

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12902** *Resolución de 19 de julio 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 Alcázar de San Juan n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de determinadas fincas.*

En el recurso interpuesto por don R. A. T., en nombre y representación y como administrador de la sociedad «Inmuebles y Créditos 1964, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2, doña Eva Leal Colino, por la que se suspende la inmatriculación de determinadas fincas.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de constitución de sociedad limitada otorgada el día 15 de enero de 2021 ante la notaria de Puebla de Almoradiel, doña Rocío Muñoz Lazaga, con el número 6 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de fincas de naturaleza rústica sitas en el término municipal de Campo de Criptana. Se acompañaba como título público previo de adquisición la escritura de protocolización de acuerdos sociales con aumento de capital social otorgada el día 6 de noviembre de 2015 ante la notaria de Alcázar de San Juan, doña María Victoria Valiente de Rafael, con el número 1.094 de protocolo.

##### II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de Alcázar de San Juan número 2, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación N.º 1463/222.

Alcázar de San Juan, 7 de abril de 2021, en base a los siguientes:

Hechos.

I. El día 12 de marzo de 2021, se presentó –Asiento 1463 Diario 222– escritura de constitución de sociedad limitada otorgada en Puebla de Almoradiel el día 15 de enero de 2021, ante la Notario Doña Rocío Muñoz Lazaga, número 6 de su protocolo, para la inmatriculación de fincas de naturaleza rústica sitas en el término municipal de Campo de Criptana y la inscripción de la finca registral 46.282 del término de Campo de Criptana, el mismo documento comprende otras fincas que no pertenecen a este Distrito Hipotecario.

Se acompaña título público previo de adquisición escritura de protocolización de acuerdos sociales con aumento de capital social, otorgada en Alcázar de San Juan el 6 de noviembre de 2015, ante la Notario Doña María-Victoria Valiente de Rafael, con número 1.094 de protocolo.

El día 15 de marzo de 2021, se aporta justificante de liquidación del pago del impuesto y se solicita el desistimiento de la inscripción de la finca registral 46.282 del término de Campo de Criptana.

II. En la escritura calificada, debidamente inscrita en el Registro Mercantil se constituye la sociedad Inmuebles y Créditos 1964 S.L., designando administrador a don R. A. T.

Son constituyentes de la misma:

- Don R. A. T.
- La sociedad Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L.
- La sociedad Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L.

Don R. A. T. aporta derechos de crédito.

La entidad Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L. aporta entre otras, diez fincas rústicas que se manifiestan no inscritas.

La entidad Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L. otra finca rústica que se manifiesta no inscrita, adquirida por compra en documento privado, cuyo despacho no se solicita.

La sociedad Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L. interviene representada por don R. A. T. (como apoderado), facultado por acuerdo adoptado por la Junta General de la Sociedad según resulta de certificación expedida el 12 de enero de 2021, por doña C. T. (madre del anterior), con firma notarialmente legitimada, como Administradora Única de la citada sociedad.

La sociedad Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L. interviene representada por el citado don R. A. T., en calidad de Administrador Único de la misma, facultado por acuerdo adoptado por la Junta General según se acredita con certificación expedida 12 de enero de 2021, con firma notarialmente legitimada que se incorpora a la escritura calificada.

III. Se acompaña título público adquisitivo previo, consistente en escritura protocolización de acuerdos sociales con aumento de capital social, otorgada en Alcázar de San Juan el 6 de noviembre de 2015, ante la Notario Doña María-Victoria Valiente de Rafael, con número 1.094 de protocolo, debidamente inscrita en el Registro Mercantil.

En la escritura, se formaliza el aumento de capital social de la entidad Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L., interviniendo como Administradora Única la ya citada doña M. C. T. T., facultada por acuerdo adoptado en Junta General celebrada el día 6 de noviembre de 2015, reunidos todos los socios, esto es, doña M. C. T. T. y don R. A. T., según consta en la certificación del citado acuerdo protocolizado en la escritura. Se realizan las siguientes aportaciones:

a) La sociedad Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega SL representada nuevamente por don R. A. T., en calidad de Administrador Único, aporta una finca de naturaleza rústica no inscrita que se corresponde con la identificada bajo el n.º 1 del título inmatriculador. Dicha finca se manifiesta adquirida por compra a la entidad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural S.L. (la otra entidad aportante) por escritura otorgada en Pedro Muñoz, el día 11 de mayo de 2015, ante el Notario Don Pedro-José García Marco.

