

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2335 *Resolución de 7 de febrero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Canjáyar, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por doña J. R. R. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Canjáyar, don Sergio Saavedra Morales, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Almería, don Jesús María Reguero Martín, el día 22 de abril de 2013, con el número 433 de protocolo, los cónyuges, doña J. R. R. F. y don M. G. L., aportaron a su sociedad conyugal la siguiente finca: «Rústica.– Trozo de tierra improductivo, en el término municipal de Canjáyar (Almería), en el Paraje La Ventaja, con una superficie de quince mil cuatrocientos treinta metros cuadrados. Es la parcela 679 del Polígono 9. Linderos: Norte, A. R. A.; Sur, E. F. M. R., F. A. R. F. y Comunidad de Vecinos; Este, «Kenitra, S.L.», F. R. E., M. M. S. V., J. G. R., L. A. C., E. F. F. y C. A. Andalucía C. Obras Públicas y T., y Oeste, A. R. A., M. A. R. y E. F. M. R.».

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Canjáyar, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Canjáyar. Entrada n.º: 467 del año: 2013. Asiento n.º: 1.108. Diario: 76. Presentado el 10/05/2013 a las 11:50. Presentante: S. L. A. Interesados: doña J. R. R. F., don M. G. L., doña J. R. R. F. y don M. G. L. Naturaleza: Escritura pública. Objeto: aportación a sociedad conyugal Protocolo n.º: 433/2013, de 22/04/2013. Notario: Jesús María Reguero Martín, Almería. El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, ha resuelto suspender la inscripción interesada en el mismo por resultar palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca. Fundamentos de Derecho. La existencia del defecto alegado se deriva de la aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, 298 de su Reglamento y doctrina de la Dirección General de los Registros vertida en la Resolución de 11 de marzo de 2006 y reiterada en la de 21 de mayo de 2007. Contra la presente calificación (...) Canjáyar, a veinticinco de mayo del año dos mil trece. El registrador, Stt (firma ilegible). Fdo. Sergio Saavedra Morales».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. R. R. F. interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 31 de octubre de 2013, en base a los siguientes argumentos: «Primero.– D.ª E. F. F., como dueña de pleno dominio del trozo de tierra improductiva en el término municipal de Canjáyar, en el Paraje La Ventaja, con una superficie de 15.430 metros cuadrados, dona a la suscribiente la mentada tierra, que es la parcela 679 del Polígono 9. Al efecto suscriben escritura de donación ante la Notaria D.ª Teresa Lucía Giménez Hernández, de fecha 27 de julio de 2012, al núm. 325 de su Protocolo. A la mentada

