

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10069 *Resolución de 3 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cambados, por la que deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Sebastián Lapido Alonso, notario de Teo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cambados, doña Rosa Juana López-Gil Otero, por la que deniega la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 29 de diciembre de 2020 ante el notario de Teo, don Carlos Sebastián Lapido Alonso, con el número 1.704 de protocolo, don J. M. P. O. aportaba a su sociedad de gananciales con doña C. L. S. dos fincas rústicas no inscritas del término municipal de Sanxenxo. El título previo para la inmatriculación era una escritura de aceptación y partición parcial de herencia de su madre, doña B. P. O., autorizada en la misma fecha por el mismo notario y con el número de protocolo inmediatamente anterior.

II

Presentadas las indicadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Cambados, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, que fue presentado por D. J. M. P. O. el día 01/02/2021 bajo el número 872 del Diario 114, la registradora que suscribe suspende la inmatriculación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos: Se solicita la inmatriculación de dos fincas, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de las mismas en términos coincidentes con la descripción de las fincas según el título, y el título previo de adquisición.

El título que se presenta a inmatricular es una escritura por la que don J. M. P. O. aporta a su sociedad de gananciales con doña C. L. S. ambas fincas, acompañado de escritura de aceptación de herencia de su madre doña B. P. O., autorizada en la misma fecha por el mismo notario, número de protocolo inmediatamente anterior. En dicha escritura de herencia, tras la descripción de las fincas y la consignación de su referencia catastral, en el epígrafe título consta lo siguiente: "Le pertenecían por compra según manifiesta, sin que me lo acredite documentalmente, de cuya falta advierto y hago las oportunas advertencias y relevándome de cualquier defecto, error u omisión". A dicha escritura se incorporan, por testimonio, el certificado de defunción de la causante, fallecida el día 1 de enero de 1995, y copia de su testamento, otorgado el día 9 de noviembre de 1994, en el que la testadora, tras las cláusulas por las que ordena su sucesión, entre cuyas cláusulas se contiene el legado del tercio de libre disposición a su nuera doña M. C. L. S., esposa del heredero que se dirá, manifiesta en la cláusula sexta lo siguiente: "Habida consideración de que el único bien que constituye su herencia está constituido por una casa situada en el lugar de (...), municipio de Sanxenxo, que con su terreno unido constituye una sola finca que consta inscrita en el Registro de la Propiedad de Cambados al Tomo 710 del Libro 127 de Sanxenxo, folio 132, finca número 14.547, ordena la testadora que esta sea adjudicada con la carga hipotecaria que tuviere en el

momento de su fallecimiento, a su hijo J. M. y a la esposa de este, la legataria Doña M. C. L. S.". Dicha finca, la registral 14.547 fue inscrita a favor de los citados cónyuges en virtud de escritura de herencia otorgada por el contador-partidor al efecto designado.

En el supuesto objeto de la presente nota de calificación confluyen dos realidades: La falta absoluta de título por parte de la causante, que impide al heredero dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley Hipotecaria, y el catastro en investigación. Consultada la base de datos de la Sede Electrónica del catastro, hasta donde se ha podido consultar, ambas fincas están en situación de "en investigación" desde 1996.

De lo expuesto, resulta que la causante carece de cualquier tipo de documentación acreditativa de la propiedad de la finca, pretendiéndose la inmatriculación por el juego del doble título, herencia cuyos efectos se retrotraerían a la fecha de fallecimiento de la causante, y posterior aportación a gananciales, supuesto admitido por la DGSJFP en diversas resoluciones, que con el objeto de facilitar la inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ha admitido el doble título de la misma fecha, cuando el primero de ellos es una herencia.

Sin embargo, también ha sido constante la doctrina de la DGSJFP acerca de los medios que tiene el registrador de la propiedad a la hora de calificar el doble título, en concreto, a la hora de calificar si este doble título puede ser un medio artificioso para conseguir la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de nadie en el Registro de la Propiedad, en el caso de escrituras sucesivas otorgadas "ad hoc" al solo efecto de lograr la inmatriculación; por ejemplo, las fechas de las escrituras, el nulo coste fiscal, que no haya en realidad un cambio o transmisión del dominio, sino transmisiones circulares, sin que pueda basarse en meras sospechas. En el presente supuesto, la manifestación expresa de la testadora realizada menos de dos meses antes de su fallecimiento, de que el único bien que constituye su herencia es una finca registral plenamente identificada, ya inscrita a favor del heredero y de la legataria, unido a la falta de acreditación del título de la causante y al hecho de estar ambas parcelas catastrales en investigación, el nulo coste fiscal de ambas escrituras y el hecho de que la finca se inscribiría a favor del matrimonio por aportación a gananciales, siendo así que el marido es heredero de la causante y la esposa legataria del tercio libre, sin que haya un verdadero cambio en la titularidad de los bienes, constituyen a juicio de la registradora que suscribe indicio más que suficiente de la posibilidad de que la doble titulación únicamente pretenda la inmatriculación, y haya sido otorgada a ese solo efecto, sin que ello implique prejuzgar la verdadera titularidad de las fincas.

