

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6013** *Resolución de 9 de mayo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Pego, por la que se deniega la inmatriculación de una finca pretendida por la vía del doble título.*

En el recurso interpuesto por don José Bauza León, notario de Ondara, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Pego, doña María Leonor Rodríguez Sánchez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca pretendida por la vía del doble título, el primero, escritura de aportación a la sociedad de gananciales y el segundo, una escritura de compraventa.

#### Hechos

##### I

El día 15 de enero de 2013 autorizó, en Orba, el notario de Ondara, como sustituto por vacante, a número seguido, primero una escritura de aportación a sociedad de gananciales de carácter oneroso y después una compraventa, ambas referidas a una finca no inmatriculada.

##### II

Ambas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Pego el día 22 de enero de 2013, y fueron objeto de calificación negativa de 7 de febrero de 2013 que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: Se pretende la inmatriculación de una finca en base a la escritura de compra otorgada en Orba ante el notario de Ondara don José Bauza León el día 15 de enero de 2013 con el número 31 de protocolo, en la que intervienen como vendedores los cónyuges en régimen de gananciales don F. M. R. y doña L. O. M., aportando como título previo de adquisición de estos vendedores una escritura otorgada ante el mismo notario, en la misma fecha y con el protocolo número 30, en la cual doña L. aporta a su sociedad de gananciales con don F. el dominio de la finca contra el derecho de reembolso de su valor actualizado al tiempo de la liquidación de tal sociedad conyugal; en esta escritura, apartado información registral, consta que la descripción del inmueble, titularidad y cargas resulta de las manifestaciones de la parte vendedora y de la escritura indicada en el apartado título, pero en tal apartado título sólo consta que el dominio de la finca pertenece a doña L. con carácter privativo en virtud de justos y legítimos títulos sin especificar nada más. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 205 y siguientes, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, 298 y siguientes de su Reglamento, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 21 de mayo de 2007, 16 de noviembre de 2009, 25 de junio de 2012, 26 de julio de 2011, entre otras. Teniendo en cuenta que, a los efectos de proceder a la inmatriculación por título público, el registrador ha de calificar no sólo éste, sino también el título previo de adquisición. Dado que el documento a través del que se intenta conseguir la inmatriculación es una escritura de venta, y el título previo de adquisición por parte del matrimonio vendedor es una escritura otorgada el mismo día con el número de protocolo inmediato anterior, en la que no se concreta el título de adquisición de la aportante de la finca a su sociedad de gananciales, manifestando únicamente que le pertenece la finca por «justos y legítimos títulos». Teniendo en cuenta así, la simultaneidad de las fechas de ambos títulos, con número de protocolo correlativo, el nulo coste fiscal de la aportación previa realizada y la ausencia de función de la misma, pues se procede inmediatamente a la venta de la finca

aportada, es evidente que el documento que incorpora la adquisición previa ha sido elaborado ad hoc con la única finalidad de conseguir la inmatriculación. Y en base a todo lo expuesto, resuelvo no practicar la inmatriculación interesada. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente. Contra esta (...). La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo: María Leonor Rodríguez Sánchez».

## III

Con fecha 13 de febrero de 2013, el notario autorizante don José Bauza León, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: 1. Que la aportación a gananciales no es un título creado «ad hoc» para lograr la inmatriculación, sin que pueda colegirse su carácter instrumental por la falta de lapso temporal con el título que se inmatricula, lapso que no exige la legislación hipotecaria; 2. Que obedece a razones de protección de los derechos del cónyuge receptor de la aportación con la finalidad de hacerle partícipe en los beneficios que, en su caso, pudiera obtener el matrimonio con la posterior venta, ya que cabe la posibilidad de que gracias a su colaboración económica la aportante hubiera podido adquirir o mantener la finca; 3. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha reconocido el carácter traslativo del negocio de aportación a gananciales; 4. Que las Resoluciones citadas en la nota de calificación no se refieren a supuestos idénticos al presente; la Resolución de 21 de mayo de 2007 deniega la inmatriculación sobre la base de una confesión de privatividad seguida de una aportación a gananciales; la Resolución de 16 de noviembre de 2009 se refiere a un supuesto de disolución de gananciales para su aportación inmediata a una nueva sociedad conyugal; y la Resolución de 26 de julio de 2011 permite la inmatriculación basada en una aportación a gananciales y en una extinción de condominio; y, 5. Que el título de los vendedores es la aportación a sociedad conyugal, sin que pueda considerarse defecto el que el título expresado en este negocio sea genérico («justos y legítimos títulos»).