b) La sociedad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural S.L., representada por la ya citada doña M. C. T. T. en calidad de Administradora Única de la sociedad, aporta las restantes siete fincas de naturaleza rústica no inscritas relacionadas en el título inmatriculador. Se manifiestan adquiridas dos de ellas por compra hecha al Obispado Priorato de las Ordenes Militares el 18 de febrero de dos mil trece. Las restantes por compra a la misma entidad Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega SL en escritura otorgada ante el Notario de Pedro Muñoz, Don Pedro-José García Marco el 18 de noviembre de 2013. De esta escritura de 2013 resulta asimismo que manifiesta adquirida por compra a la entidad Promociones Agrarias Ecológica y Cultural S.L.

IV. De otra parte por lo que respecta a las fincas cuya inmatriculación se pretende:

La finca relacionada bajo el n.º 1: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de once hectáreas, ochenta áreas y

cuarenta y nueve centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de once hectáreas, noventa y dos áreas y cincuenta centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 2: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de una hectárea, ocho áreas y catorce centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de una hectárea, dieciocho áreas y cincuenta y una centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 3: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de una hectárea, treinta y ocho áreas y dos centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de una hectárea, treinta y ocho áreas y dieciocho centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 8: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de setenta y nueve áreas y nueve centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de ochenta y una áreas y setenta y tres centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 9: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de dos hectáreas, cuatro áreas y dos centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de dos hectáreas, seis áreas y cuarenta y dos centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 10: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de cincuenta y siete áreas y veintisiete centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de cincuenta y ocho áreas y cuarenta y dos centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 11: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de dos hectáreas, cuatro áreas y treinta centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de una hectárea, noventa y nueve áreas y setenta centiáreas.

La finca relacionada bajo el n.º 12: No es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de dos hectáreas, nueve áreas y ochenta y tres centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de dos hectáreas, dieciocho áreas y once centiáreas.

#### Fundamentos de Derecho.

I. Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento.

II. En cuanto al fondo del asunto, se suspende el despacho del documento presentado por haberse observado los siguientes defectos:

1. Por existir indicios suficientes para deducir que la documentación aportada ha sido creada “ad-hoc” con la única finalidad de obtener títulos para lograr la

inmatriculación. 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. Es doctrina de la Dirección General 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. 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. 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. Cabe también citar las Resoluciones de 26 (3.ª), 27 (3.ª), 28 (3.ª), 29 (3.ª) y 30 (2.ª) de julio de 2005 en las que se consideró que era dato relevante a efectos de concluir que se estaba elaborando un título inmatriculador “ad hoc” la de que aparezcan representadas por la misma persona la sociedad que aparece como transmitente en el título previo y la que adquiere en el segundo título. Título, como concurre en el presente caso en el que intervienen las mismas personas ligadas además por vínculos familiares.

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. Ello no excluye, la posible apreciación aun cuando haya transcurrido el lapso temporal contemplado por el artículo 205 de la Ley hipotecaria de la finalidad instrumental de la documentación como ocurre en el presente caso.

2. Atendiendo a las sucesivas transmisiones entre las mismas sociedades, es absolutamente imposible realizar una busca adecuada para ver si las fincas objeto de la escritura están o no inmatriculadas en todo o en parte previamente en el Registro. No se aportan tampoco los títulos previos. Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

3. No es coincidente la descripción de ninguna de las fincas cuya inmatriculación se pretende consignadas en el título inmatriculador con la descripción que resulta de las certificaciones catastrales gráficas y descriptivas que se protocolizan, no siendo coincidente la superficie de las fincas, en los términos expresados en los antecedentes de hecho. Dispone el artículo 205 de la LH: “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”.

Asimismo, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Conforme al nuevo artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria, “únicamente podrá aportarse una representación gráfica georreferenciada complementaria o alternativa a la certificación catastral gráfica y descriptiva en los siguientes supuestos: a) Procedimientos de concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral del Título VI de esta Ley en los que expresamente se admita una representación gráfica alternativa. b) Cuando el acto inscribible consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos”.

Y resulta que en el concreto procedimiento de concordancia regulado en el artículo 205 –al igual que en el regulado en el artículo 203–, no existe expresa previsión legal de admisión de representaciones gráficas alternativas a la catastral, a diferencia de lo que ocurre en otros muchos preceptos del Título VI –por ejemplo, el 199.2, el 200, el 201, el 202, el 204 o el 206– en los que sí se admite expresamente tal representación alternativa.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53. Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía “aportar junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título”, y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

Pese a que el registrador puede (y debe) consultar la situación catastral actual de la finca a efectos de conseguir la coordinación del Registro con el Catastro e incluso obtener la certificación catastral correcta y coincidente con el título, ello no puede llevar a suplir la voluntad del interesado en cuanto a la descripción gráfica contenida en dicho título.