Por otra parte, el artículo 16 de la Ley Hipotecaria dispone que "Los dueños de bienes inmuebles o derechos reales por testamento u otro título universal o singular, que no los señale y describa individualmente, podrán obtener su inscripción, presentando dicho título con el documento, en su caso, que pruebe haberles sido aquél transmitido y justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallan comprendidos en él los bienes que traten de inscribir". Al poner en relación este precepto con lo dispuesto en el artículo 205 de la misma Ley «por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público» parece que la acreditación de la adquisición por título público hereditario, habrá de cumplir necesariamente con las previsiones del artículo 16, "justificando con cualquier otro documento fehaciente que se hallen comprendidos en él los bienes que se trata de inscribir", sin que ello suponga exigir un triple título (el inmatriculador, el título previo y el antetítulo de ese título previo), sino simplemente que el título previo hereditario cumpla con los requisitos que para la sucesión universal impone el artículo 16 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria que 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, 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. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida." y artículo 16 de la misma Ley Hipotecaria antes transcrito.

Y RDGSJFP que declaran que aun con la nueva (tras la Ley 13/2015) redacción del art. 205 LH, resulta incuestionable la competencia del registrador para rechazar la inmatriculación si de los títulos presentados se desprende que éstos han sido elaborados ad hoc de manera artificiosa con el fin de eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser de tal precepto. (R. 14-11-2016, BCNR-35, BOE 30-11). Doctrina reiterada en R. 1-2-2017 (BCNR-38, BOE 22-2), R. 18-4-2018 (BCNR-53, BOE 8-5), R. 25-7-2018 (BCNR-56, BOE 4-8), R. 16-7-2018 (BCNR-56, BOE 7-8) y 7-11-2018 (BCNR-61, BOE 24-1-2019). La R. 5-9-2018 (BCNR-57, BOE 24-9) y la R. 12-6-2020 (BCNR-79, BOE 31-7) declaran que no puede limitarse el registrador (en un caso de título inmatriculador y título previo otorgados el mismo día) a objetar la neutralidad fiscal de la operación, pues este solo dato, dice, no puede ser determinante por sí solo para apreciar la eventual instrumentalidad de los títulos formalizados. La R. 13-9-2018 (BCNR-58, BOE 2-10) declara (en un caso de título inmatriculador y título previo otorgados el mismo día) que las objeciones del registrador no pueden estar basadas en meras sospechas, sino que han de estar suficientemente fundadas. La sentencia 21-2-2018 de la AP de Las Palmas de Gran Canaria sostiene que el registrador está facultado para rechazar una inmatriculación a la vista de que la documentación ha sido elaborada ad hoc, con evidente circularidad. La R. 15-11-2019 (BCNR-72, BOE 3-12) declara que ha de estudiarse caso por caso, sin que sean suficientes las meras sospechas; y que no supone una extralimitación competencial del registrador, más bien todo lo contrario, la apreciación de que los títulos presentados para inmatricular una finca han sido elaborados ad hoc de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial del art. 205 LH.

Recientemente ha declarado la DGSJFP que no es admisible la inmatriculación de 6/8 partes indivisas de una finca que se pretende conseguir, al amparo del art. 205 LH, mediante los dos siguientes títulos, separados entre sí por más de un año: escritura de partición de herencia en que a cada una de las herederas A y B se les adjudica una cuota de 3/8, y posterior escritura de permuta en que ambas herederas permutan sus respectivas cuotas. Entiende la Dirección General que se trata de titulación elaborada ad hoc para lograr la inmatriculación, no hay auténtico título traslativo, pues con la permuta debatida no se produce (a diferencia de lo que sí ocurre en la extinción de condominio) una mutación en la posición de poder que tienen las permutantes respecto del bien, pues cada una de ellas va a seguir siendo, después de la permuta, titulara [sic] de una participación idéntica a la que ya tenía (al tratarse de participaciones ideales y abstractas, no individualizares sobre una parte concreta de la finca). (R. 28-7-2020, BCNR-80, BOE 7-8).

