

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**14826** *Resolución de 30 de octubre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Mijas n.º 2, por su negativa a inscribir una escritura de aportación a una sociedad conyugal.*

En el recurso interpuesto por el abogado don J. M. G. del A. en representación de don M. L. R. y doña M. G. G. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Mijas número 2, don Javier Aznar Rivero, por su negativa a inscribir una escritura de aportación a una sociedad conyugal.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el notario de Mijas, don Ángel Aguilar Navarro-Reverter, el 2 de diciembre de 2011, número 1857 de orden, se formaliza la aportación de un inmueble a la sociedad conyugal del aportante y de su esposa. Al referido título, cuya inmatriculación se solicitaba, se acompañaba otra escritura, autorizada por el mismo notario el 2 de septiembre de 2011, en virtud de la cual se elevaba a público un contrato privado datado en el año 1998, por el que el aportante adquiría el pleno dominio con carácter privativo del inmueble aportado. También se acompañó un acta de manifestaciones otorgada por los recurrentes ante el referido notario el 6 de junio de 2012, número 712 de orden de protocolo.

**II**

Presentada en el registro de la Propiedad de Mijas número 2 la copia autorizada de los referidos instrumentos públicos, fueron calificados negativamente, mediante nota de 22 de junio del año en curso, en los siguientes términos: «Primero.–El documento objeto de la presente calificación, escritura otorgada ante el Notario de Mijas, don Angel Aguilar Navarro-Reverter, el día 26 de septiembre de 2.011 protocolo número 1.535, fue presentada a las 11:55 horas del día 11 de los corrientes, asiento 988 del Tomo 102 del libro Diario de Presentación. Segundo.–No es posible practicar la inmatriculación con el título de aportación a sociedad de gananciales cuando el título fehaciente que acredita la adquisición del ahora transmitente es una escritura de compraventa con confesión de privacidad de su esposa, otorgada por el mismo notario, al ser elaborado al objeto de conseguir la inmatriculación. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de Derecho: I.–Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–De conformidad con la Resolución de 21 de mayo de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. En su virtud resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia de los defectos mencionados, y sin que proceda la extensión de la anotación preventiva de suspensión, a pesar del carácter subsanable de todos los defectos indicados, al no haber sido expresamente solicitada. Todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir a los Tribunales de Justicia para contender y ventilar entre sí sobre la validez o nulidad de los títulos calificados. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Mijas a 12 de junio de 2012. El Registrador, (firma ilegible y sello del Registro) Conforme el artículo (...)».

## III

Solicitada la calificación sustitutoria, por parte de don Joaquín Cortés Sánchez, registrador de la Propiedad de Benalmádena número 2, se emitió nota negativa confirmatoria de la anterior, que se basa en los siguientes: «Fundamentos de Derecho: 1) En las inmatriculaciones y los excesos de cabida, según se desprende del artículo 298 del R.H., es difícil de sustituir el juicio de valor del registrador titular, pues es el que mejor conoce las peculiaridades de las fincas y la organización inmobiliaria de su distrito hipotecario. 2) El hecho de que en el caso que nos ocupa el título previo es una compra con confesión de privaticidad del precio, y vaya seguida de una aportación a la propia sociedad de gananciales en pago de una supuesta deuda no probada de 36.100 euros, cantidad que coincide curiosamente con el valor dado a la finca en la propia escritura de aportación y casi igual (36.060,73 euros) en el documento privado de compraventa firmado en un ya lejano 5 de mayo de 1998 y que luego fue elevado a escritura pública, hace pensar que nos encontramos ante un intento de inmatriculación basada en transmisiones instrumentales, especialmente no admitidas en la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 21 de mayo de 2007, sin que se considere suficiente ni la manifestación de buenas intenciones hechas en acta de 6 de junio de 2012, ni el mero transcurso de algo más de dos meses entre una y otra escritura. Acuerdo Conforme a los Hechos y Fundamentos de Derecho antes expuestos y teniendo en cuenta que la inmatriculación de una finca es el momento más peligroso de su vida registral, tal y como tiene declarada la Doctrina, se acuerda mantener la nota de calificación practicada por el titular del Registro de la Propiedad número 2 de Mijas, en los términos expresados. Benalmádena, a 9 de julio de 2012. El Registrador, (firma ilegible y sello del Registro). Fdo.: Joaquín Cortés Sánchez».

