

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12441** *Resolución de 25 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Muros, por la que se deniega la inmatriculación de ciertas fincas.*

En el recurso interpuesto por doña Fátima Vázquez Espiérrez, Notaria de Santa Comba, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Muros, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se deniega la inmatriculación de ciertas fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada ante la notaria recurrente el día 3 de febrero de 2012, bajo el número 169 de protocolo, doña M. D. C. S. y don G. A. C., previa aceptación pura y simple de la herencia causada por don J. A. B., liquidan parcialmente la sociedad de gananciales formada por doña M. D. C. S. y su fallecido esposo, y adjudican a la viuda, en plena propiedad, una mitad indivisa de dos fincas, y a la herencia del nombrado J. A. B. la mitad indivisa restante. A continuación adjudican la mitad indivisa de las fincas adjudicada a la herencia del causante al hijo y heredero don G. A. C., en plena propiedad. Finalmente, la viuda adjudica la mitad indivisa de las referidas fincas previamente adjudicadas en pago de su haber en la sociedad de gananciales, a título de pacto de mejora, a su referido hijo, quien acepta.

##### II

Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Muros, bajo el asiento 1412 del Diario 30, siendo calificado negativamente el día 18 de abril de 2012 con arreglo a la siguiente nota: «Hechos. Se presentó, con el n.º 1.424 del Diario 30, el señalado documento en el que doña M. D. C. S. y don G. A. C., previa la aceptación pura y simple de la herencia causada por su respectivo esposo y padre, don J. A. B., liquidan parcialmente la sociedad de gananciales formada por doña M. D. C. S. y su fallecido esposo, y adjudican a la viuda, en plena propiedad, una mitad indivisa de una casa con terreno unido sita en Mazaricos, parroquia de Santa Marina de Maroñas - referencias catastrales 001200500NH05F0001XE y 15046A50302270000PZ -, y una mitad indivisa de una edificación de planta baja con terreno unido, sita en el mismo municipio y parroquia -referencias catastrales 001200800NH05F0001EE y 15046A503022690000PH -, y a la herencia del nombrado J. A. B. la mitad indivisa de dichas fincas. A continuación adjudican la mitad indivisa de las fincas adjudicada a la herencia de don J. A. B. al hijo y heredero de tal causante, don G. A. C., en plena propiedad. Seguidamente, doña M. D. C. S., en pacto sucesorio de mejora adjudica la mitad indivisa de las referidas fincas, que se le adjudicó por liquidación parcial de gananciales, a su hijo don G. A. C., que acepta. Fundamentos de Derecho. Se pretende la inmatriculación de las dos fincas referidas en el Registro de la Propiedad utilizando escritura de liquidación de gananciales, adjudicación de herencia y pacto de mejora; se alega en la escritura que las fincas tienen carácter ganancial y el título que esgrimen es la simple manifestación de que fue comprada por los cónyuges hace más de veinticinco años, sin relacionar ni fecha ni si fue en documento público o privado, ni siquiera el nombre de la vendedora (lo que no demuestra pero sí supone, al menos, un motivo fundado de sospecha de que no existió tal compraventa). Nuestro ordenamiento jurídico permite la inmatriculación de fincas utilizando el expediente de dominio para inmatricular o mediante el título público de adquisición complementado

