

### 1.3. Derechos reales

## La inmatriculación en virtud de título público tras la reforma de la Ley 13/2015: análisis crítico

### *Immatriculation under public title: a critical analysis*

por

MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA

*Profesora Titular (acreditada) de Derecho civil, Universidad Francisco de Vitoria*

**RESUMEN:** Tras la Ley 13/2015 de modificación de la Ley Hipotecaria y del Catastro, los procedimientos inmatriculadores se han modificado sustancialmente. En concreto, la inmatriculación en virtud de título público ha sufrido ciertas modificaciones, en aras de alcanzar una mayor seguridad jurídica, y garantizar la propiedad del inmatriculante, intentando poner fin a la emisión rápida y, a veces instrumentada, de títulos *ad hoc*, para la inmatriculación, que no aseguraban realmente la titularidad dominical del solicitante.

La nueva redacción del artículo 205 LH, sin embargo no ha sido lo suficientemente clara y ha suscitado diversas preguntas y cuestiones que habrá que aclarar en cuanto a su interpretación. Un año después de la entrada en vigor de dicha ley de modificación, pretendemos exponer la interpretación que de dichas modificaciones ha hecho la DGRN y analizar la idoneidad de las mismas.

**ABSTRACT:** After the Law 13/2015 of modification of the Mortgage Law and of the Land registry, the inscription procedures have been modified substantially. In fact the inscription by public title has suffered certain modifications to reach a major juridical safety, and to guarantee the property of the owner, trying to put end to the rapid titles emission, which they were not assuring really the ownership title of the solicitor. The new draft of the artículo 205 LH, nevertheless, it has not been it sufficiently clear and has provoked diverse questions that there will be necessary to clarify. One year after the entry into force of the above mentioned law, we try to expose the interpretation that of the above mentioned modifications the DGRN has done, and to analyse the suitability of the same ones.

**PALABRAS CLAVE:** Inmatriculación. Título público. Registro de la Propiedad. Documentos. Plazo. Seguridad jurídica.

**KEY WORDS:** Inscription. Public title. Land register. Documents. Term. Legal certainty.

**SUMARIO:** I. LA INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO: ANTECEDENTES Y ACTUALIDAD.—II. REQUISITOS: 1. PRIMER TÍTULO: TÍTULO PÚBLICO TRASLATIVO: A) *Traslativo*. B) *Público*. 2. SEGUNDO TÍTULO: TÍTULO PÚBLICO ¿TRASLATIVO?: A) ¿*Traslativo*? B) *Público*. *Acta de notoriedad*. C) *Fecha: un año anterior*.—III. ANÁLISIS CRÍTICO.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIOGRAFÍA.

## I. LA INMATRICULACIÓN EN VIRTUD DE TÍTULO PÚBLICO: ANTECEDENTES Y ACTUALIDAD

El ingreso de una finca por primera vez en el Registro es una operación de suma importancia porque, a partir de ella, la finca pasa a ser mucho más que el terreno delimitado por una línea poligonal cerrada objeto de propiedad, sino que se convierte en el soporte fáctico de la publicidad de los derechos reales que recaen sobre la misma, es decir, de la eficacia registral; es aquel terreno sobre el que el Registro proyecta sus efectos.

Por eso, el legislador ha dedicado especial atención a los procedimientos necesarios para hacer llegar a esa finca al Registro, para su inmatriculación, pues como dice el preámbulo de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley hipotecaria y del Catastro, la fiabilidad de la información sobre la finca incrementa la seguridad jurídica, necesaria para el tráfico inmobiliario.

Y, precisamente por eso, se ha reformado el artículo 205 LH, que recoge la inmatriculación a través de doble titulación, regulando de forma más minuciosa sus requisitos, con el fin de garantizar y asegurar que el inmatriculante sea el verdadero propietario de la finca.

La regulación anterior, que vamos a exponer a continuación, facilitaba la inmatriculación de las fincas al exigir nada más que la presentación de dos títulos públicos de adquisición: el del inmatriculante y otro anterior que acreditara la adquisición de su transmitente. En defecto de este último, bastaba presentar acta de notoriedad de que aquel «era tenido por propietario» de la finca que aparecía transmitiéndolo al solicitante.