## IV

Notificada la anterior calificación, por parte de don J. M. G. del A. en representación de don M. L. R. y doña M. G. G., se interpuso el correspondiente recurso en base a las siguientes alegaciones: «Primero.–Mediante escritura pública autorizada por el notario de Mijas don Ángel Aguilar Navarro-Reverter el día 26 de septiembre de 2011, se elevó a público el contrato privado de compraventa suscrito el día 5 de mayo de 1998 entre don J. L. R. –como vendedor– y don M. L. R. –como comprador–. El aludido contrato privado –y la referida escritura de elevación a público del mismo– se refieren a una finca rústica situada en el término municipal de Mijas que no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad. El citado instrumento de elevación a público de dicho contrato privado de compraventa hubo de otorgarse por los causahabientes del vendedor –don J. L. R.–, al haber fallecido éste en accidente el día 17 de junio de 1999. Y puesto que el finado no había otorgado disposición testamentaria alguna, fue necesario otorgar antes acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato (actas de requerimiento y de juicio de notoriedad autorizadas por el meritado notario de Mijas los días 1 de julio y 1 de agosto de 2011, bajo los números 1.073 y 1.262 de su protocolo). Tanto en el contrato privado de compraventa suscrito el día 5 de mayo de 1998, como en el instrumento por el que aquél se eleva a público, intervino la esposa del comprador –don M. L. R.– a los solos efectos de manifestar que el dinero invertido en esa compraventa era del marido con carácter privativo, manifestación ésta de interés al estar casados bajo el régimen legal de gananciales. La repetida escritura de elevación a público de contrato privado de compraventa fue subsanada por otra autorizada por el meritado fedatario público el día 2 de diciembre de 2011 (protocolo 1858), para hacer constar que, por error involuntario, en aquélla se había omitido que la esposa del vendedor fallecido, llamada doña M. P. R., había fallecido igualmente el día 31 de julio de 2011, hecho éste que se acreditó con la incorporación a esa escritura subsanatoria del pertinente certificado de defunción. Segundo.–Mediante escritura pública autorizada por el notario de Mijas don Ángel Aguilar Navarro-Reverter el día 2 de diciembre de 2011 (protocolo 1857), los esposos don M. L. R. y doña M. G. G. convinieron la aportación al patrimonio ganancial de aquella