Calificación: Se suspende la inscripción solicitada, por no considerar acreditada la previa adquisición de las fincas por el cónyuge que aporta a su sociedad de gananciales, en los términos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con el artículo 16 de la misma Ley, y por estimar que se trata de títulos instrumentales otorgados al sólo efecto de conseguir la inmatriculación.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga por plazo de sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuestos en el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

En Cambados a dieciocho de febrero del año dos mil veintiuno La Registradora (firma ilegible) Firmado: Rosa Juana López Gil Otero.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Sebastián Lapido Alonso, notario de Teo, interpuso recurso el día 25 de marzo de 2021 alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho:

Creo que la Registradora se extralimita en su calificación. Hay tantos indicios para pensar que no le pertenece la finca a la madre del transmitente, como para pensar lo contrario. Aquí no estamos para sospechar sino para cumplir los requisitos exigidos en el artículo 205 de la ley hipotecaria. Las únicas dudas que podría albergar la Registradora, serían en relación a la doble o múltiple inmatriculación (artículo 205. Parr. 2 y 3), pero no de otro tipo, teniendo en cuenta cómo deben interpretarse las normas en nuestro derecho (3.1 CC).

Las leyes se interpretarán según el sentido propio de sus palabras, de modo que el artículo 205 de la ley se refiere a la inmatriculación de una finca no inscrita.

Tras la reforma del artículo por la ley 13/2015, se pone fin a la práctica de crear dos títulos "ad hoc" con la finalidad de inmatricular, poniendo un límite temporal entre títulos y aclarando el significado de documento fehaciente.

El artículo 16 de la ley hipotecaria, hay que interpretarlo correctamente, y de acuerdo con su colocación sistemática en el texto legal (Título I del Registro de la Propiedad y de los títulos sujetos a inscripción). Es decir, que se refiere a la inscripción en virtud de título sucesorio, que no es el caso, ya que la inscripción se solicita en virtud de una escritura de aportación a gananciales, además de que dicho artículo está pensando, en la práctica muy generalizada, en el caso de inscripción a favor de heredero único, que acompañe un título «documento fehaciente». Y no es posible su aplicación analógica al caso debatido, que está en sede de inmatriculación de finca no inscrita (Título VI, "de la concordancia entre el registro con la realidad jurídica"), y en ese sentido, limitarse a comprobar artículo 205 "strictu sensu", que se cumplen los requisitos de doble título público y plazo de un año, siendo el inscribible, en consecuencia, la aportación a gananciales como tal.

En la resolución de la Dirección General de 11 de marzo de 2006, se plantea solo la cuestión de la doble titulación "ad hoc" y en palabras de la DG, el artículo 205 "trata de facilitar la inmatriculación de la finca" "y que las simples sospechas no son suficientes para suspender la inscripción".

El registrador no puede erigirse en funcionario con facultades de decidir y sentenciar que la falta de título, es sinónimo de falta de derecho de propiedad, olvidándose de los distintos medios de adquirir la misma (609 CC), ya que la adquisición de la propiedad y su transmisión, tiene lugar al margen del registro, con valor y eficacia, y que en general, la inscripción no es obligatoria ni constitutiva.

Comentario: La resolución citada fue impugnada por el notario en Primera Instancia, que le dio la razón, y confirmada por la Audiencia Provincial de Pontevedra, en sentencia

del 14 de marzo de 2007, n.º 152/2007 (RDGRN del 21 de febrero de 2008, y BOE del 30 de abril de 2008).

Entonces ¿cuál fue la finalidad de la reforma del artículo 205 de la Ley en el año 2015? Como señala la exposición de motivos, procede a regular de una manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo 205, mediante nuevos requisitos.

Según la RDG del 28 de septiembre de 2018, "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 resulta implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica y la propia doctrina consolidada de la DG, 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".

El denominador común de todas las resoluciones invocadas por la Registradora, es el mismo, que no se creen dos títulos "ad hoc" para inmatricular, nada más (artículos 18 y 99 LH)

La Registradora saca de contexto la doctrina de la DG, para justificar un exceso de calificación, como resulta de resoluciones como la de 23 de diciembre de 2020 (dudas sobre invasión de dominio público), de 28 de noviembre de 2019 (dudas sobre la identidad de la finca).

Literalmente el artículo 205 párrafo 2, LH: El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas.