Esta «sencillez» en el proceso inmatriculador hacía que, en defecto de título escrito, se otorgaran escrituras de compraventa, donación, extinciones de condominio, o aportaciones a sociedades que acreditaran la adquisición del solicitante y actas de notoriedad que justificaran la del transmitente con relativa facilidad, y en un lapso de tiempo muy breve. Es decir, cuando la persona quería inscribir su finca en el Registro por primera vez, acudía al Notario donde se elevaba a público su negocio adquisitivo y a la vez se realizaba el acta de notoriedad anterior correspondiente.

Se corría el peligro de instrumentalizar la emisión u otorgamiento de títulos públicos para conseguir esa inmatriculación, sin asegurar realmente la concatenación de titularidades que justificaran la real titularidad del inmatriculante.

En efecto, la anterior redacción del artículo 205 LH<sup>1</sup>, únicamente hacía referencia a la necesidad de dos títulos públicos: el de adquisición del inmatriculante, y el documento fehaciente<sup>2</sup> que justificara la adquisición del transmitente con anterioridad a la fecha del documento público de adquisición. Este artículo se complementaba con el 298 RH que permitía que ese documento fehaciente fuera un acta de notoriedad en la que se acreditara que el transmitente era tenido como propietario de la finca objeto del negocio traslativo.

Hay que recordar que la reforma del Reglamento Hipotecario de 1998, que quedó parcialmente sin efecto tras la STS de 31 de enero de 2000, introdujo la necesidad también de que existiera al menos el plazo de 1 año entre ambos títulos, para justificar una transmisión concatenada. Sin embargo, como acabamos de decir, esta modificación quedó sin efecto tras la STS de enero de 2000, por exceder su materia a la de un desarrollo reglamentario, volviendo a su anterior redacción que es la que comentamos.

Ahora, tras la reforma de la Ley 13 /2015, es la Ley quien establece la necesidad del lapso temporal de un año, que, a lo mejor, siempre estuvo en la mente del legislador, para evitar esos actos presunta o aparentemente fraudulentos...

Pues bien, la redacción actual del 205 LH es mucho más prolija y detallada que la anterior, estableciendo los nuevos requisitos necesarios para la inmatriculación en virtud de doble título: «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». Continúa con cuatro párrafos más en los que se detalla el procedimiento a seguir para conseguir la inmatriculación, y en la actuación del Registrador en caso de sospecha o duda de la veracidad de los documentos presentados.

Dos son los nuevos requisitos o rasgos que debemos destacar y que se van a analizar a continuación: el juego de dos títulos, pero ahora será un título público traslativo, y otro título público en fecha anterior a un año al traslativo.

Se trata de títulos de adquisición (traslativos), como antes, se confirma su condición de públicos (los dos), y se introduce (¿de nuevo?) el periodo temporal de un año ¿Entre ambos? ¿Entre los negocios? Lo analizamos a continuación

## II. REQUISITOS

### 1. PRIMER TÍTULO: TÍTULO PÚBLICO TRASLATIVO

Este medio inmatriculador se sigue basando en el juego de presentar dos títulos que acrediten de alguna forma que la finca que se pretende inscribir pertenece al solicitante, acreditando su adquisición, y la propiedad del transmitente.

Si bien, la nueva redacción del 205 LH produce una modificación importante, ya que se refiere al título público traslativo —el inmatriculador—, en vez de título de adquisición, calificación que no añade al segundo título público que debe presentarse junto con el traslativo, bastando que ese segundo título acredite la adquisición de la propiedad del transmitente.

#### A) *Traslativo*

Con respecto al primero de los títulos públicos que debe presentarse, el traslativo, la verdad es que, como dice la propia Dirección General, este calificativo no añade en realidad nada nuevo, pues aunque la ley anterior solo hablaba de título de adquisición, de facto, se venía exigiendo que, además, se hubiera traslado

efectivamente el dominio a su titular, no bastando para ello títulos meramente declarativos.

En efecto, la RDGRN de 19 de noviembre de 2015, reiterada por la de 1 de julio de 2016 y 14 de noviembre de 2016 ya afirmó que «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 ellas, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada en este Centro Directivo».

De este modo, y como afirma MARINO PARDO<sup>3</sup>, tal y como se deduce de la RDGRN de 1 de julio de 2016, pueden seguir siendo títulos inmatriculadores figuras como la aportación a la sociedad de gananciales, partición de herencia, o la disolución de condominio que tiene carácter traslativo, y no meramente declarativo. En el caso concreto de esta Resolución, se trata de la presentación de una escritura de disolución de condominio, que se admite como título inmatriculador, al ser traslativo de dominio, por ser modificativo del derecho del adquirente<sup>4</sup>. Esta resolución tras repasar las diferentes tesis acerca de la naturaleza traslativa o no de la disolución de la comunidad a través de la división de la cosa común y la partición de herencia, afirma 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».

