

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3735 *Resolución de 18 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Iznalloz a inmatricular una finca.*

En el recurso interpuesto por doña doña J.S.C. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Iznalloz, doña Natalia Calvente Rando, a inmatricular una finca

Hechos

I

Se presenta el día 6 de agosto de 2020 en el Registro de la Propiedad de Iznalloz testimonio judicial de un decreto de divorcio dictado el 17 de abril de 2018 en el procedimiento 419/2018 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número Tres de Granada, por el que se disuelve el matrimonio contraído entre don J.M.S.S. y doña J.S.C. y se aprueba el convenio regulador de 14 de marzo de 2018, en el que los esposos acuerdan atribuir el uso y disfrute de la vivienda familiar a la esposa y a la hija dependiente económicamente y liquidar la sociedad de gananciales adjudicándose dicha finca número a doña J. S. C.

A dicho Decreto se acompaña, como título previo, escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales autorizada el día 25 de abril de 2005 por el notario de Iznalloz don Luis Serrano Lorca con el número 902 de su protocolo, mediante la cual doña J. S. C., dueña con carácter privativo de la finca anteriormente descrita, la aporta a su sociedad conyugal, conforme al artículo 1323 del Código Civil.

II

Dichos documentos fueron calificados negativamente por la registradora de la propiedad de Iznalloz, doña Natalia Calvente Rando, el día 27 de agosto de 2020 con los siguientes fundamentos de derecho:

«De conformidad al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para la inmatriculación de fincas será necesaria la presentación de dos títulos públicos traslativos de la finca que se pretenda inmatricular, lo que ocurre en el presente caso, sin embargo es reiterada la doctrina de la DGSJFP el especial rigor con que el registrador ha de calificar las inmatriculaciones, a fin de evitar los eventuales perjuicios a terceros que no han intervenido en dicha operación registral. Por ello el registrador, en su labor calificadora, no debe limitarse a una pura operación mecánica de aplicación formal de los preceptos legales, sino que puede perfectamente acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual; lo que le puede llevar a apreciar la existencia de un fraude de ley impositivo de la inscripción.

Aplicadas estas consideraciones a la inmatriculación por doble título, y el hecho de que el registrador debe evitar la inmatriculación cuando de la documentación aportada resulte que la misma ha sido elaborada "ad hoc" con el fin de obtener la inmatriculación, en este caso se pone de manifiesto el carácter circular de los negocios celebrados, aportación a la sociedad de gananciales y liquidación de la sociedad de gananciales, pues tras la celebración de los mismos la finca concluye en la misma titularidad inicial, Doña J. S. C. (R.5 de marzo de 2020 entre otras).

Vistos los expresados hechos y fundamentos de derecho,
Resuelvo denegar la práctica de las operación/es registral/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Contra el presente fallo del Registrador los interesados podrán (...)

No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa lleva Consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria (...).»

III

El 19 de abril de 2018 se solicitó calificación conforme al cuadro de sustituciones, correspondiéndole al registrador de la propiedad interino de Santa Fe número 1, don César Alfonso Frías Román, quien el 6 de noviembre emitió calificación con los siguientes fundamentos de derecho:

«El artículo 205 de la Ley Hipotecaria señala, en su párrafo primero, que "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público...".

La Dirección General de Seguridad jurídica y Fe Pública (antes Dirección General de los Registros y del Notariado) en numerosas Resoluciones, como las de 9 de mayo y 26 de junio de 2013; 12 y 29 de mayo y 19 de noviembre de 2015; 14 de noviembre de 2016; 18 de abril y 5 de septiembre de 2018; 15 de noviembre de 2019 y 12 de junio de 2020, entre otras, tiene consolidada la doctrina de que el registrador no ha de limitarse a interpretar literalmente las normas y siempre que haya una doble titulación pública y se den los demás requisitos legales, proceder a la inmatriculación, sino por el contrario, debe rechazar la inscripción cuando los títulos hayan sido creados "ad hoc" para lograr la inmatriculación y entrañen negocios circulares. Como aprecia que existe la registradora sustituida en su calificación. Efectivamente una finca originariamente privativa de la esposa, es aportada a la sociedad de gananciales para, después, y por liquidación de la misma pasar a la propiedad de la primera y con el mismo carácter.»

IV

Doña J.S.C. interpuso recurso contra la calificación de la registradora sustituida por escrito que se presentó en el Registro de la Propiedad de Iznalloz el 26 de noviembre de 2020. En el mismo expresa la recurrente lo siguiente:

«Que no procede denegar la referida inscripción toda vez que:

1.º Concurren todos los requisitos legales para proceder a su inmatriculación.