finca rústica adquirida por el primero –con carácter privativo– mediante contrato privado suscrito el día 5 de mayo de 1998, y ello en orden a compensar el crédito que la sociedad económica conyugal ostentaba frente al esposo. Tercero.–Presentados que fueron dichos documentos públicos ante el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas con el propósito de que éste procediera a la inmatriculación de la finca rústica a la que se refieren –ex artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario–, el meritado Registro de la Propiedad efectuó una primera calificación negativa, por virtud de la cual acordaba suspender la inscripción solicitada por adolecer la mentada escritura de elevación a público del contrato privado de los siguientes defectos subsanables: 1.º) «No se acompaña los certificados de defunciones y de última voluntad del vendedor, don J. L. R., tal y como manifiesta el notario autorizante de la mencionada escritura objeto de calificación» (sic). 2.º) «No se acompaña el acta de declaración de herederos del nombrado vendedor don J. L. R., tal y como manifiesta el notario autorizante de la mencionada escritura objeto de calificación. 3.º) «No se acompaña el certificado última voluntad, de la viuda, hoy fallecida, del vendedor, doña M. P. R.». 4.º) «No se acompaña copia autorizada del testamento de la viuda, hoy fallecida, del vendedor, doña M. P. R. 5.º) «No es posible practicar la inmatriculación con el título de aportación a sociedad de gananciales cuando el título fehaciente que acredita la adquisición del ahora transmitente es una escritura de compraventa con confesión de privacidad de su esposa, otorgada por el mismo notario, al ser elaborado al objeto de conseguir la inmatriculación». Cuarto.–Con fecha 6 de junio de 2012, los esposos don M. L. R. y doña M. G. G. otorgaron acta de manifestaciones ante el reiterado notario señor Aguilar Navarro-Reverter, bajo el número 712 de su protocolo. Mediante ese instrumento público los otorgantes reiteraron que la escritura de aportación de inmueble a su sociedad legal de gananciales, autorizada el día 2 de diciembre de 2011, respondía a un propósito lícito y legalmente plausible, ya que sólo pretendía ser fiel reflejo de una realidad incuestionable nacida de una adquisición dominical efectuada el día 5 de mayo de 1998 y de su propósito de compensar, –por una decisión libremente adoptada por los cónyuges trece años después–, el crédito que la sociedad de gananciales ostentaba frente al señor L. R. Quinto.–Presentados que fueron de nuevo todos los documentos públicos citados ante el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas, con fecha 12 de junio de 2012 se emitió una nueva nota de calificación negativa (que es la que ahora se recurre), por virtud de la cual se acordaba nuevamente suspender la inscripción solicitada, aunque esta vez por el único motivo que se transcribe literalmente: «No es posible practicar la inmatriculación con el título de aportación a sociedad de gananciales cuando el título fehaciente que acredita la adquisición del ahora transmitente es una escritura de compraventa con confesión de privacidad de su esposa, otorgada por el mismo notario, al ser elaborado al objeto de conseguir la inmatriculación». El único argumento jurídico que el registrador esgrime para denegar la inmatriculación interesada es una lacónica invocación de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2007, que no transcribe ni relaciona –ni total ni parcialmente–. Sexto.–Solicitada una nueva calificación de esos documentos por el registrador sustituto, de acuerdo con el pertinente cuadro de sustituciones, ésta se llevó a cabo por el Registro de la Propiedad número 2 de Benalmádena, que confirmó la anterior calificación negativa con un lapidario «se acuerda mantener la nota de calificación practicada por el titular del Registro de la Propiedad número 2 de Mijas», sin más consideraciones ni fundamentos. Partiendo de la relación de hechos transcrita, esta parte recurrente impugna la calificación negativa efectuada por el Registro de la Propiedad número 2 de Mijas, y ello en base a las siguientes, Alegaciones: I.–La calificación negativa que ahora se recurre parte de un presupuesto total y absolutamente erróneo, a saber: que el título fehaciente que acredita la adquisición del ahora transmitente es una escritura de compraventa con confesión de privacidad de su esposa «elaborada» al objeto de conseguir la inmatriculación. Quien tal cosa sostiene no ha prestado la debida atención al analizar los antecedentes, el contenido, el objeto y la trascendencia jurídica de dicho instrumento público. Esa supuesta «escritura de compraventa con confesión de privacidad» no es tal cosa, sino