Según los argumentos de la Registradora, don J. M. P. O. "...", olvidándose que, para la protección del tercero, tenemos el artículo 207 de la ley Hipotecaria, también, tras la redacción dada por la Ley 13/2015. Este artículo alude, a diferencia de su redacción anterior, al artículo 34 de la LH, que protege al tercero de buena fe. El principio del artículo 34 LH tiene excepciones, y una de ellas es el artículo 207 LH, para el caso de inmatriculación. Puede ser que el legislador esté pensando que el transmitente del artículo 205 no sea un titular (no ya registral) "material" o "documental", y se trate de, por ejemplo, un titular consensual o en virtud de documento privado no inscribible, ¿le bastaría a la Registradora un documento privado de compra, liquidado o sin liquidar, para disipar dudas?, ¿o serían suficientes las declaraciones de testigos y publicación de edictos en el ayuntamiento respectivo, como en las actas? ¿Sería suficiente?

Dice que es solo porque es una herencia, y que ello "no suponga exigir un triple título" (...)

Siguiendo el razonamiento de la Registradora, ¿no quedaría sin contenido el artículo 207, si efectivamente pudiera el titular demostrar fehacientemente su adquisición? ¿cómo va a demostrar don J. M. P. O. que su madre era dueña? Sin embargo, ella tiene muy claro que no lo es por lo que dice el testamento. ¿Y si heredó o compró las fincas después de otorgar testamento y antes de fallecer? ¿tiene que probar eso el heredero, que no hay más bienes en la herencia? Podría el banco decirle lo mismo a la hora de retirar el dinero de su madre.

A pesar de que dice "sin que ello implique prejuzgar la verdadera titularidad de las fincas" en realidad sí lo hace, es decir, porque lo que está diciendo es "no sé de quién son, pero de lo que estoy segura es que, de su madre, no". Para la Registradora hay que demostrar que la finca era de su madre. Así puestos, podía pedir que demostraran que doña C. L. S. y don J. M. P. O. están casados, porque ella tiene indicios de que don J. M. P. O. es soltero, y así, hasta el infinito y más allá.

En cuanto al catastro, que es un registro administrativo, cuya finalidad es favorecer "el cumplimiento de las obligaciones fiscales y evitar el fraude en el sector inmobiliario" según la exposición de motivos de la Ley del Catastro Inmobiliario, se cumple lo dispuesto en el artículo 9 de LH, es decir, se aporta certificación catastral descriptiva y

gráfica. Dicho artículo no exige que esté catastrada la finca a nombre del transmitente ni de los adquirentes. Según la letra b) "deberá aportarse junto al título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (...)" No exige nada más. No hay artículo que obligue a que la inscripción en el Registro de la Propiedad está condicionada a la constancia catastral de cambio de titular, o a que ésta sea idéntica a la titularidad registral.

En ningún artículo ni del catastro ni de la ley hipotecaria, se pide coincidencia de titular, o sobre el carácter del derecho del mismo, ya que, siguiendo la línea argumental de la Registradora, podría pedir que el catastro reflejara el carácter ganancial o privativo, o el porcentaje de participación en la finca, cuestiones todas ellas, que quedan al margen del catastro.

Es más, los cambios en catastro son a posteriori, como dice el artículo 36 del Texto Refundido de la Ley del Catastro:

"3. Los notarios y registradores de la propiedad remitirán telemáticamente al Catastro, dentro de los 20 primeros días de cada mes, información relativa a los documentos por ellos autorizados o que hayan generado una inscripción registral en el mes anterior, en los que consten hechos, actos o negocios susceptibles de inscripción en el Catastro Inmobiliario. En dicha información se consignará de forma separada la identidad de las personas que hayan incumplido la obligación de aportar la referencia catastral establecida en el artículo 40. Asimismo, remitirán la documentación complementaria incorporada en la escritura pública que sea de utilidad para el Catastro."

A todo ello se añade el artículo 205 párrafo 5 LH, cuya redacción es más rigurosa que la anterior a la reforma, para proteger a posibles afectados, al ser más amplio el abanico de personas notificadas, al hablar de "propietarios de fincas registrales y catastrales colindantes"».

IV

La registradora de la Propiedad de Cambados emitió informe ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 34, 201, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria, 47 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de diciembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 14 de noviembre de 2016, 7 de noviembre de 2017, 31 de enero, 18 de abril, 16 y 25 de julio, 5 de septiembre y 14 de noviembre de 2018 y 20 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de marzo, 12 de junio y 28 de julio de 2020.

1. Se plantea en el presente recurso si deben inmatricularse dos fincas por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales otorgada en fecha 29 de diciembre de 2020, constituyendo el título de adquisición del aportante una escritura pública de aceptación y partición parcial de la herencia de su madre otorgada el mismo día, ante el mismo notario, con el número anterior de protocolo, dándose la circunstancia de que el fallecimiento de la causante se produjo el día 1 de enero de 1995.