por acta de notoriedad (art 199 LH); también permite la inmatriculación mediante título público, siempre que se acredite fehacientemente la previa adquisición con fecha anterior: lo que se conoce como el doble título traslativo. Pues bien, en el presente caso, se utiliza, respecto de una mitad de las fincas, el doble título siguiente: Liquidación de la sociedad de gananciales, adjudicando a la viuda el 50% de la finca (título fehaciente), siendo el título inmatriculador el de adjudicación en pacto de mejora, de la mitad de la viuda, a favor del hijo. Se cuestiona la validez de esa operación por el carácter absolutamente instrumental de la misma, pues el carácter de previo del título del transmitente (liquidación de gananciales) lo es únicamente porque se hace en el otorgamiento anterior (Otorgan Primero de la escritura) al título inmatriculador (Otorgan Segundo), que sería la adjudicación en pacto de mejora de esa mitad; recordemos que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige que se pruebe fehacientemente la adquisición anterior del transmitente, situación, cuando menos, dudosa en el presente caso. La DGRN ha reiterado hasta la saciedad que no se debe admitir titulación creada «ad hoc» para inmatricular, y que se extreme el celo en la instrumentalización de títulos con tal fin. En cuanto a la otra mitad, la adquiere el hijo por herencia del padre; aquí ya no se plantea ni siquiera la posible creación de dos títulos para inmatricular, sino que simplemente no existe doble título; el hijo adquiere directamente del padre y el Notario pretende crear un título intermedio, que sería la previa adjudicación de esa mitad a la herencia, que no es sino un presupuesto necesario para la adjudicación hereditaria y una consecuencia obligada de la liquidación previa de gananciales. En fin, se pretende la inmatriculación de dos fincas sin probar fehacientemente la previa adquisición por el matrimonio, y utilizando títulos intermedios absolutamente instrumentales para conseguir tal fin, cuando nuestro ordenamiento permite por varias vías lograr tal fin (mediante los instrumentos de los artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria). Modo de subsanación: completar el título de adquisición con el acta a que se refiere el artículo 199 LH, o utilizar el expediente de dominio con ese fin inmatriculador. Artículos 18,20, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la DGRN: 16/9/2009, 11/3/2006, 21/5/2007, 26/7/2005, 27/7/2005, 28/7/2005, 29/7/2005 y 30/7/2005, entre otras muchas. Así pues, de conformidad con los arts. 1,9, 18 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento y lo ya señalado, no se practica la inscripción solicitada por los defectos señalados. En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva de suspensión, al no haberse solicitado. Contra la presente (...). Muros, 18 de abril de 2012.—El registrador: (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Pedro-José Martínez Rodríguez».

### III

Doña Fátima Vázquez Espiérrez, en calidad de notario autorizante del título calificado, interpone recurso gubernativo mediante escrito de 9 de mayo de 2012 con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: «1.—La postura del registrador a la hora de negar el acceso al Registro de las fincas objeto de inmatriculación, que son terreno y edificación de planta baja integrado por las referencias catastrales 15046A503022690000PH y 001200800NH05F0001EE, así como terreno y casa integrado por las referencias catastrales 001200500NH05F0001XE y 15046A503022700000PZ sitas en el Ayuntamiento de Mazaricos, se basa en la sospecha o conjetura de que se ha creado ad hoc el iter inmatriculador; negando además que la previa liquidación de gananciales pueda considerarse como un negocio previo y necesario para la determinación del haber partible entre las partes concurrentes que determina claramente la transmisión de un bien desde un patrimonio de carácter ganancial a otro patrimonio privativo. De las certificaciones catastrales reseñadas resulta, dada la antigüedad de las obras que se describen (más de 25 años) que las mismas permanecieron y correspondían a la sociedad de gananciales formada por los cónyuges don J. A. B. y doña M. D. C. S., quienes desde entonces han venido abonando la correspondiente contribución por las mismas, haciendo