Por lo tanto, se trata de un título que produce una modificación en el derecho, y con eso entiende la DGRN que es bastante para justificar su carácter traslativo, pues no es lo mismo el derecho existente en copropiedad que el nuevo resultante de la división y disolución.

Es decir, ese primer título que justifica la verdadera y efectiva adquisición del derecho debe ser un título traslativo, el solicitante debe ser un adquirente del derecho de propiedad, no bastando para ello los títulos declarativos que solo confirman la preexistencia de un derecho de propiedad anterior. Es lógico que se insista en este matiz, que ya antes se exigía, pues solo así se consiguen mayores garantías de que el inmatriculante sea un verdadero adquirente del derecho de propiedad, pudiendo beneficiarse en ese caso de la protección registral que otorga la fe pública<sup>5</sup>.

## *B) Público*

Ese título inmatriculador, a su vez, debe ser título público. Así lo hace constar expresamente la nueva redacción del artículo 205 LH, pero no añade novedad alguna, ya que la redacción anterior también exigía que este primer título que causa la inmatriculación, fuera un título público. Es lógico, pues conforme al principio de legalidad, solo se inscribirán documentos públicos, tal y como dispone el artículo 3 LH y 33 RH. La Dirección General así lo ha confirmado en distintas

ocasiones, estableciendo la necesidad de que así sea en aras de conseguir la seguridad jurídica que la inscripción en el Registro otorga al tráfico inmobiliario<sup>6</sup>.

## 2. SEGUNDO TÍTULO: TÍTULO PÚBLICO ¿TRASLATIVO?

### A) ¿*Traslativo*?

Si la inmatriculación en virtud del 205 LH se lleva a cabo a través del juego de presentación de dos títulos inmatriculadores, analizamos ahora cómo debe ser el segundo de los títulos que debe presentarse, que es el que debe acreditar la propiedad del transmitente.

Pues bien, en relación a este título donde se han producido las mayores novedades con respecto a la legislación anterior:

En primer lugar, analizamos si debe tratarse, al igual que el anterior, de un título traslativo. Es decir, que sea aquel en virtud del cual el transmitente adquiera la propiedad de la finca que transmite y se pretende inmatricular. El artículo 205 LH nuevo no habla de que este título sea traslativo, si no que dice textualmente «que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». Omite expresamente la necesidad de que sean traslativos, y solo afirma que deben acreditar haber adquirido la propiedad. Aquí es donde debemos interpretar si basta que dicho título acredite que es propietario, o si es necesario que, al igual que el primer título inmatriculador, sea el que atribuya la propiedad al transmitente. Es decir, y como dice el propio Centro Directivo, hay que aclarar si «mediante título público» es complemento circunstancial del verbo «acreditar» o «adquirir».

En este año de andadura de la nueva ley, y aunque en el recurso no se discutía exactamente sobre este extremo, la Dirección General aprovecha para aclarar cómo debe interpretarse este artículo 205 LH, y de sus palabras, entendemos que no es necesario que ese segundo título sea traslativo del derecho de propiedad. En concreto, en la RDGRN de 19 de noviembre de 2015, afirma que «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». Esta doctrina se ha repetido por las RRDGRN de 4 de mayo y 14 de noviembre de 2016, y parece que así va seguir interpretándose, bastando entonces únicamente un único título traslativo para poder inmatricular, siempre que exista una acreditación formal anterior de la propiedad del transmitente.

La RDGRN de 19 de noviembre de 2015, como veremos a continuación, da un paso más, puesto que va a permitir reconsiderar al acta de notoriedad como título complementario al traslativo de dominio, y para ello, claro, tiene que hacer esta interpretación de que el segundo título presentado puede ser meramente declarativo acreditativo de la propiedad, y no de la adquisición. En este sentido, cabrían, por tanto como títulos complementarios, tanto Sentencias declarativas,

como actas de notoriedad, como escrituras públicas de adjudicaciones hereditarias o liquidación de sociedad de gananciales que recogieran la disolución anterior de dichas comunidades.