La registradora suspende, resumidamente, la inscripción por entender que es una documentación creada «ad hoc», con la única finalidad de lograr la inmatriculación. Sus sospechas se basan: a) en la simultaneidad de los títulos; b) en que no se acredita el título de la causante; c) en que ésta en su testamento (otorgado dos meses antes de fallecer) legaba el tercio de libre disposición a su nuera que concretaba en «el único bien de su herencia» y que resulta ser otra finca distinta de las que motivan el presente

recurso; d) en el Catastro las dos parcelas están «en investigación»; e) nulo coste fiscal de la operación, y f) en el hecho de que la finca se inscribiría a favor del matrimonio siendo el marido heredero y la esposa legataria del tercio libre, por lo que no habría verdadero cambio en la titularidad de los bienes.

El recurrente niega que haya tal instrumentalidad, que las meras sospechas de la registradora no son suficientes para suspender la inscripción dado que se cumplen todos los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación.

Debe recordarse que conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. En la resolución de este expediente debe partirse de la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual no supone una extralimitación 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 (...) ha establecido que, no obstante, se 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».

3. Debe examinarse, por tanto, si en el presente supuesto se cumplen los requisitos legales que para la inmatriculación de fincas previene el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y si las sospechas de la registradora sobre la creación artificiosa de los títulos son fundadas.

Exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria un título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.

Tales requisitos los cumplen los dos títulos públicos aportados en este expediente.

El título inmatriculador es la escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales de fecha 29 de diciembre de 2020. Como ha reiterado esta Dirección General, la aportación a gananciales es título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ya que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial (constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso).

Dicho trasvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo.

Con respecto a la aportación a la sociedad de gananciales, se ha afirmado igualmente por este Centro Directivo que debe expresarse la causa de la aportación. En el presente caso se dice expresamente en la escritura que la aportación «se hace con carácter oneroso y que se tendrá en cuenta en la futura liquidación de la sociedad conyugal».

Por otro lado, no hay duda del carácter de título público y adquisitivo de la escritura de aceptación parcial de herencia, complementado con el título sucesorio, el testamento (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) y demás documentación complementaria.

En cuanto al momento temporal en que debía haberse producido la previa adquisición por el ahora aportante, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con la finalidad, entre otras cosas, de evitar la creación de títulos instrumentales para la inmatriculación, se exige que la 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.

En este sentido, recuerda esta Dirección General que, en el supuesto de que el título previo fuese un título de adquisición hereditaria, el lapso de tiempo del año entre ambos títulos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, podría computarse desde la fecha del fallecimiento del causante (en este caso, el 1 de enero de 1995), momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la propiedad de los bienes hereditarios, y no necesariamente desde el otorgamiento del título público de formalización de la aceptación y adjudicación de herencia (vid., entre otras, Resolución de 14 de noviembre de 2016).

4. En cuanto a las sospechas de la registradora, no pueden considerarse suficientemente fundadas: no es necesario acreditar el título de adquisición de la causante, si bien este título previo ha de ser válido.

También señala la registradora como motivo para fundar sus sospechas que la titularidad de las fincas en Catastro está en investigación.

La Resolución de esta Dirección General de 17 de noviembre de 2015 señaló que la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, según la cual «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de interpretarse en el sentido de que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015.

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Ahora bien, tal y como se indicó en la Resolución de 7 de abril de 2017, cuestión distinta es que la circunstancia de hallarse una finca incurso en un procedimiento de investigación conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, pudiera determinar la existencia de duda de invasión del dominio público.

En tal caso se requeriría que tal duda se encontrase debidamente fundamentada y que se procediese conforme a lo prescrito en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que señala a este respecto que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación».

Ciertamente, el heredero pudiera no ser el verdadero propietario de las fincas que aporta a su sociedad conyugal y cuya inmatriculación se pretende, pero como ya ha puesto de relieve este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de marzo de 2005), este mismo riesgo se dará con carácter general en todo proceso de inmatriculación que se pretenda al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Pero el indicado riesgo, del que es consciente el legislador, no es suficiente para excluir por sí solo la aplicación de la norma ahora debatida, cuando concurren todos los requisitos legales, como ocurre en el presente caso.

Precisamente por ello la práctica de la inmatriculación cuenta con las garantías complementarias respecto a la inscripción a la que da lugar, como son la publicación de edictos (artículos 205 de la Ley Hipotecaria) y la limitación de efectos respecto a terceros conforme artículo 207 de la dicha ley, como señala el recurrente, además de la negación al inmatriculante de la condición de tercero a los efectos del artículo 34 de la misma ley.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar 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, 3 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.