una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa suscrito trece años antes. En efecto, aunque ese instrumento público se otorgara el día 26 de septiembre de 2011, la transmisión dominical que con el mismo se solemniza se produjo el día 5 de mayo de 1998, fecha en la que se firmó el contrato privado de compraventa, con pago total del precio de venta convenido y seguido de la entrega al comprador de la posesión del inmueble vendido, por lo que aquel contrato privado produjo un pleno efecto traslativo de la propiedad del bien, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 609 del Código Civil. Con el otorgamiento de la citada escritura de elevación a público de aquel contrato privado de compraventa vino a cumplirse, únicamente, con la obligación legal de solemnizar en escritura pública todo contrato que tenga por objeto la transmisión de derechos reales sobre bienes inmuebles, impuesta por el artículo 1280 – 1º del Código Civil. Como quiera que el propio contrato privado de compraventa sobre el que venimos tratando establecía expresamente el carácter privativo de la adquisición, por haberse producido la compra con dinero privativo del esposo (vid. el apartado interviniente del contrato privado, incorporado a la escritura con la que se eleva a público), es claro que el fedatario autorizante de este instrumento no podía alterar la voluntad de las partes libremente expresada en el contrato privado que estaba solemnizando, motivo por el cual al otorgamiento de esa escritura también compareció la esposa del comprador (tal y como ya había hecho al suscribir el contrato privado, trece años antes), a los solos efectos de reiterar (que no «declarar», pues la declaración ya venía dada en el propio contrato privado) el carácter privativo de esa adquisición. Por razón de mantener aquel contrato privado en sus propios términos y de respetar fielmente la forma y circunstancias en que se concertó, máxime cuando por el vendedor habrían de comparecer sus causahabientes, al elevarlo a público se reiteró por la esposa del comprador el carácter privativo de aquella adquisición verificada trece años antes. No es concebible que pudiera hacerse de otra forma. A estos efectos es importante recordar aquí que, puesto que el vendedor firmante de aquel contrato privado de compraventa falleció el día 17 de junio de 1999, ese documento privado tenía fecha fehaciente frente a terceros desde esa fecha, por venir así dispuesto por el artículo 1.227 del Código Civil. II.—Casi tres meses después de otorgarse aquella escritura de elevación a público del contrato privado de compraventa, y más de trece años después de perfeccionarse la transmisión dominical solemnizada con dicho instrumento público, mis representados volvieron a comparecer ante notario y otorgaron una escritura pública por virtud de la cual, y previo reconocimiento de la existencia de un crédito de la sociedad de gananciales frente al esposo, éste aportó a esa sociedad ganancial aquella finca rústica adquirida como bien privativo trece años antes, quedando así saldado –por compensación– ese crédito. Ningún impedimento legal había para que, –trece años después de producirse la adquisición de aquella finca rústica como bien privativo del esposo–, éste decidiera aportar ese inmueble a su sociedad legal de gananciales para compensar el crédito que ésta tenía en su contra. Los artículos 1323 y 1355 del Código Civil contemplan esa posibilidad como una manifestación lícita del principio de libertad de pactos que impera en nuestro ordenamiento jurídico en la regulación del régimen económico matrimonial. III.—Con tales antecedentes de hecho no puede defenderse, razonablemente, el carácter «instrumental» de los títulos citados. Muy al contrario, y puesto que se han cumplido cabalmente las exigencias impuestas por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, el Registro de la Propiedad debe acceder a la inmatriculación solicitada. Tal y como ha tenido la oportunidad de manifestar la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones (v.gr. Resoluciones de 11 de marzo de 2006 y 16 de noviembre de 2009): La inmatriculación de fincas está facilitada en nuestra legislación hipotecaria, de modo y manera que basta que el adquirente de una finca presente un título público donde conste su adquisición y se acredite la adquisición anterior de su transmitente mediante un documento fehaciente. Esta facilidad puede dar lugar a inmatriculaciones que perjudiquen a terceros, para lo cual el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige la publicación de edictos a fin de que los que se sientan perjudicados actúen conforme a lo que a su derecho convenga. No puede desconocerse que el

sistema es permeable a la posibilidad de que el documento que incorpora la adquisición anterior sea en ocasiones elaborado ad hoc con la única finalidad de conseguir la inmatriculación y que a veces surgen en el registrador que ha de calificar sospechas de que efectivamente así se ha hecho, si bien las simples sospechas acerca de la realidad del negocio jurídico incorporado al documento fehaciente que acredita la adquisición anterior del ahora transmitente no pueden ni deben bastar para suspender la inscripción. Ahora bien, esta última afirmación ha de entenderse en sus justos términos, pues habrán de ser el conjunto de circunstancias que concurran en cada caso –y muy especialmente el iter documental seguido– las que tengan que llevar, o no, a la conclusión de que existe una fundada sospecha y no una mera suposición o conjetura. Pues bien, el análisis pausado de todas las circunstancias que concurren en el supuesto objeto de este recurso conduce irremisiblemente a descartar que los documentos sometidos a la calificación del registrador hayan sido «elaborados» ad hoc con el único fin de obtener indebidamente la inmatriculación de un inmueble. El registrador deber calificar por lo que resulte del contenido del Registro en el momento de la presentación y por lo que resulte del documento presentado (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin tener en cuenta informaciones extrarregistrales, ya sean producto de indagaciones, que en ningún caso debe hacer (RDGRN de 17 de junio de 2004), de su propio conocimiento personal (RDGRN de 30 de septiembre de 2000) o, mucho menos aún, de sus meras especulaciones. El registrador emisor de la calificación negativa ahora recurrida se refiere, sin más consideraciones ni fundamentos, a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2007. A este respecto, hay que comenzar por censurar la fórmula calificadora empleada, que resulta jurídicamente inaceptable, al tratarse de una auténtica «calificación en blanco» limitada a remitirse a una Resolución administrativa que ni transcribe ni facilita al destinatario de la calificación, lo que provoca para éste una manifiesta situación de indefensión. Siendo cierto que la responsabilidad de calificar los documentos que se le presentaren es propia de los registradores (ex artículo 18 de la Ley Hipotecaria), no lo es menos que, como acto administrativo reglado que es esa calificación, ésta deberá explicitar suficientemente los antecedentes de hecho y los fundamentos de Derecho que la respaldan, como único medio para hacer posible el conocimiento de las bases en las que se apoya esa decisión y –en su caso– su ulterior control administrativo o judicial, tratando con ello evitar cualquier atisbo de arbitrariedad. Dicho lo anterior, hay que apresurarse a añadir que el supuesto de hecho contemplado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2007 que invoca el registrador actuante, no guarda la debida identidad de razón con el supuesto en presencia. Allí se estaba calificando una escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales de dos fincas que el cónyuge aportante había adquirido antes en escritura pública de compraventa con confesión de privacidad de su esposa. Ambas escrituras se habían otorgado el mismo día, ante el mismo notario y con números de protocolo correlativos. En tal caso, el iter documental seguido a efectos de posibilitar que el título otorgado en último lugar (aportación a la sociedad de gananciales) sirva para inmatricular las fincas en él descritas, delata racionalmente de forma indubitada el torcido propósito de obtener en fraude de ley la inmatriculación de las fincas. No se trataba allí de meras especulaciones, sino de realidades tangibles y perceptibles por cualquier observador mínimamente avisado, por la que la denegación de la inmatriculación perseguida estaba plenamente justificada en tal caso. El supuesto de hecho objeto de este recurso nada tiene que ver con el analizado por aquella Resolución, y, por consiguiente, la resolución de este recurso –siguiendo la misma doctrina que allí se sienta– deberá ser también completamente distinta. Quien pretenda que un título público –que parte de un contrato privado de compraventa suscrito trece años antes– se ha otorgado con el único propósito de inmatricular deberá probarlo, pues nuestro sistema civil se basa en presunciones de buena fe, de existencia y licitud de la causa y en el amparo –por la fe pública notarial– de la autenticidad y fuerza probatoria de las declaraciones de voluntad de las partes plasmadas en el instrumento público redactado conforme a las leyes. La confirmación de