## IV

Mediante escrito con fecha de 21 de febrero de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 1 de marzo de 2013).

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 6.4, 1.277, 1.355 y 1.361 del Código Civil; 1, 38, 199, 205, 207 de la Ley Hipotecaria; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo, 21 de mayo, 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, 11 de mayo de 2006, 21 de mayo y 5 de octubre 2007, 8 de junio y 16 de noviembre de 2009, 19 de mayo y 26 de julio 2011 y 25 junio y 30 de octubre de 2012.

1. Plantea este recurso la cuestión de si son suficientes a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca, dos títulos otorgados ante el mismo notario el mismo día, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, la esposa aporta un inmueble de su propiedad a la sociedad de gananciales y, por el segundo, ya con su esposo, lo vende a un tercero.

2. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con 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. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, 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 –y a lo que importa ahora es lo fundamental– 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».

3. No debería, en efecto, ser 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 1.3, 17, 34, 38, 41 y 145 entre otros de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación 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.

4. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr cierta certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño.

Se busca así que sean dos transmisiones efectivas y reales. Por ello, y aun cuando la función registral no pueda equipararse a la judicial, no se excluye que el registrador pueda apreciar el fraude cuando de la documentación presentada resulte objetivamente un resultado antijurídico, cuando el contexto resulta de lo declarado por el presentante y de los libros del Registro pues la tarea de calificación no se limita a una pura operación mecánica de aplicación formal de determinados preceptos, ni al registrador le está vedado acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual. De este modo se ha reiterado por este Centro Directivo que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.

5. Así pues, el control de la inmatriculación por título público exige a los registradores que al efectuar su calificación, extremen las precauciones para evitar el acceso al Registro de títulos elaborados «ad hoc» con el único fin de obtener la inmatriculación, lo que se explica y justifica por las exigencias derivadas del principio de seguridad jurídica, pues se trata de eludir el fraude de ley en el sentido de evitar que, mediante la creación instrumental de títulos, se burlen todas las prevenciones que para la inmatriculación mediante título público ha instituido el legislador.

Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión del dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador. Ahora bien, las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico, no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas.

De todo lo expuesto se desprende que la calificación es importante para la seguridad jurídica, pero ello no implica ignorar los límites de la función calificadora en lo que se refiere a los medios de los que ésta puede servirse, pues conforme al mencionado artículo

18 de la Ley Hipotecaria, el registrador deberá constatar la validez del acto jurídico de que se trate de acuerdo con el principio de legalidad, pero limitando su actuación al acto mismo y sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional.

6. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de compraventa a título oneroso, precedido de la adquisición previa que se ha producido mediante una aportación a la sociedad legal de gananciales en la que la aportante no expresa su título de adquisición, limitándose a la retórica expresión de «justos y legítimos títulos». Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio venta-hipoteca, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal), sin que se pueda entender como suficiente el argumento del notario autorizante de que lo que se persigue es asegurar la participación del consorte de la aportante en los beneficios derivados de la enajenación, ya que el precio de la finca, desde que se ingresa en la cuenta bancaria referida en los medios de pago, deviene presuntivamente ganancial.

Esta Dirección General, de acuerdo con los fundamentos de Derecho expresados, ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 9 de mayo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.