teorías que vendrían a equiparar la partición a un

conjunto de permutas entre los coherederos o condueños, que sólo serían traslativas en la parte que no correspondía al adjudicatario por su cuota previa.

Por su parte la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 recuerda que la doctrina entiende que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes.

En realidad, lo que sucede es que la división de la cosa común presenta una naturaleza jurídica compleja, difícil de reducir a la dicotomía entre lo traslativo y lo declarativo. Pero en todo caso, se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, pues extingue la comunidad existente y modifica el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011, según la cual debe ser calificado de verdadera atribución patrimonial), que lo justifica como título inmatriculador. En definitiva, por la disolución de comunidad se causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de la cosa adjudicada.

Asumido lo anterior, y a fin de garantizar la objetividad del procedimiento inmatriculador, debe entenderse que lo relevante en estos supuestos es que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que el procedimiento cuente con la concordancia catastral y que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente para producir la inmatriculación. Por esta razón se consideró también como título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la aportación a la sociedad de gananciales (cfr. Resolución de 19 octubre de 2010), demostrando que caben títulos inmatriculadores en los que no se exige que la finca sea totalmente ajena.

En aplicación de la doctrina expuesta al supuesto concreto de este expediente, no puede que, componiéndose el «iter» inmatriculador de una adquisición hereditaria, una adjudicación pro indiviso del bien y, por último, una posterior segregación y disolución de comunidad en la que se adjudica el bien completo a uno solo de los herederos, exista una sola transmisión, y no más bien un complejo «iter» adquisitivo. Por otro lado, debe tenerse presente que entre la adjudicación pro indiviso y la disolución de comunidad transcurrieron dos años, por lo que (como declaró la Resolución de 8 de junio de 2009 para un supuesto análogo), no cabe pensar en que hayan sido preparadas al único efecto de conseguir la inmatriculación. El defecto alegado por el registrador debe ser revocado.

3. En cuanto al segundo de los defectos que señala el registrador relativo a que las fincas que pretenden su inmatriculación carecen de referencia catastral, tenemos que señalar que entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de 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». Asimismo el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Ha de recordarse que conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, «únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos».

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de

admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI -por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204 o el 206- en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53.Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

4. En el presente caso se subsanaron los títulos inmatriculadores, rectificando descripciones de fincas e incorporando certificaciones catastrales descriptivas y gráficas vigentes al tiempo de la inscripción y coincidentes con la descripción de las fincas resultantes de la agrupación y de las segregaciones.

El recurso en este punto ha de ser estimado, ya que según la doctrina de este Centro Directivo, una interpretación teológica del artículo 205 de la ley hipotecaria, que exige en toda inmatriculación la certificación catastral coincidente con la que se pretende inmatricular lleva a la conclusión de que, si coincide, en el presente supuesto, la certificación catastral, con la descripción de la finca resultante de la agrupación, haya de entenderse cumplido el requisito referido, pues lo contrario significaría, como dice el recurrente, obligar al inmatriculante a instar una segregación catastral destinada a quedar sin efecto inmediatamente como consecuencia de la agrupación (Resoluciones 26 de junio de 2003 y 17 de diciembre de 2013).

De igual modo, como ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016, es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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, 1 de julio de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.