Es doctrina reiterada de la Dirección General que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporado al título inmatriculador

Contra la presente calificación puede (...)

La Registradora (firma ilegible) Fdo. Eva Leal Colino.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad interina de Daimiel, doña Beatriz Moreno Sanz, quien, con fecha 20 de mayo de 2021, confirmó la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alcázar de San Juan número 2.

### IV

Contra la anterior nota de calificación, don R. A. T., en nombre y representación y como administrador de la sociedad «Inmuebles y Créditos 1964, S.L.», interpuso recurso el día 16 de junio de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Antecedentes:

Primero. La sociedad Inmuebles y Créditos 1964 SL solicitó al Registro de la Propiedad n.º 2 de Alcázar de San Juan, la inmatriculación de ocho parcelas rústicas, para lo que aportó las siguientes escrituras:

1.º Título inmatriculador: Escritura de constitución de la sociedad Inmuebles y Créditos 1964 SL, de fecha 15/1/2021 otorgada por la notaria D.ª Rocío Muñoz Lazarga, que contiene una relación de parcelas del término de Campo de Criptana, de la que se solicita la inmatriculación de las fincas relacionadas (...)

2.º Título previo: Escritura de aumento de capital social de la sociedad Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica SL, de fecha 6/11/2015 otorgada por el notario D.ª M.ª Victoria Valiente de Rafael. (...)

Consideramos erróneos estos argumentos, por los siguientes

Motivos:

Primero. No existe negocio circular alguno, sino transmisiones concatenadas, de una sociedad a otra distinta.

Todas las parcelas se fueron comprando a terceras personas –entre ellas, al Obispado de Ciudad– desde hace diecinueve años, mediante títulos privados, y después en el año 2013 se transmitieron a las sociedades Inmobiliaria Rústica y Urbana Manchega SL y Promociones Agrarias Ecológica y Cultural SL –según consta en la Calificación del Registro de Daimiel en el apartado de la descripción del título previo–, transmitiéndose posteriormente en la escritura de fecha 6/11/2015 a la sociedad Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica SL (es el título previo), y posteriormente se aportaron a la sociedad Inmuebles y Créditos 1964 SL en escritura de fecha 15/1/2021 (título a inscribir).

De las sucesivas transmisiones se puede comprobar que no existe circularidad alguna. Y el hecho de que existan vínculos familiares entre los componentes de unas sociedades y otras, no impide que se deban inscribir, pues también en las transmisiones por sucesión mortis causa, se transmiten de unos familiares a otros, y ello no impide la inmatriculación.

Las fincas tienen función económica, pues se plantaron de pistacheros, viña, y algunas se mantienen en barbecho, habiéndose presentado cada año las declaraciones de la PAC hasta la actualidad, existiendo uso público, pacífico y no interrumpido de las sucesivas sociedades propietarias de las fincas.

Segundo. En la calificación del Registro n.º 2 de Alcázar –apartado 3 de la exposición de defectos– se argumenta, que las fincas relacionadas en el título previo no coinciden con las fincas relacionadas en el título a inscribir, lo que es incierto porque en todo momento las dos escrituras se están refiriendo a las parcelas catastrales, que son las mismas en ambas escrituras. Pero para intentar justificar que no coinciden las fincas, se argumenta en la calificación que la medida de la superficie de las certificaciones gráficas, tienen un desfase respecto la referida en las escrituras –siendo el desfase, un porcentaje inferior al 0,1% de cada parcela–.

La calificación del Registro de Daimiel, es distinta a la del Registro 2 de Alcázar, pues dice el Registro de Daimiel que son las superficies de las certificaciones catastrales las que no resultan totalmente coincidentes con las referidas en el título a inscribir. Este argumento es erróneo, pues se podrá comprobar en el título a inscribir, que las superficies de las certificaciones catastrales adjuntas, coinciden con las descritas en el título a inscribir.

La calificación del Registro de Daimiel no dice que se trate de parcelas distintas, las parcelas del título previo, respecto las del título inmatriculador; sino que hay una pequeña diferencia en la superficie, entre la medida de las certificaciones catastrales, y la medida referida en el título a inscribir.

