

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1807** *Resolución de 1 de febrero de 2017, 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 de Arteixo, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña S. P. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arteixo, doña María del Rosario García Jiménez, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada en virtud de escritura pública de aportación a sociedad de gananciales acompañada de escritura pública de segregación de finca y pacto de mejora.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 12 de junio de 2015 por el notario de Arteixo, don Federico José Ramón Cantero Núñez, número 840 de protocolo, se formalizó la aportación de una finca no inmatriculada a la sociedad de gananciales de un matrimonio. Se acompaña como título previo, a efectos de lograr la inmatriculación de finca, escritura de segregación de finca y pacto de mejora autorizada el mismo día, por el mismo notario, con número inmediato anterior de protocolo.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Arteixo, fue objeto de calificación negativa con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Registro de la Propiedad de Arteixo Calificada la citada Escritura presentada, en unión de su Título Previo -Escritura de Segregación de Finca y Pacto de Mejora autorizada el doce de Junio de dos mil quince, por el mismo Notario de Arteixo- bajo el asiento 2108 del Diario 87, la misma ha sido calificada negativamente, de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Hechos: en virtud de Escritura de Aportación a Sociedad de Gananciales otorgada el doce de Junio de dos mil quince, ante el Notario de Arteixo, Don Federico José Cantero Núñez, protocolo 840/2015, por la que Don A. S. C., con el consentimiento de su esposa Doña S. P. M., aporta a la sociedad de gananciales que ambos forman una parcela procedente de la heredad destinada a labradío de tercera calidad y mato bajo, que llaman (...), Ayuntamiento de Arteixo. Con el objetivo de inmatricular dicha finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. El mismo Don A. S. C. adquirió la citada finca en virtud de la referida Escritura de Segregación de Finca y Pacto de Mejora autorizada el doce de Junio de dos mil quince, por el mismo Notario de Arteixo, protocolo 839/2015. Fundamentos de Derecho: 1.º-Con entrada en vigor de la Ley de reforma de la Ley Hipotecaria 13/2015: «El artículo 205 de la ley hipotecaria en su nueva redacción dispone en su primer párrafo lo siguiente; «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.» La RDGRN de 19 de

noviembre de 2015 dispone que «en cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora transmitente, no se exigía ninguna antelación mínima con respecto a 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. 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». Tomando con fechas la escritura de aportación a sociedad de gananciales de 12 de Junio de 2015, protocolo 840/2015 y la fecha de la escritura de segregación de finca y pacto de mejora, protocolo 839/2015, presentada como título previo, ambas ante el Notario de Arteixo, señor Cantero Núñez, no ha cumplido el lapso temporal de un año que exige el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Por tanto se suspende la práctica de la inmatriculación, en tanto no se subsane el defecto antes expresado.–La presente calificación negativa causa prórroga automática en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria.–Contra esta calificación cabe interponer: (...) Arteixo, treinta de Septiembre de dos mil dieciséis (firma ilegible). Fdo. doña María del Rosario García Jiménez, Registradora de la Propiedad de Arteixo».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña S. P. M. interpuso recurso el día 4 de noviembre de 2016 en la que alega lo siguiente: «Hechos (...) La razón de dicha aportación es que sobre la finca se va a construir una edificación que va a ser a cargo de la sociedad de gananciales, por lo que ambos decidimos que la finca formase parte también de la sociedad mediante la aportación. Seguidamente, con el objeto de obtener un crédito hipotecario para la construcción de la vivienda y siendo un requisito imprescindible la inscripción en el Registro, decidimos inmatricularla. Para ello se hacía preciso, conforme a la legislación entonces vigente, que lo sigue en la actualidad, aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca segregada en términos coincidentes con la descripción del título. A este fin, el día 25 de Junio de 2015 se presenta en el catastro la declaración de segregación de la finca con objeto de que se actualice el mismo. El catastro hace caso omiso de la petición y, ante la falta de respuesta, el día 1 de marzo de 2016, solicitamos con carácter urgente la resolución del expediente iniciado en junio del pasado año. Siete días más tarde de alegada la urgencia, el 8 de marzo de 2016, se resuelve el expediente, acordando inscribir la alteración catastral, y señalando además que dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 13 de junio de 2015. Cumplidos todos los requisitos que eran necesarios para inmatricular a la fecha de la firma de las Escrituras, acudimos al Registro de la propiedad con el objeto de conseguir la inmatriculación de la finca, y poder iniciar la construcción de la vivienda al poder acceder al crédito hipotecario. Sin embargo y como anticipábamos, el Registro de la Propiedad deniega la práctica del asiento sobre la base del nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual entre los dos títulos públicos que se presentan para inmatricular ha de mediar lo menos un año. Dicha reforma entro en vigor el día 1 de noviembre de 2015. Examinados los antecedentes, resulta notorio que mi marido y yo nos hemos visto perjudicados en nuestro derecho ante la aplicación indiscriminada de una Ley nueva, que no era la que regía en el momento en que nació el derecho a practicar la inscripción, esto es el día de la firma de las escrituras, el 12 de junio de 2015, y que ni siquiera entonces estaba publicada. En ese momento el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permitía la inmatriculación a través de doble título público sin exigir el lapso de un año entre ambos. Es por ello que entendemos que en el presente caso debería continuar siendo de aplicación el anterior artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues otra solución entraría en