*B) Público. Acta de notoriedad*

Una de las novedades más relevantes del nuevo artículo 205 LH ha sido la exigencia de que el segundo título inmatriculador, el complementario que no tiene que ser traslativo, debe ser siempre un documento público. En la redacción anterior, se permitía que se «acreditar fehacientemente» la adquisición anterior del transmitente, y por lo tanto cabía la acreditaciones a través de documentos privados fehacientes del 1227 del Código Civil. Sin embargo, y a mi juicio de manera oportuna, la DGRN interpretó en sucesivas resoluciones que esos documentos fehacientes, debían de ser públicos (art. 3 LH), a raíz de la STS de 31 de enero de 2000 que dejó sin efecto lo establecido en el artículo 298 RH.

Por lo tanto, recoge ahora la Ley, de forma expresa, lo que en la práctica ya se venía exigiendo, en aras de la seguridad jurídica. Ahora, solo un documento público es válido como segundo título inmatriculador, y por lo tanto, cualquiera de ellos valdría para producir la incorporación de la finca al registro, siempre que acreditase la adquisición anterior. La RDGRN de 19 de noviembre de 2011 señala a este respecto que: «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 específicamente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes». Valdrían tanto documentos notariales, como judiciales como administrativos, rechazándose, ya claramente, otros documentos fehacientes que no tuvieran el carácter de públicos.

Así las cosas, cualquier documento notarial es suficiente para producir esa inmatriculación. Por supuesto, las escrituras públicas que acrediten el negocio jurídico de adquisición, y nos planteamos si también un acta de notoriedad sería un documento válido para ello. Desde luego, el acta de notoriedad es un documento público notarial, y como además no se exige que este título complementario sea traslativo, pudiendo ser meramente declarativo, no se ve obstáculo alguno para que un acta de notoriedad sea un documento apto para causar la inmatriculación, como título complementario. Pero ya no tiene apoyo reglamentario, como tenía antes de la reforma de 2015, pues aunque tal clase de documento aparece expresamente mencionado como título complementario inmatriculador en el artículo 298 RH, este debe entenderse tácitamente derogado, al igual que todos los artículos del Título IV que desarrollaban el Título VI anterior de la Ley Hipotecaria. Al cambiar este Título VI, no pueden seguir vigentes los preceptos reglamentarios que lo desarrollaban; más aun cuando la nueva redacción legal es clara y detalla suficientemente los nuevos requisitos de la inmatriculación, cosa que antes no ocurría, entre los que no se menciona la posibilidad de que el acta de notoriedad sea un título complementario.

¿Es posible entonces que ese acta de notoriedad sea segundo título inmatriculador? La DGRN así lo ha entendido en la resolución de 19 de noviembre de 2015 ya mencionada, eso sí, siempre que cumpla dos requisitos más: que el Notario autorizante tras las pruebas practicadas al respecto, emita su juicio afirmando la acreditación de la previa adquisición del derecho de propiedad por el transmitente, así como que ese título sea anterior en un año al segundo título. No será ahora suficiente que se acredite que el transmitente «era tenido

por propietario», sino que el Notario deberá dar por probado su adquisición previa y su fecha suficiente<sup>7</sup>.

Igualmente, otras resoluciones posteriores han confirmado este criterio, instaurándose, parece que con carácter general, la posibilidad de que un acta de notoriedad sea título complementario inmatriculador, al igual que antes...<sup>8</sup>.

Insiste la Dirección General en que ese acta es válida, pero que su contenido y fecha debe ser distinto: el Notario debe aseverar que se adquirió la propiedad, no bastando la justificación de un estado posesorio y/o una apariencia de dominio, sino que habrá que probar esa adquisición previa, y además se añade como nuevo requisito la necesidad de que sea un año anterior al segundo título.

Lo vemos:

*C) Fecha: un año anterior*

La nueva redacción del artículo 205 LH incorpora de forma expresa un nuevo requisito temporal. Afirma que serán títulos inmatriculatorios aquellos «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 poco clara, y a mi juicio confusa, redacción de este nuevo artículo, nos plantea la duda de cómo debe computarse ese plazo de un año. Es decir, si debe existir un año al menos entre los dos títulos formales públicos inmatriculadores (el de la adquisición del inmatriculante y el que acredite la titularidad del transmitente —título complementario—), o bien, entre el título formal público inmatriculador —primer título— y la previa adquisición del transmitente.