constar en el documento público, con la trascendencia que esto conlleva, que los citados bienes se adquirieron por compra constante su matrimonio, sin que el registrador pueda basarse en meras sospechas para decir que no existió compraventa y menos aún desconocer la realidad de la antigüedad de tales obras que se especifica en las citadas certificaciones incorporadas a la escritura plenamente coincidentes con las descripciones que se hacen de las fincas en el título público, por lo que cumpliéndose los requisitos legalmente previstos como es el caso, no vale la mera sospecha del registrador para denegar la inmatriculación, habrá que analizar las circunstancias concurrentes, como es que dado la antigüedad de tales construcciones éstas ya permanecieron con anterioridad en la sociedad de gananciales mencionada y la necesidad de determinar a través de la liquidación de gananciales como se adjudican estos bienes a los patrimonios privativos de los interesados en la misma, para entender que se ha cumplido el iter documental que exige el artículo 205 de la Ley hipotecaria en relación con la inmatriculación de fincas; y 2.—Es doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y Notariado, (Resoluciones de 14 de marzo de 2011, de 2 de junio de 2009, de 19 noviembre de 2007, de 23 de junio 2007, de 16 de enero de 2004 de 2 de diciembre del 2003 entre otras), que la sociedad de gananciales disuelta, en este caso por el fallecimiento de uno de los cónyuges, pero aún no liquidada no atribuye a cada uno de los partícipes en la misma, en este caso la viuda y su hijo, una cuota indivisa sobre cada uno de los bienes que la integran y de la que puedan disponer separadamente, sino que por el contrario, la participación de éstos en la masa ganancial pendiente de liquidación se predica como una participación global respecto de la misma, entendida ésta como un patrimonio separado colectivo, que constituye un conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad, que además tiene un régimen específico de gestión, disposición y liquidación y sólo cuando esta liquidación se verifique entre los interesados en la masa ganancial, dicha cuota que se predica sobre el todo pasará a transformarse en una titularidad singular y concreta sobre lo que a cada uno se le adjudique en dicha liquidación, desde este momento es ya posible determinar el caudal partible que pueda corresponder al difunto y proceder en consecuencia a la aceptación y posterior adjudicación hereditaria, entender que el hijo adquiere de su fallecido padre, bienes concretos o participaciones concretas sobre los bienes gananciales en cuestión, no es acorde con la regulación existente en nuestro ordenamiento jurídico, habrá que determinar con carácter previo qué bienes o no integran la herencia de dicho causante, al objeto de una posterior adquisición hereditaria del llamado a dicha herencia. Es evidente que la adjudicación de los bienes gananciales supone una transmisión del bien desde un patrimonio, el ganancial, a otro que es el privativo del adjudicatario, acto éste que tiene un indudable sentido económico como lo demuestra el hecho de que queda sujeto al impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aunque exento del mismo. De lo anterior resulta que tras la citada operación de liquidación de gananciales, cuya eficacia como título inmatriculador previo se discute, se produce una mutación jurídico real de carácter esencial que modifica el poder de cada uno de los partícipes en la masa postganancial, lo que determina el paso tras la extinción de la comunidad a un derecho concreto e individualizado sobre bienes o parte de bienes concretos distinto del que se ostentaba con anterioridad sobre los mismos, y por lo tanto una situación de poder respecto a éstos que justifica plenamente el hecho de que la liquidación de gananciales pueda considerarse como título inmatriculador. En definitiva puede decirse que la liquidación de la comunidad de gananciales causa en el Registro un asiento de inscripción sobre la totalidad del pleno dominio de los bienes adjudicados a cada partícipe en la misma. En base a lo expuesto no es posible compartir la postura del registrador que niega virtualidad inmatriculadora a dicho negocio jurídico y por lo tanto entiende que no se da el requisito del doble título que exige el proceso inmatriculador. Resulta evidente que la trascendencia jurídica de la liquidación de gananciales (artículos 1396 y siguientes del Código Civil) y dada la especial naturaleza jurídica que tiene la sociedad de gananciales en nuestro ordenamiento jurídico (artículos 1344 y siguientes) justifica claramente que pueda considerarse como título previo y no «título intermedio meramente instrumental», dado que genera una mutación

jurídico real en el derecho de cada comunero y de su poder de disposición sobre los bienes en cuestión lo que lo habilita como título previo para el proceso de inmatriculación y acredita la adquisición anterior del transmitente».

#### IV

La Registradora emitió su informe el día 15 de mayo de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 34, 199, 205, 207, 297 de la Ley Hipotecaria; 298 de su Reglamento; la Ley del Catastro; 1218 y 1277 del Código Civil; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; las sentencias, entre otras del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 y la de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Primera, 152/2007, de 14 de marzo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de marzo de 1997 y 10 de enero de 2005, y además de 4 de diciembre de 2000, 19 de mayo de 2005, 2 de junio de 2005, 26 de julio de 2005, 27 de julio de 2005, 28 de julio de 2005, 28 de julio de 2005, 29 de julio de 2005, 30 de julio de 2005, 4 de mayo de 2006, 21 de mayo de 2007, 16 de noviembre de 2009, 19 de octubre de 2010, 19 de mayo de 2011 y 26 de julio de 2011, entre otras.