2.º El Registrador debe calificar por lo que resulte del contenido del Registro en el momento de la presentación, y por lo que resulte del documento presentado (art. 18 LH) sin tener en cuenta informaciones extrarregistrales, ya sean producto de indagaciones, que en ningún caso debe hacer (RDGRN de 17 de junio de 2004) o de su propio conocimiento personal (RDGRN de 30 de septiembre de 2000).

Y en el caso, del documento calificado no resulta que se haya otorgado con la finalidad de inmatricular.

Es cierto que las Resoluciones de la DGRN, que se citan en la nota de calificación, confirman el defecto de poder ser transmisiones instrumentales a fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación. Pero como en dichas resoluciones también se expresa, lo hace: "en este caso concreto", sin que el criterio pueda generalizarse a otros, pues las sospechas del Registrador "no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción". Esto es, bastará acreditar que las

finalidades hayan sido, y aún hayan podido ser, otras, para evidenciar que el juicio de que la única finalidad es conseguir la inmatriculación no pueda tener más base que una simple sospecha, y, por tanto, no pueda mantenerse.

Las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico por tanto 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. Por ello el registrador debe motivar su negativa a inmatricular la finca expresando los indicios o motivos que conducen a estimar racionalmente que el título es ficticio o instrumental ponderando la concurrencia en el caso concreto de uno o más factores objetivos (la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición, el nulo coste fiscal de la operación, etc.) que impidan acudir al procedimiento simplificado de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por resultar incompatible con el principio de seguridad jurídica preventiva que el Registro de la Propiedad debe salvaguardar.

La indagación de la voluntad de los otorgantes se encomienda al Notario (art. 147RN).

En el caso objeto de recurso, el título previo al calificado es una escritura de aportación a la sociedad conyugal (respecto a la que debe recordarse que la mera exención fiscal de la aportación a la sociedad de gananciales, no es elemento suficiente para deducir la creación instrumental ad hoc) otorgada el 25/04/2005, esto es 13 años antes de que los cónyuges se divorcien el 17 de abril de 2018 dando lugar al Decreto de divorcio, hecho difícilmente elaborable ad hoc, y al convenio regulador de divorcio de 14 de marzo de 2019 en el que se acuerda la atribución del uso y disfrute del domicilio familiar sito en Granada C/ (...), a doña J. y a su hija doña P. dependiente económicamente y a la disolución de la comunidad conyugal en la que se adjudica la referida vivienda familiar con carácter privativo a la esposa.

No se trata de instrumentos otorgados en la misma fecha que puedan dar a entender que haya habido una unidad de acto, aun impropia, de suerte que pueda pensarse que no se hubiese otorgado el primero sin la certeza de que hubiese de ser otorgado el segundo.

En este caso, otorgado el primero, pudo perfectamente no llegar a otorgarse el segundo, si éste fue otorgado fue porque 13 años después del título previo, el matrimonio de los otorgantes fracasa y se ven abocados a divorciarse, reiteramos hecho este difícilmente elaborable ad hoc, acordando la atribución del uso y disfrute de dicha vivienda para la esposa e hija y la liquidación de la sociedad conyugal con la adjudicación de la misma en pleno dominio a la esposa, junto con otros bienes correspondiendo igualmente al esposo otros bienes también con carácter privativo, y siendo los lotes adjudicados a cada uno de ellos del mismo valor, y por lo tanto sin perjuicio alguno para ninguno de ellos.

Cabe entonces preguntarse si a juicio de la calificadora ¿Cuándo se otorgó el título previo 13 años antes del título a inmatricular, los otorgantes ya tenían previsto divorciarse en abril de 2018 para inmatricular dicha finca? ¿O acaso es que se han divorciado con la finalidad de inmatricular títulos públicos no inscritos otorgados 13 años antes? Lo absurdo de ambas preguntas, y, sobre todo, la absoluta arbitrariedad de cualquier posible respuesta, pone de manifiesto lo inverosímil de que la aportación se preparase, con la intención de inmatricular, una operación que, para cumplir con sus objetivos, necesitaba de otra posterior, y que esta fuera el divorcio de los otorgantes y liquidación de su sociedad conyugal, esperando para ello más de 13 años.

En este caso, el título público previo tiene más de 13 años de antigüedad y según consta en el ordinal segundo del otorgamiento del mismo "el negocio de aportación formalizado por esta escritura tiene como causa los trabajos, mejoras y obras, realizadas constante matrimonio en la finca objeto del presente negocio jurídico" por lo que su origen o causa fue esa y no la de inmatricular la finca, y quien así lo pretenda deberá probarlo, pues el sistema se basa en las presunciones de buena fe, de existencia y licitud de la causa y en el amparo, por la fe pública notarial, en la esfera del Derecho, de

la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes en el instrumento público redactado conforme a las leyes. ¿O es el fraude lo que debe presumirse?