La cuestión es bien distinta porque en el primer caso deberíamos atender a las fechas de ambos documentos —títulos formales— y en el segundo habría que estar a la fecha del título material o acto o negocio adquisitivo del transmitente, aunque el documento que lo acreditase fuese posterior, y anterior en menos de un año del inmatriculador.

A mi entender, la redacción de este artículo indica que la diferencia de un año debe darse entre la adquisición de la propiedad del transmitente y el título público formal inmatriculante, pudiendo haberse constatado la primera en un documento público muy posterior a aquella y con menos de un año de antigüedad con respecto al título inmatriculador. Esta conclusión es por la interpretación literal del artículo, al estar situada la expresión «también por título público», después del complemento circunstancial de tiempo «al menos un año antes de dicho otorgamiento» que se refiere a la acreditación de la propiedad, no de su documentación pública. Igualmente, una interpretación teleológica nos llevaría a la misma conclusión, puesto que la finalidad de este procedimiento inmatriculador es asegurar la veracidad de las transmisiones, y la titularidad del inmatriculante, evitando la creación artificiosa de títulos *ad hoc* que justifiquen formalmente falsas transmisiones y titularidades; luego, lo realmente relevante debe ser la acreditación de la adquisición del derecho, y no tanto de su reflejo formal en un título. Uno de los objetivos perseguidos por la calificación registral, como pone de manifiesto la RDGRN de 29 de mayo de 2014, es garantizar que los títulos que se presentan a calificación no hayan sido creados artificialmente, afirmando lo siguiente: «la doctrina de este Centro Directivo (...) 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».

El Alto Centro Directivo también ha interpretado de esta forma esa posible discrepancia o duda con respecto a la fecha del título inmatriculador, y del complementario. La diferencia de un año no debe darse entre los títulos formales —documentos— sino entre el título inmatriculador y la acreditación de la propiedad del otorgante de aquel. Por lo tanto, el título complementario no debe ser anterior en un año al título inmatriculador principal.

En este sentido la Dirección General, de nuevo en la Resolución de 19 de noviembre de 2015, aborda este asunto por primera vez y afirma «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». Esto es lógico, si como ya hemos visto, y añade a continuación el Centro Directivo, se pone en relación con el hecho de que ese título público complementario no es necesario que sea un título traslativo, bastando que sea declarativo de una adquisición que, obviamente, se ha producido con anterioridad al mismo. Siendo esta la relevante para causar la inmatriculación, pudiendo, en consecuencia, que la fecha del soporte documental sea posterior e inferior a un año, siempre que la adquisición del derecho que declara sea previa en un año. El fundamento 8.º de la citada Resolución recoge esta idea y continúa diciendo «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».

Sin embargo, no entendemos que si uno de los motivos —entre muchos— de esta reforma fue evitar la creación artificiosa de documentos inmatriculadores, que se instrumentalizaban para conseguir la inmatriculación de forma rápida y sencilla, con la interpretación que se acaba de exponer, parece que el hecho de



que no se exija que el lapso temporal de un año se refiera a los documentos, podría volver a poner sobre la mesa la posibilidad de creación de títulos *ad hoc*. Esta crítica se supera, si, realmente, se ha acreditado la titularidad del transmitente al menos en un año, cuestión que —como ya he dicho— es la realmente importante para evitar fraudes inmatriculadores.

De nuevo esta doctrina se repite en otras Resoluciones de la DGRN, fijando que el plazo de un año no es entre los documentos formales, si no entre el título público inmatriculador —ese sí— y la acreditación de la adquisición del derecho de propiedad del transmitente, y no del documento<sup>9</sup>. En este sentido, la RDGRN de 14 de noviembre de 2016, resuelve sobre la inmatriculación de una finca mediante la presentación de una escritura pública de compraventa de fecha 18 de abril de 2016 acompañada del título complementario de adquisición de los vendedores —escritura pública de adjudicación de herencia— de fecha 16 de diciembre de 2015, habiendo fallecido el causante el 27 de junio de 2015. Esta resolución insiste en que el plazo debe computarse no entre los documentos (escritura de compraventa y escritura de adjudicación herencia), sino entre el documento inmatriculador —escritura de compraventa— y la adquisición del derecho del otorgante de aquella —la muerte del causante en virtud del 657 del Código Civil—. Finalmente, desestima el recurso presentado, y dice que no puede practicarse la inmatriculación por no cumplirse los requisitos del 205 LH, en relación al plazo de un año entre el título inmatriculador —la compraventa— y la adquisición del derecho —muerte del causante— pues entre ambos hechos no ha transcurrido el año legalmente exigido<sup>10</sup>. Confirma así la doctrina ya establecida y aclara definitivamente las dudas que una primera lectura rápida del artículo nos pudiera generar.