contradicción con otros principios legales y especialmente constitucionales, y todo ello sobre la base de los siguientes Fundamentos de Derecho. Es cierto que la Disposición Transitoria de la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro por la que se modifica el mencionado artículo 205 LH señala expresamente que los procedimientos regulados en el Título IV de la Ley Hipotecaria iniciados a fecha 1 de noviembre de 2015 seguirán rigiéndose por la normativa anterior, entendiéndose iniciados siempre que en esa fecha estuviese presentado el título inmatriculador en el Registro. Ahora bien, esta Disposición Transitoria, a nuestro juicio, no debería aplicarse literalmente en todos los supuestos. En el presente caso, en el momento de la entrada en vigor de la Ley es cierto que no se había iniciado el procedimiento (entendiéndose por iniciado con la presentación de los títulos en el Registro), aunque sí que estaba iniciado el procedimiento de alteración catastral, que en cierto modo es, si no estrictamente registral, sí preparatorio de éste. Además, hay que destacar que los títulos ya estaban otorgados desde el 12 de junio de 2015, y en el momento de su otorgamiento eran aptos para practicar la inmatriculación. Sin embargo, en el momento actual y en el de su presentación en el Registro ya no lo son pues se exige que medie el lapso mínimo de un año entre ambos. Resulta obvio que, en la medida en que ambos títulos fueron firmados el mismo día, entre ellos nunca va a mediar ese plazo, por lo que el defecto deviene en puridad insubsanable, obligando a las partes, si se quiere practicar la inmatriculación, bien a destruir uno de los títulos, en este caso el que documenta la aportación a gananciales, para volver a hacerla de nuevo, bien a incurrir en otros procedimientos complejos y costosos. No obstante lo anterior, parecería más razonable teniendo en cuenta los principios constitucionales de irretroactividad y de seguridad jurídica recogidos en el artículo 9.3 de la Norma Fundamental, que «garantiza (...) la irretroactividad de las normas sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales, (...) la seguridad jurídica (...)», acudir al párrafo primero de las Disposiciones Transitorias del Código Civil que, pese a ser preconstitucional, está plenamente acorde con la Constitución y además es una norma integradora de todo nuestro Ordenamiento Jurídico, conforme al cual «las variaciones introducidas por este Código que perjudiquen los derechos adquiridos conforme o la legislación anterior, no tendrán efecto retroactivo», todo ello teniendo en cuenta, por una parte, que el derecho a practicar la inscripción es un derecho adquirido desde el momento del otorgamiento de las Escrituras Públicas, esto es a fecha 12 de junio de 2015, y por otra, el grave perjuicio que la normativa vigente supone para los interesados, que ven cercenado su propio derecho de propiedad al no poder hipotecar. De hecho el propio Catastro Inmobiliario, en la Resolución del expediente, le dota de efectos desde el día siguiente a la fecha de la firma de las escrituras. Por tanto, de una parte, entendemos que la Disposición Transitoria de la Ley 13/2015, en el presente caso, es una norma contraria a la Constitución, pues es claro que nos priva de un derecho ya adquirido, que era el derecho a la práctica de la inmatriculación y, de otra parte, entendemos que el principio de seguridad jurídica tiene la función de proporcionar al ciudadano la seguridad mínima de saber lo que está prohibido y lo que está permitido, y siendo así que a la Fecha de la firma de las mencionadas escrituras la Ley permitía la práctica de la inmatriculación mediante doble título público sin más requisitos, la mencionada Disposición Transitoria vulnera también dicho principio al aplicar de manera indiscriminada la nueva ley también a las situaciones jurídicas nacidas al amparo de la Ley anterior. En resumen, cuando firmamos la escritura de aportación a gananciales, conforme a la legislación vigente en ese momento, la misma servía como título inmatriculador, por la que la aplicación de la nueva normativa al caso en cuestión vulnera de manera flagrante el principio de seguridad jurídica. El único requisito que restaba para inmatricular era la inscripción en el Catastro de la segregación de la finca, trámite que iniciamos casi inmediatamente después de la firma de la escrituras, el día 25 de junio de 2015, tal y como se desprende de la documentación que adjuntamos, siendo así que el catastro se demoró en la resolución del expediente, dando respuesta únicamente cuando se solicita la tramitación urgente del mismo, resolviéndose, entonces sí, en el plazo de 7 días. Si esta respuesta hubiese llegado en ese plazo la primera vez que se instó, se habrían presentado los títulos en el Registro antes de la entrada en vigor de la