la calificación registral recurrida conduciría a una absoluta inseguridad jurídica, al elevar las meras especulaciones y/o conjeturas del registrador actuante a la categoría, de ley, vaciando así por completo de contenido a los repetidos artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, habiendo quedado acreditada tanto la adquisición del transmitente, como la de los que pretenden la inmatriculación, mediante sendos títulos materiales con eficacia traslativa y formalizados en documento público, es lo procedente practicar la inmatriculación interesada.»

V

Por parte del registrador de la Propiedad recurrido se emitió el correspondiente informe y se mantuvo su nota de calificación.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 24, 33, 53, 103 y 105 de la Constitución Española; 1, 3, 609, 1218, 1255, 1274, 1277, 1323, 1324, 1445 y siguientes del Código Civil; 18, 34, 199, 205, 207, 297 de la Ley Hipotecaria; 298 de su Reglamento, 3 de la Ley del Catastro; 53 de la Ley 13/1996; 1, 17 bis y 24 de la Ley del Notariado; las Sentencias, entre otras, del Tribunal Constitucional de 17 junio de 1981 y 11 de julio de 1983, 165/1993, 75/1988; 199/1991; 34/1992 y 49/1992; del Tribunal Supremo de 22 de junio y 31 de octubre de 1995, 20 de enero y de 11 de febrero de 1998, 31 de enero de 2001; y la de la Audiencia Provincial de Pontevedra, Sección Primera, 152/2007, de 14 de marzo; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de diciembre de 2000, 19 de mayo, 2 de junio y 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, 4 de mayo de 2006, 21 de mayo de 2007, 16 de noviembre de 2009, 19 de octubre de 2010, 19 de mayo y 26 de julio de 2011 y 25 de junio y 25 de julio de 2012, entre otras.

1. En el presente caso se discute si es posible la inmatriculación de una finca con arreglo al procedimiento prevenido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria cuando, primero, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de aportación a título oneroso, a la sociedad legal de gananciales; y, segundo, la adquisición previa se había producido, en virtud de un contrato privado de compraventa en el que el comprador adquiría con carácter privativo por confesión de su esposa, con fecha cierta desde el 17 de junio de 1999, formalizado en escritura pública el 26 de septiembre de 2011, otorgada, junto con los herederos *ab intestato* del vendedor, por el comprador (a cuya nombre consta en el catastro) y su esposa a los solos efectos de corroborar el carácter privativo de la adquisición.