Debemos señalar, que hay un insignificante desfase en metros cuadrados en cada parcela, en las superficies catastrales del año 2015, respecto de 2021. Pero esta variación no puede impedir la inscripción, ni obligar como hace el Registro de Daimiel, a que esta parte inste la alteración catastral solicitando al Catastro que modifique la medida de la superficie catastral de las parcelas.

Y finalmente hay que decir que el artículo 205 de la LH exige la identidad de las fincas en los títulos previo y a inscribir, y dicha identidad existe en este caso, pues en ambas escrituras se identifican las fincas al referirse a las certificaciones catastrales que se acompañan en las dos escrituras.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 22 de junio de 2021, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

## 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 y 18 de abril, 25 de junio y 5 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio, 25 y 28 de julio y 20 de noviembre de 2020 y 18 de febrero de 2021.

1. Se deniega la inmatriculación de determinadas fincas aportadas en una escritura de constitución de sociedad, siendo título previo otra escritura de aumento de capital. La registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos: a) por haberse creado «ad hoc» el título inmatriculador, existiendo transmisiones circulares entre sociedades, pues es la misma persona la que aparece como representante de la sociedad transmitente en el título previo y la que adquiere en el segundo título; b) atendiendo a las sucesivas transmisiones entre las mismas sociedades, es absolutamente imposible realizar una busca adecuada para ver si las fincas objeto de la escritura están o no inmatriculadas en todo o en parte previamente en el Registro. No se aportan tampoco los títulos previos, y c) por no ser coincidente la descripción y superficie de ninguna de las fincas cuya inmatriculación se pretende consignadas en el título inmatriculador con la descripción que resulta de las certificaciones catastrales gráficas y descriptivas que se protocolizan. El recurrente entiende que no hay creación «ad hoc» de título inmatriculador, que ha habido sucesivas transmisiones entre sociedades distintas, y que al ser insignificante la diferencia de superficie entre las fincas y las descritas en la certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, no puede impedir la inscripción.

2. El primer defecto no puede ser confirmado.

Es cierto que hay que evitar la inmatriculación a través de la creación artificial de títulos «ad hoc», que no demuestren transmisiones reales de las fincas cuya inmatriculación se pretende. Tiene razón por tanto la registradora cuando afirma que 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 concurren 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.

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.

3. Pero en el supuesto de hecho de este expediente —como señala el recurrente— no existe negocio circular alguno, sino transmisiones concatenadas, de una sociedad a otra distinta. Y se cumplen los requisitos exigidos por el artículo 205 Ley Hipotecaria para considerarlo título inmatriculador.

En efecto, en la escritura calificada, que sirve de título inmatriculador, debidamente inscrita en el Registro Mercantil se constituye la sociedad «Inmuebles y Créditos 1964, S.L.», designando administrador a don R. A. T.

Son constituyentes de la misma: don R. A. T.; la sociedad «Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L.», y la sociedad «Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L.». Don R. A. T. aporta derechos de crédito. La entidad «Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L.» aporta entre otras, diez fincas rústicas que se manifiestan no inscritas. La entidad «Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L.»

otra finca rústica que se manifiesta no inscrita, adquirida por compra en documento privado, cuyo despacho no se solicita.

La sociedad «Promociones de Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L.» interviene representada por don R. A. T. (como apoderado), facultado por acuerdo adoptado por la junta general de la sociedad según resulta de certificación expedida el día 12 de enero de 2021, por doña C. T. T. (madre del anterior), con firma notarialmente legitimada, como administradora única de la citada sociedad. La sociedad «Promociones Agrarias, Ecológica y Cultural, S.L.» interviene representada por el citado don R. A. T., en calidad de administrador único de la misma, facultado por acuerdo adoptado por la junta general.

Se acompaña título público adquisitivo previo, consistente en escritura protocolización de acuerdos sociales con aumento de capital social, otorgada el día 6 de noviembre de 2015 ante la notaria de Alcázar de San Juan, doña María Victoria Valiente de Rafael, debidamente inscrita en el Registro Mercantil. En la escritura, se formaliza el aumento de capital social de la entidad Promociones de «Gestión Rústica y Urbana Ecológica, S.L.», interviniendo como administradora única la ya citada doña M. C. T. T., facultada por acuerdo adoptado en junta general, según consta en la certificación del citado acuerdo protocolizado en la escritura.

En definitiva, existe título inmatriculador, que es la escritura de constitución de la sociedad y título previo, que es la escritura de aumento de capital social.