Según MARIÑO PARDO<sup>11</sup>, esta doctrina implica que sea posible acreditar la adquisición de la propiedad con anterioridad a un año en los siguientes supuestos aunque el título que recoja dicha acreditación no lo sea, distinguiendo cuál es la fecha de adquisición de la propiedad a partir de la cual debe iniciarse el plazo de un año de anterioridad:

- a) En los títulos hereditarios, como se acaba de ver en la resolución anterior, la fecha a partir de la que se debe contar el plazo de un año es la del fallecimiento del causante con la retroacción de la aceptación del heredero. Distingue este autor los supuestos en los que haya un heredero único donde no cuestiona esta fecha, de aquellos en los que existan varios herederos y haya partición hereditaria. En este último caso teniendo en cuenta que la partición no es el título adquisitivo, entiende que también le es aplicable la fecha de la apertura de la sucesión.
- b) En liquidación de sociedad de gananciales, si el bien que se quiere inmatricular era ganancial y fallecen los dos cónyuges, uno antes del año del otorgamiento del título inmatriculador y el otro no, entiende este autor que es posible que los herederos liquiden la sociedad de gananciales disuelta adjudicando el bien que se pretende inmatricular a la herencia del causante que falleció antes de un año, y así se hace posible la inmatriculación.
- c) Si hay sustitución fideicomisaria, la fecha es la de la muerte del primer causante y no la del sustituto, por artículo 784 del Código Civil.
- d) Si existe derecho de transmisión, en herencias sucesivas en las que el transmitente haya fallecido sin aceptar la herencia del primero, igualmente, la fecha de inicio del cómputo del plazo debe ser la del fallecimiento del primer causante.

- e) En caso de legados, si son de cosa cierta o de parte alícuota se entienden transmitidos con el fallecimiento del causante, y esa será, entonces, la fecha de inicio del plazo. Pero si son de cosa ajena, no se adquirirá la propiedad hasta que el heredero lo adquiera para entregarlo al legatario.

En definitiva, y conforme a la regla general establecida en el artículo 205 LH, en los casos dudosos, habrá que analizar cuándo se adquirió la propiedad, y esa será la fecha de inicio del cómputo de un año de anterioridad al título público inmatriculador.

### III. ANÁLISIS CRÍTICO

En el apartado anterior hemos analizado las novedades que la reforma legislativa ha introducido en la inmatriculación a través de título público, y la interpretación que ha ido haciendo la DGRN sobre el nuevo precepto 205 LH.

Si nos paramos a pensar y hacemos una breve recapitulación, es fácil observar que esta reforma que pretendía dar una mayor seguridad a este medio inmatriculador, en aras del buen funcionamiento del tráfico jurídico inmobiliario, a lo mejor, no ha conseguido dicho objetivo, puesto que, aunque parecen más detallados y más claros los requisitos necesarios para inmatricular, la interpretación un tanto extensiva por parte del Centro Directivo, puede, de seguir así, conducir a una flexibilización de los mismos, impidiendo alcanzar el loable propósito perseguido con la Ley.

De este modo, comprobamos que el título complementario que debe presentarse puede ser meramente declarativo, no es necesario que sea traslativo y que por lo tanto él sea el causante de la transmisión dominical, sino que basta con que acredite y declare que aquella se produjo. A veces, incluso, a través de un acta de notoriedad, donde el Notario emita su juicio sobre dicha acreditación «cuando le resulte evidente» —*sic DGRN*—. Entiendo que se está introduciendo cierta arbitrariedad y subjetividad, al poder acreditarse la previa adquisición, por la evidencia suficiente, siempre según el juicio subjetivo de cada Notario.