La confirmación de un defecto como el recurrido conduciría, en definitiva, a una absoluta inseguridad jurídica. Aún cumplidos todos los requisitos para inmatricular, siempre habrá que esperar a que no exista en el calificador la sospecha de haber sido elaborados los documentos con la única finalidad de inmatricular.

No concurren por tanto en el presente, los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación ad hoc para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición, ni hay transmisiones circulares, ni el nulo o bajo coste fiscal de la operación).

Y por tanto, lo coherente con el sistema debe ser practicar la inscripción, y la garantía para quien pueda entenderse perjudicado debe ser, la vía judicial, facilitada por la publicación de edictos, y la limitación de efectos resultante del artículo 207 LH.»

V

La registradora de la propiedad de Iznalloz, doña Natalia Calvente Rando, emitió informe y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 11 de diciembre de 2020.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2007, 29 de mayo de 2014, 18 de abril y 25 de junio y 5 de septiembre de 2018; y las Resoluciones de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio y 25 y 28 de julio de 2020.

1. El título cuya calificación ha sido impugnada es un decreto dictado el 17 de abril de 2018 en procedimiento judicial de divorcio por el que se disuelve el matrimonio contraído entre don J.M.S.S. y doña J.S.C. y se aprueba el convenio regulador de 14 de marzo de 2018, en el cual los esposos acuerdan liquidar la sociedad de gananciales y adjudicar la vivienda familiar a dicha señora. A dicho decreto se acompaña, como título previo, escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales otorgada el día 25 de abril de 2005 mediante la cual doña J. S. C., dueña con carácter privativo de esa finca, la aporta a su sociedad conyugal, conforme al artículo 1323 del Código Civil.

La registradora de la propiedad deniega la inscripción solicitada por entender que de la documentación aportada resulta que la misma ha sido elaborada «ad hoc» con el fin de obtener la inmatriculación, pues mediante los negocios celebrados, aportación a la sociedad de gananciales y liquidación de ésta, la finca concluye en la misma titularidad inicial.

La recurrente alega que concurren todos los requisitos legales para proceder a la inmatriculación de la finca, pues el título previo al calificado es una escritura de aportación a la sociedad conyugal, otorgada trece años antes, en la que se indicó que ese negocio de aportación «tiene como causa los trabajos, mejoras y obras, realizadas constante matrimonio en la finca objeto del presente negocio jurídico», y el decreto judicial de divorcio con el convenio regulador que contiene la liquidación de la sociedad de gananciales difícilmente puede considerarse elaborado «ad hoc» para la inmatriculación de la finca.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 29 de mayo de 2014) que no supone una extralimitación competencial que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Así se viene exigiendo, 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 certidumbre de que el inmatriculante es su verdadero dueño. Se pretende 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, a la vista 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 esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues deberá analizarse el conjunto de circunstancias que concurran en cada caso –y muy especialmente el iter documental seguido– para comprobar si existe o no una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura.

3. Hay que tener en cuenta que el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria tiene menores garantías que otros procedimientos de inmatriculación establecidos en ella, al no exigir la previa intervención de titulares de fincas colindantes que pudieran verse afectados, siendo estos los más interesados en que el acceso de una nueva finca al Registro no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes, pudiendo producirse, en caso contrario un supuesto de indefensión. No obstante, sí que debe incorporarse necesariamente certificación catastral descriptiva y gráfica en términos que se correspondan con la descripción de la finca en el título inmatriculador.

En la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más, pues, como expone su Preámbulo, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos.

En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de «títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos», ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público».

La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina científica, 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, había considerado comprendidos incluso simples documentos privados que reunieran los requisitos del

artículo 1227 del Código Civil; frente a ello la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige siempre doble título público.

Y en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima respecto de la fecha del otorgamiento del título público traslativo y que opera como inmatriculador. 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.

4. Todos estos requisitos se cumplen por los dos títulos públicos aportados en el caso analizado en este expediente. Y no concurren los elementos necesarios para poder inferir la creación instrumental de documentación «ad hoc» para procurar la inmatriculación eludiendo los requisitos legales (ni la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, ni la inexistencia de título original de adquisición), pues existe doble título traslativo público, han pasado trece años entre ambas transmisiones –que es el criterio fijado legalmente al efecto–; y, aunque termina siendo titular quien inicialmente realizó el negocio de atribución patrimonial, es indudable que no puede entenderse que la liquidación de gananciales, como consecuencia del divorcio transcurridos los años indicados, se haya realizado con la mera finalidad de conseguir la inmatriculación de la finca. A lo que debe añadirse que la exención fiscal de la aportación a la sociedad de gananciales tampoco es elemento suficiente para deducir la existencia de creación instrumental, elusiva y fraudulenta, de documentación «ad hoc» (véase la Resolución de 5 de septiembre de 2018).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 18 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.