No cabe discutir –tampoco se hace en la nota de calificación– que la aportación a una sociedad o el aumento de capital sean títulos inmatriculadores pues suponen un desplazamiento patrimonial, como por otra parte ha reconocido este Centro Directivo incluso para las aportaciones a las sociedades de gananciales que carecen de personalidad jurídica (véase Resolución de 3 de junio de 2021). Con más razón debe reconocerse la virtualidad inmatriculadora a las aportaciones de inmuebles en la constitución de sociedades y aumentos de capital donde el adquirente es una persona jurídica distinta. Y se cumple también el lapso temporal entre el título inmatriculador y el título previo exigido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco estamos ante un movimiento circular entre las mismas personas para generar un título «ad hoc». Todas las parcelas –según los títulos aportados– se fueron comprando a terceras personas desde hace muchos años, mediante títulos privados, y después se transmitieron a las sociedades, sin que el hecho de que una persona coincidiera ser socio y representante orgánico o voluntario de las mismas sea demostrativo de una creación artificial del título, pues las sociedades transmitentes y adquirente son personas jurídicas distintas, que gozan cada una de ellas de la presunción de existencia y validez derivada de su inscripción en el Registro Mercantil (véase artículo 11 Reglamento Registro Mercantil).

En definitiva, procede estimar el recurso en cuanto al primer defecto.

4. Sin embargo, los dos defectos restantes de la nota de calificación, relativos a la falta de identificación de las fincas y falta de correspondencia exacta de las superficies expresadas en los títulos y la certificación catastral descriptiva y gráfica, deben ser confirmados.

La finca relacionada bajo el número 1: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 11 hectáreas, 80 áreas y 49 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 11 hectáreas. 92 áreas y 50 centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 2: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 1 hectárea, 8 áreas y 14 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 1 hectárea, 18 áreas y 51 centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 3: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y

descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 1 hectárea, 38 áreas y 2 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 1 hectárea, 38 áreas y 18 centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 8: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 79 áreas y 9 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 81 áreas y 73 centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 9: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de dos hectáreas, cuatro áreas y dos centiáreas y en la certificación catastral con una superficie de dos hectáreas, seis áreas y cuarenta y dos centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 10: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 57 áreas y 27 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 58 áreas y 42 centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 11: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 2 hectáreas, 4 áreas y 30 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 1 hectárea, 99 áreas y 70 centiáreas.

La finca relacionada bajo el número 12: no es coincidente la descripción contenida en el título inmatriculador con la descripción consignada en la certificación catastral gráfica y descriptiva de la finca, existiendo discrepancias descriptivas en cuanto a la superficie de la finca. La finca se describe con una superficie de 2 hectáreas, 9 áreas y 83 centiáreas, y en la certificación catastral con una superficie de 2 hectáreas, 18 áreas y 11 centiáreas.

5. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase, por todas, Resolución de 20 de noviembre de 2020) que la legislación aplicable (tanto con anterioridad o posterioridad a la reforma operada por la Ley de 24 de junio de 2015, de modificación de la legislación hipotecaria y del Catastro) impone que en todo caso, y con independencia del medio inmatriculador utilizado, resulta imprescindible para cuando acceda por primera vez una finca al Registro la aportación de una certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción que se ha incorporada al título inmatriculador.

En este sentido se pronuncia el artículo 205 del citado cuerpo legal para un caso como el planteado del doble título: «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 constante interpretación de esta exigencia se ha venido perfilando y consolidando desde que la Ley de 30 de diciembre de 1996 impusiera esta importante coordinación entre la finca a inmatricular en relación con la representación incluida en la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma. En este sentido, los primeros pronunciamientos de este Centro Directivo consideraron que dicha plena identidad se extendía a todos los extremos descriptivos de la finca como objeto de primera inscripción, incluyendo los elementos constructivos existentes sobre el suelo que accedía a los libros del Registro.

Por tanto, debe existir una verdadera identidad en la descripción del título y la que resulta de la certificación catastral al menos en cuanto a la ubicación, la fijación de linderos y perímetro de la parcela registral y catastral (descartando así construcciones o edificaciones existentes sobre la misma).

Esto, como se ha reflejado anteriormente, no se cumple en los títulos presentados a inmatriculación, mientras no se ajusten las descripciones literarias y catastrales de las fincas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto al primer defecto; y desestimar el recurso, confirmando la nota de calificación en cuanto a los defectos segundo y tercero.

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, 19 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.