Del mismo modo, aunque se añade el requisito temporal de que exista un año de plazo entre el título inmatriculador y la previa adquisición del derecho por el transmitente, este requisito ya existía con anterioridad a esta reforma, y al insistir en que la fecha no es entre títulos formales, si no entre la adquisición del dominio y el título inmatriculador, se está volviendo a ampliar o facilitar dicha inmatriculación, al no exigir una distancia suficiente entre los dos documentos formales, pudiendo inducir de nuevo a la creación artificiosa *ad hoc* de títulos públicos inmatriculadores. Amén, como sugieren algunos notarios<sup>12</sup>, del detrimento de la titulación pública notarial en aras del acto o negocio adquisitivo y de la preferencia por la utilización de este medio inmatriculador, en vez del expediente de dominio, lo que explicaría esta «extensión» de la interpretación del artículo 205 nuevo<sup>13</sup>.

Por tanto, más que ser más minucioso en la regulación y en la práctica de las inmatriculaciones, se están dando más facilidades de inscripción.

### IV. CONCLUSIONES

- I. El nuevo artículo 205 LH, tras la Ley 13/2015, que recoge la inmatriculación a través de doble titulación, pretende regular de forma más minuciosa

sus requisitos, con el fin de garantizar y asegurar que el inmatriculante sea el verdadero propietario de la finca, en aras de la seguridad del tráfico jurídico y de conseguir la plena protección que otorga el Registro de la Propiedad.

II. La ley introduce algunas novedades importantes en materia de esta inmatriculación, a saber: necesidad de que se presenten dos títulos públicos (no valen fehacientes), el título inmatriculante debe ser público y traslativo de dominio; el título complementario también debe ser público pero no es necesario que sea traslativo, pudiendo ser un título declarativo; la adquisición de la propiedad del transmitente del dominio en el título público inmatriculador debe ser un año anterior a la fecha de este título público.

III. Los requisitos relativos al título inmatriculador no han variado apenas, debe ser público y ahora se afirma que sea traslativo, pero antes también se exigía *de facto* esta cualidad. Sin embargo, sí se han modificado los requisitos del título complementario, bastando que sea un título declarativo, y debe ser público, no bastando que sea un título fehaciente privado.

IV. Con esas características y aunque la ley no diga nada, la Dirección General entiende que cabe que un acta de notoriedad sea título público declarativo complementario, mediante la que se debe acreditar tanto la adquisición de la propiedad como su fecha anterior, que deben resultar evidentes al Notario.

V. El plazo de un año de anterioridad que exige la ley debe transcurrir entre el título público —documento— inmatriculador y la previa adquisición de la propiedad del otorgante de aquel, y no entre los dos documentos. De este modo, basta acreditar la previa adquisición en un año al título público inmatriculador para poder inscribir.

VI. Todo ello nos lleva a considerar que lo que en principio iban a ser unos requisitos más estrictos para garantizar la inmatriculación verdadera, no son tales, y no añaden prácticamente nada nuevo a la inmatriculación anterior, cuando no la flexibilizan un poco más.

VII. Creemos que la Dirección General debería haber acotado un poco más la interpretación que está haciendo de este precepto, no flexibilizar tanto los requisitos porque, aunque favorezca las inmatriculaciones, siempre es preferible que sean menos, pero más seguras. Todavía se está a tiempo.

## V. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

### RESOLUCIONES DGRN

- 14 de diciembre de 2000
- 26 de abril de 2003
- 18 de diciembre de 2003
- 2 de enero de 2004
- 28 de marzo de 2005
- 4 de abril de 2005
- 14 de abril de 2005
- 5 de octubre de 2007
- 8 de junio de 2009
- 19 de mayo de 2011
- 19 de noviembre de 2011
- 19 de diciembre de 2013
- 29 de mayo de 2014

- 19 de junio de 2015
- 19 de noviembre de 2015
- 4 de mayo de 2016
- 23 de junio de 2016
- 27 de junio de 2016
- 1 de julio de 2016
- 11 de julio de 2016
- 11 de octubre de 2016
- 14 de noviembre de 2016

#### SENTENCIAS TRIBUNAL SUPREMO

- 31 de enero de 2000
- 25 de febrero de 2011

#### VI. BIBLIOGRAFÍA

GONZÁLEZ LÓPEZ, F. J. (2016). *El expediente de dominio en el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria*. Disponible en [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), última visita, 1 de diciembre de 2016.

MARIÑO PARDO, F. (2016). La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 LH, *Iurisprudente*. Disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última visita 1 de diciembre de 2016.

#### NOTAS

<sup>1</sup> Artículo 205 LH anterior: «Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados.

En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto».

<sup>2</sup> La DGRN ha manifestado, y es doctrina consolidada que ese documento fehaciente solo puede ser un documento público, sin que quepa ya inmatricular a través de un documento fehaciente privado, del 1227 del Código Civil. RRDGRN.