nueva Ley y, en ese caso, y conforme a la Disposición Transitoria de la Ley 13/2015, sí que les sería aplicable la Legislación anterior, lo que habría hecho innecesario este recurso».

#### IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Arteixo autorizante de las escrituras calificadas, don Federico José Ramón Cantero Núñez, a los efectos de que pudiera formular alegaciones, éstas se expusieron mediante escrito, suscrito por el citado notario, de fecha 17 de noviembre de 2016, en los siguientes términos: «Expreso mi plena conformidad con la argumentación de la recurrente, tanto en la búsqueda de una interpretación integradora de las normas respetuosas con el principio constitucional de seguridad jurídica (a. 9.3CE), como en la relativa a las circunstancias concretas que concurrieron en todos los actos previos que debían finalizar con la inscripción en el Registro de la Propiedad: Doble título perfectamente causalizado e iniciación del procedimiento de alteración catastral como consecuencia de la segregación contenida en el título previo, todo lo cual se lleva a cabo no solo antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, sino incluso antes de su publicación, por lo que, no dudando de la titularidad de los transmitentes, no tenía sentido apresurarse a presentar los títulos en el Registro hasta que tuviera completada la documentación adicional requerida (certificación catastral Descriptiva y Gráfica plenamente coincidente), para lo que inició los trámites con diligencia y celeridad y solo por la demora de la Administración -plenamente acreditada en la documentación que acompaña al recurso- no pudo obtenerlos hasta después de la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Que los títulos que eran válidos para la inmatriculación dejen de serlo con posterioridad, no puede si no causar perplejidad y, tal y como indica en su recurso, el defecto -sin acudir a otros mecanismo complementarios, tales como el acta de notoriedad, con sus consiguientes costes, incluso fiscales- sería en puridad insubsanable, pues nunca va a mediar un año entre los dos salvo que se anule el segundo título (aportación a gananciales) y se vuelva a otorgar pasado el año desde el otorgamiento del primero, lo que no dejaría de ser un sinsentido jurídico. Al no poder desplegar el segundo título todos sus efectos, cabría apuntar la posibilidad de ratificarlo, una vez pasado el plazo de un año desde el otorgamiento del primero, mecanismo sencillo, de bajo coste y fiscalmente neutro, que nada aportaría civilmente pero sí a los efectos inmatriculadores. Entiendo que una manera de interpretar la Disposición Transitoria, acorde con los principios constitucionales, cuando ambos títulos hubiesen sido otorgados con anterioridad a la entrada en vigor de la normativa actual, sería permitir la inmatriculación una vez transcurrido un año desde que el primero hubiese sido otorgado, extremo que en el presente caso ya ha tenido lugar, con antecedentes en el antiguo artículo 298 del Reglamento hipotecario, que estuvo vigente hasta la reforma operada por el RD 1867/1998, de 4 de septiembre, pues no se alcanza a comprender en qué aumentarían las garantías del procedimiento registral en cuanto a la protección de terceros, que se obtienen a través de la publicación de los Edictos y los requisitos reforzados del procedimiento inmatriculador. El problema que aquí se cuestiona tiene una especial incidencia en Galicia, pues existen infinidad de títulos sucesivos que han sido otorgados el mismo día sin titulación notarial previa, al ser habitual otorgar, por ejemplo, las escrituras de adjudicación de herencia precisamente con ocasión de la venta que inmediatamente se va a efectuar, o, que sea la propia liquidez que proporciona la venta, la que lleva a otorgar en un mismo acto la escritura de liquidación de un régimen económico matrimonial. Se impone, pues, una interpretación correctora de la Disposición Transitoria de la Ley, e incluso, me atrevería a decir, de la nueva normativa, pues supone una restricción evidente al poder de disposición del propietario, núcleo esencial del derecho de propiedad reconocido por el artículo 33 de la Constitución, al someter a plazo su ejecución en el caso de fincas no inmatriculadas, dificultando innecesariamente el acceso al Registro y por consiguiente al crédito hipotecario ya la movilidad de la tierra con el consiguiente perjuicio para la economía nacional, lo que en el caso concreto de la recurrente se pone palmariamente de manifiesto».