2. En principio basta en nuestro Derecho, sin necesidad de otros requisitos, para practicar al inmatriculación de fincas con que se acredite su adquisición por su presunto titular y se justifique la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. No obstante se viene exigiendo también que, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, de la que resulte que está catastrada a favor de transmitente o adquirente, que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el acto inmatriculante y, también –y a lo que ahora importa es lo fundamental– que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el único 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 y concebida ad hoc.

3. Por lo demás el primitivo rigor que, para poder ser apreciada, se exigía a la prueba de esa presunta instrumentalidad de la titulación aportada, en la Resolución de 11 de marzo de 2006 (en que se hablaba de que «paladinamente mostrase sin sombra de duda» esa condición) ha sido temperado por la Resolución de 21 de mayo de 2007 que en un caso muy cercano al presente estableció que no servía como título inmatriculador una escritura de aportación de la finca del marido a la sociedad conyugal, adjuntando como documento fehaciente anterior escritura de compraventa –número anterior del protocolo– en que el marido había comprado con aseveración de la esposa que el precio se pagó con dinero privativo de aquél, porque entraba en el «terreno de lo racional», y no era, por tanto, una mera conjetura, pensar que se buscaba crear un título inmatriculador ad hoc. Es decir, en este último caso, la simultaneidad de fechas y el escaso coste fiscal de las operaciones (indicios que también concurren en el presente caso) se estimaron suficientes para apreciar su existencia; porque, aunque la titularidad que resultaba del título final era distinta de la inicial, no lo era en cambio totalmente de la que resultaba del primer título (ganancial en el primer caso; y privativo, en cambio, en el segundo).

No debería ser necesario insistir, en efecto, sobre el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, sobre las importantes ventajas para el inmatriculante y graves perjuicios para terceros –en primer lugar los que puedan alegar derechos sobre la finca adquiridos con anterioridad (cfr. artículo 207 de la Ley Hipotecaria)– que pueden derivarse de la incorporación de un inmueble al Registro de la Propiedad si fuese el caso que no correspondiese (cfr. artículos 1.3, 17, 34, 38, 41 entre otros de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la ley y el reglamento, la jurisprudencia y este Centro, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a extremar el celo al funcionario calificador en todo el proceso, para impedir que puedan llegar a inmatricularse fincas que no cumplen con los requisitos exigidos; lo que obligaría a los posibles perjudicados a seguir costosos trámites para restablecer la situación anterior.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, sin embargo, no se justifican suficientemente, en la nota de calificación recurrida, las razones por las que el registrador considera creada artificialmente la documentación. Es determinante, en efecto, en el presente caso, que los dos títulos públicos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria (compraventa y posterior aportación a la sociedad conyugal), estén separados por un lapso de cuando menos doce años, y que se acompañe una certificación expedida por el Catastro en la que figura la parcela catastrada a favor del cónyuge aportante y no a favor de éste y su cónyuge.

No se da aquí, por tanto, la concurrencia de factores que, según la doctrina de este Centro, puede justificar la denegación de eficacia inmatriculatoria a los títulos presentados. No, desde luego, la cercanía de fechas de los instrumentos públicos presentados, pues pese a la proximidad temporal entre ellos, lo cierto es que entre los títulos materiales que en ellos se formalizan (originariamente en documento privado) han transcurrido más de diez años ya que, conforme al artículo 1227 del Código Civil, hay que retrotraer la fecha de la primera operación al menos a la del fallecimiento del vendedor, ocurrido en el año 1999. Tampoco se aprecia propósito de fraude, porque es inverosímil que se preparase, con la intención de inmatricular, una operación que, para cumplir con sus objetivos, necesitaba de otra posterior, y que tardase ésta en llevarse a cabo más de una docena de años. A todo ello se añade además que la situación final de titularidad de la finca en el último título es diferente de la inicial y que no concurren otros factores que arrojen suficiente sombra de duda sobre su eventual instrumentalidad (Resolución 11 de marzo de 2006). No lo son el que exista una relación de parentesco, entre los participantes en los distintos otorgamientos notariales, o que ambos títulos públicos, cuando sus fechas son tan distantes, fueron autorizados por el mismo fedatario, ya que ninguno de ellos es determinante ni junta ni separadamente, por si solos, para concluir lo que se pretende.

En consecuencia, vistos los hechos y fundamentos de Derecho antes recogidos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota del registrador.

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, 30 de octubre de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.