<sup>3</sup> MARIÑO PARDO, F. (2016). La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 LH. *Iurisprudente*. Disponible en <http://www.iurisprudente.com/2015/07/la-inmatriculacion-mediante-doble.html>, última visita 1 de diciembre de 2016.

<sup>4</sup> En cualquier caso, sobre la naturaleza traslativa o declarativa de la extinción del condominio ha habido una importante discusión doctrinal y jurisprudencial, y encontramos numerosas resoluciones en ambos sentidos (cfr., por todas, las de 2 de enero de 2004 [RJ 2004, 712] y 4 [RJ 2005, 3603] y 14 de abril de 2005 [RJ 2005, 5018]).

Pero, la reciente RDGN de 1 de julio de 2016, abordando justamente la posibilidad de que la división de cosa común sea un título traslativo inmatriculador, afirma: «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 solo 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».

<sup>5</sup> Podría solo así alegar la fe pública del artículo 32 LH, que con la nueva redacción de la LH parece inclinarse a la admisión de la tesis dualista, y en consecuencia la posibilidad de protección para el inmatriculante, que no adquiere de titular registral, pero sí, debe adquirir el derecho de forma efectiva.

<sup>6</sup> Véase, entre muchas, las recientes Resoluciones: 19 de diciembre de 2013; 19 de junio de 2015; 11 de julio de 2016.

<sup>7</sup> RDGRN de 19 de noviembre de 2015: «Por ello, ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 RH, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 LH, y a la regulación del artículo 209 Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le «resulten evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

<sup>8</sup> Por ejemplo, las RRDGRN de 4 de mayo de 2016, 23 de junio de 2016, 11 de octubre de 2016, 14 de noviembre de 2016. En ellas se repite la doctrina ya transcrita del RDGRN de 19 de noviembre de 2015, a favor de la pertinencia del acta de notoriedad como título inmatriculador, si bien en la de 11 de octubre se aclara que debe aplicarse la nueva regulación al hecho aquí se analiza pues se trataba de una doble presentación de un documento, habiendo caducado el asiento por primera vez, se vuelve a presentar los títulos, ya estando en vigor la reforma de la Ley, siendo esta la que debe aplicarse, tal y como establece dicha resolución: «la documentación fue objeto de dos presentaciones. Si bien se produjo una primera presentación por vía telemática en el mes de octubre del año 2015, la misma decayó por no haberse despachado dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación —los sesenta días hábiles reconocidos en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria— y no habiéndose producido ninguno de los supuestos de prórroga del artículo 432 del Reglamento Hipotecario, el asiento caducó y por ello perdió en su totalidad cualquier eficacia que la legislación aplicable le pudiera conceder. Objeto de nueva presentación, la misma se produjo bajo la vigencia de la ley una vez objeto de reforma, por lo que la titulación debe ser calificada a tenor del nuevo articulado, y por ello las consideraciones del Registrador han de prevalecer».

<sup>9</sup> Véase RRDGRN de 4 de mayo de 2016, 27 de junio de 2016 y 14 de noviembre de 2016.

<sup>10</sup> RDGRN de 14 de noviembre de 2016: «En el presente caso, resulta especialmente importante el matiz señalado 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». Como es doctrina reiterada de esta Dirección General, ya antes de esta nueva dicción 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 a efectos de 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. art. 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 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 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».

<sup>11</sup> MARINO PARDO, F. (2016). La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 LH. *ob. cit.*

<sup>12</sup> Véase MARINO PARDO, F. (2016). La inmatriculación mediante doble título tras la Ley 13/2015, de 24 de junio. El nuevo artículo 205 LH. *ob. cit.*, y GONZÁLEZ LÓPEZ, F. J. (2016). *El expediente de dominio en el nuevo artículo 203 de la Ley Hipotecaria*, disponible en [www.notariosyregistradores.com](http://www.notariosyregistradores.com), última visita, diciembre 2016.

<sup>13</sup> Tal y como parece decir claramente el Prontuario de Expedientes de Concordia Registro-Realidad. De la Ley 13/2015, en su página 29, donde se afirma que: Este procedimiento —el de título público— introducido a instancias del Colegio de Registradores, constituirá, sin duda, el procedimiento ordinario de inmatriculación, de la complejidad del procedimiento del artículo 203 LH».