1. Plantea el presente recurso el problema de si son suficientes a los efectos de proceder a la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de sendas fincas una única escritura pública en cuya virtud los otorgantes, previa aceptación pura y simple de la herencia causada por su esposo y padre respectivamente, liquidan parcialmente la sociedad de gananciales formada por la viuda y su fallecido esposo, y adjudican a la primera, en pleno dominio, una mitad indivisa de dos fincas, y a la herencia del causante la restante mitad indivisa. A continuación adjudican la mitad indivisa de las fincas adjudicadas a la herencia del causante a su hijo y heredero en plena propiedad («otorgan» primero). Finalmente, la viuda adjudica la mitad indivisa de las referidas fincas, previamente adjudicadas en pago de su haber en la sociedad de gananciales, a título de pacto de mejora, conforme al Derecho civil foral de Galicia - con carácter irrevocable y facultad de libre disposición -, a su referido hijo, quien acepta dicha adjudicación («otorgan» segundo).

2. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. No obstante, se viene exigiendo también que, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación, y también que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir la inmatriculación. Un extremo éste 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, gratuidad de la operación, vínculos de parentesco entre los partícipes en los respectivos negocios, etc) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida «ad hoc», con carácter meramente instrumental a fin de conseguir la inmatriculación, pues tal situación es rechazada por el Ordenamiento jurídico por envolver un verdadero fraude de ley (cfr. artículo 6.4 del Código Civil).

3. Por lo que se refiere al carácter traslativo, de los títulos públicos exigidos por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, como ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 19 de mayo y 26 de julio de 2011), 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.

Un sector doctrinal 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, la división de la cosa común no es título público inmatriculable. Otro sector doctrinal, defiende el carácter traslativo de la disolución mientras que un tercer sector sin embargo considera que el negocio jurídico causante de la inmatriculación puede ser un título atributivo o determinativo, excluyéndose solamente los títulos meramente declarativos o los que recojan 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, y en su 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 trató 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 este 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 de los Registros y del Notariado 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 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), ni tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

Por su parte la Jurisprudencia también 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 el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, es decir la de la comunidad y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervinientes.

4. 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, tiene como consecuencia 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) lo que explica que deba considerarse 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 tanto, desde este punto de vista no cabe objetar la documentación calificada.

5. Admitidos, a los efectos de la inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, los títulos públicos de partición de herencia y de liquidación de la sociedad de gananciales, según se desprende de las consideraciones anteriores, el problema en el presente expediente se centra en el requisito negativo que impone la exclusión como títulos inmatriculadores de aquellos que tengan carácter meramente instrumental, es decir, que hayan sido confeccionados «ad hoc» a fin de conseguir el efecto de la inmatriculación pretendida. En este sentido, cabe recordar cómo el primitivo rigor que, para poder ser apreciada por los registradores, se exigía a la prueba de esa presunta instrumentalidad de la titulación aportada ha sido temperado por la Resolución de 21 de mayo de 2007 que estableció que no servía como título inmatriculador una escritura de aportación de la finca del marido a la sociedad conyugal, adjuntando como documento fehaciente anterior escritura de compraventa - número anterior del protocolo - en que el marido había comprado con aseveración de la esposa de que el precio se pagó con dinero privativo de aquél, porque entraba en el «terreno de lo racional», y no era, por tanto, una mera conjetura, pensar que se buscaba crear un título inmatriculador «ad hoc». En resumen, la simultaneidad de fechas y el escaso coste fiscal de las operaciones (indicios que también concurren en el presente caso) se estimaron suficientes para apreciar su existencia; porque, aunque la titularidad que resultaba del título final era distinta de la inicial, no lo era en cambio totalmente de la que resultaba del título intermedio.