V

Mediante escrito, de fecha 23 de noviembre de 2016, la registradora de la Propiedad de Arteixo informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 198, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de mayo de 2014, 15 de junio y 19 de noviembre de 2015 y 4 y 5 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la de si procede acceder a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales de un matrimonio autorizada el día 12 de junio de 2015, acompañada del título de adquisición de los aportantes, que es escritura de segregación de finca y pacto de mejora autorizada el mismo día, por el mismo notario, con número inmediato anterior de protocolo.

Presentada esta documentación bajo la vigencia de la Ley 13/2015, de 24 de junio, la registradora opone como defecto en su nota de calificación que no ha transcurrido el plazo de un año entre las fechas del otorgamiento de los títulos tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en su redacción tras la citada ley.

La recurrente alega que se cumplieron todos los requisitos para inmatricular al tiempo de firmarse las escrituras, que la presentación de los documentos se retrasó por la tramitación de la alteración catastral y que la aplicación del nuevo artículo 205 no debería ser retroactiva, considerando que a su juicio la disposición transitoria única de la Ley 13/2015 es contraria a la Constitución. En sentido parecido se pronuncia el notario autorizante de las escrituras en sus alegaciones.

2. Resulta incontrovertido en el presente expediente que los documentos presentados no cumplen los requisitos que exige para inmatricular el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción del mismo tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, según admiten tanto la recurrente como el notario en sus alegaciones. Dicho precepto dispone 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 (...)». Dado que los títulos públicos presentados consisten en pacto de mejora y aportación a sociedad de gananciales que se otorgaron el mismo día, es claro que se incumple la exigencia del precepto transcrito.

Por tanto, el objeto de este recurso se centra únicamente en precisar si, atendiendo a la fecha de la documentación calificada y a la de su presentación, debe sujetarse a la redacción de la Ley Hipotecaria resultante de la modificación operada por la citada ley de 24 de junio de 2015 o si puede someterse a la normativa previa, tal y como solicitan la recurrente y el notario en sus alegaciones.

A estos efectos, la disposición transitoria única de la ley antes mencionada, señaló lo siguiente: «Todos los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria, así como los derivados de los supuestos de doble inmatriculación que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior. A efectos de la inmatriculación a obtener por el procedimiento recogido en el artículo 205 o en el artículo 206, solo se tendrá dicho procedimiento por iniciado si a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley estuviese presentado el título público inmatriculador en el Registro de la propiedad».

Esta cuestión ya ha sido tratada por las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de noviembre de 2015 y 23 de junio, 3 y 11 de octubre y 14 de diciembre de 2016 en las que se consideró que el criterio decisorio, atendiendo al tenor de la disposición transcrita, es el de la fecha de la presentación del título en el Registro.

La claridad de la dicción de la norma no deja lugar a otra interpretación, considerando, además, que la inmatriculación se trata de un acto jurídico de carácter estrictamente registral, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro (cfr. Resolución de 15 de junio de 2015). Por ello no cabe entrar a valorar otras consideraciones relativas a la constitucionalidad de la norma (que en ningún caso cabría plantear en sede de recurso contra la calificación) ni relativas a la conveniencia práctica de la aplicación del precepto o a las circunstancias que pudieron llevar a no presentar los títulos antes de su entrada en vigor.

En el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el primero de los títulos aportados con acta de notoriedad. En dicha acta, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del 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.

3. Plantean la recurrente y el notario en sus alegaciones que la documentación presentada reunía todos los requisitos para su inscripción conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, de 24 de junio. A este respecto, atendiendo a las circunstancias de los títulos, debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General acerca de que queda fuera de toda duda el que no supone una exlimitación competencial, sino todo lo contrario, 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 en la Resolución de 29 de mayo de 2014, se señala que «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. 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».

En el caso de este expediente, la registradora ha calificado (con buen criterio según se ha señalado en el fundamento anterior) conforme a la redacción de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015, por lo que no se ha planteado la cuestión de una eventual instrumentalidad de los títulos presentados para inmatricular. Pero aunque fuera aplicable la legislación anterior, tampoco sería inscribible conforme a lo ya señalado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de febrero de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.