Facilitación de la prueba que habían acentuado ya las Resoluciones de 26 (3), 27 (3), 28 (3), 29 (3), y 30 (2) de julio de 2005 cuando observaron que era un factor relevante a efectos de concluir que había elaborado un título inmatriculador «ad hoc» el de que aparezcan representadas por la misma persona la sociedad que aparece como transmitente en el título previo y la que adquiere en el segundo título. Y que recibió todavía mayor empuje en la Resolución de 16 de noviembre de 2009. Según ésta, la inmatriculación en nuestro sistema está muy facilitada, por lo que ha de evitarse que se produzcan inmatriculaciones con titulaciones «ad hoc», lo que, entiende, se produce sin «sombra de duda» cuando al final del proceso los bienes mantienen el mismo carácter que tenían anteriormente. En el caso resuelto en la citada resolución el cambio del régimen matrimonial había durado sólo ocho días y se habían utilizado dos negocios de sentido contrario, como eran la disolución de la sociedad de gananciales y una nueva aportación.

En definitiva, esta tendencia a exigir un mayor grado de certeza en el carácter no instrumental de los títulos a través de los cuales se pretenda obtener la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica preventiva, que resultan incompatibles con la mera posibilidad de que mediante el simple expediente de la creación instrumental de títulos se volatilicen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador, debiendo interpretarse estas exigencias en el sentido de garantizar que el sistema no resulte permeable al fraude de ley.

6. No es necesario insistir sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros - en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria) - que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 17, 1.3, 34, 38, 41, 145 entre otros de la ley hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, y aplicadas por la jurisprudencia y por este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a extremar el celo al funcionario calificador en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen

con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

7. En el presente caso concurren casi todos los indicios mencionados más arriba que se han manejado para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada. Ya que no solo se da la simultaneidad, en grado absoluto pues las dos alegadas transmisiones se producen en un único instrumento público, otorgado en unidad de acto y, por tanto, con perfecta coetaneidad, y escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, sino también la participación exclusiva en tales operaciones de personas ligadas por los vínculos más estrechos de parentesco (matrimonio y filiación), la gratuidad de las operaciones, e incluso la circularidad si atendemos a la doctrina de la nombrada Resolución de este Centro de 21 de mayo de 2007 por cuanto, tras las operaciones documentadas, los bienes quedan, en definitiva, en manos de un hijo de los cónyuges titulares, hijo en quien concurre la condición de heredero del marido fallecido, en cuya posición patrimonial queda subrogado como tal sucesor universal del mismo.

A todo ello se añade la circunstancia de que en el presente caso la escritura pública calificada indica en el apartado «Título» de las fincas inventariadas que se pretenden inmatricular, el de la mera manifestación de los otorgantes de haberlas adquirido por compra hace más de veinticinco años, sin que lo acrediten documentalmente, ni precisen ninguna otra circunstancia de tal supuesta compra, ni el titular de quien se adquirió, de lo cual hace la oportuna advertencia el notario autorizante. No se trata de exigir que se acredite fehacientemente la adquisición realizada por los causantes de los que traen causa el transmitente de quien pretende inmatricular a su favor, pero sí de señalar que el dato de que no conste circunstancia alguna en relación con la alegada compraventa constituye un indicio o factor más que, en la ponderación interpretativa que el registrador ha de realizar para alcanzar la conclusión del carácter instrumental del iter negocial seguido, ha de tomarse en consideración a fin de reforzar la convicción sobre el reiterado carácter instrumental, confirmando en su virtud el rechazo de la pretensión inmatriculadora por la vía simplificada intentada del título público a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria. No olvidemos que este precepto exige que el transmitente acredite de modo fehaciente haber adquirido con anterioridad al título público que se presenta a inmatriculación, y si bien no exige categóricamente un lapso de tiempo especial entre ambas transmisiones, a diferencia de lo que hacía el Reglamento Hipotecario en su artículo 298, modificado en este extremo por la reforma llevada a cabo por Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, sin embargo sí excluye la simultaneidad («... títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos...»), simultaneidad que en este caso concurre de forma plena, al punto de documentarse el total «iter» transmisivo en un mismo y único instrumento público.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 25 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.