escritura de una la certificación literal y gráfica a nombre de la donataria. Segundo.—Por diferentes circunstancias que no son necesarias detallar y en atención a otras aportaciones efectuadas por mi marido a la sociedad conyugal, interesa a la suscribiente realizar, por su parte, aportación a su sociedad de gananciales de su matrimonio el pleno dominio de la finca expresada, con cuanto le es inherente y accesorio. Al efecto se suscribe la escritura de atribución de ganancialidad ante el Notario D. Jesús María Reguero Martín, de fecha 27 de abril de 2013, al núm. 433 de su Protocolo. Igualmente a la expresada escritura se une la certificación literal y gráfica a nombre de la suscribiente. Tercero.—No es admisible la calificación negativa con solo la mención de que hay terceros a los que pudieran perjudicar o tener intereses sobre la mentada parcela. No consta ningún otro título ni inscripción previa ante el Registro al que se le tenga a dar más valor. Es más, cuando menciona un acta de notoriedad para la inmatriculación, comparecen una serie de señores manifestando, sin resolución judicial ni título inscrito, que se consideran dueños de una cueva en parte de la parcela 679 del polígono 9. Se olvida que, aún en esa hipotética situación, no sería incompatible la inscripción solicitada ya que las cuevas están en un plano interno respecto de cualquier terreno, sin que se tenga que prolongar «hasta el cielo». El resto de opositores quieren traer a colación una serie de documentos privados dándole un valor apriorísticos *per se* de forma injustificada. Cuarto.—La suscribiente ha solicitado información catastral histórica a fin de acreditar que su familia ha estado desde tiempo inmemorial como titulares catastrales de esta finca y en la posesión quieta y pacífica. Al efecto se ha aperturado el expediente número 155046/12 ante la Gerencia Territorial del Catastro. Solo se ha podido obtener el documento expedido por el Jefe del Servicio de Coordinación de Procesos Catastrales, que se une como documento número dos y en el que consta que figuro como titular desde el 7 de agosto de 2007. Quinto.—La nota de calificación impugnada deniega la inscripción sin tener en cuenta que la donación recibida queda avalada con la titularidad catastral de la finca y que ya se estaba por la donante en la posesión quieta y pacífica así como con justo título desde hacía más de sesenta años. Con la donación se une la toma de posesión del terreno con la titularidad catastral que ya se poseía. Esa titularidad catastral goza de la verificación oficial de un documento administrativo y público. Sexto.—Mi madre y donante, E. F. F., es natural y vecina de Canjáyar, así como mi difunto padre, D. R. E., y son y han sido propietarios de diferentes fincas en el pueblo, algunas con título notarial y otras por notoriedad. Ejemplo de ello es la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el Notario D. Cristóbal Salinas Clemente, en fecha 6 de agosto de 2007, al núm. 1.079 de su Protocolo. Esa notoriedad también alcanza a las fincas que pertenecen a mi madre y, entre ellas, está la que motiva este recurso y de la que soy, además, titular catastral de la misma desde 2007 como se acredita con el documento unido. El cambio de titular catastral conlleva la incoación de un expediente administrativo que goza de veracidad y legalidad, por el que se requiere a los titulares catastrales anteriores y a cuantas personas les pudiera perjudicar si cambio. Tal cambio se realizó sin oposición de ninguna tercera persona, máxime cuando únicamente se considero propietaria del terreno reseñado en la cédula catastral y descrito en la escritura cuyo asiento ahora de niega. En consecuencia, no hay prueba alguna en contra que motive esta negativa y se asentada en un extremo erróneo de dar más crédito a meros escritos particulares sin diligenciamiento alguno en oficina pública, y a que manifiestan la existencia de algunas cuevas sin que ello pueda limitar la titularidad del terreno cuando es bien sabido que, en determinadas zona pueden coincidir con distinta titularidad y sin que perjudique la propiedad de unos y otros ya que se encuentra en diferente estrato físico. No hay documento alguno de propiedad ni indicios de mejor derecho sobre la expresada parcela, por lo que solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción conforme a lo expuesto».

IV

Don Sergio Saavedra Morales, como Registrador de la Propiedad que calificó el documento objeto de este recurso, emitió informe, y doña Lucía Fernández Redondo, como nueva registradora titular del Registro de Canjáyar también emitió informe el día 9 de enero de 2014, elevando el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.4, 1277, 1355 y 1361 del Código Civil; 1, 38, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria; 298 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo y 26 de julio de 2005, 5 de octubre 2007, 8 de junio y 16 de noviembre de 2009, 19 de mayo y 26 de julio 2011, 30 de octubre de 2012 y 9 de mayo y 22 de junio de 2013.

1. Se plantea en el presente expediente si es suficiente para inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad una escritura de aportación a sociedad de gananciales, siendo el defecto alegado por el registrador –interino del Registro– en su nota de calificación que «resulta palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca». La registradora actual titular del Registro, que elabora el informe, mantiene la nota y alega el intento de realizar un acta de notoriedad que fue cerrada anticipadamente por existencia de oposición por ciertos propietarios.

2. En principio, en nuestro Derecho, basta sin necesidad de otros requisitos, para practicar la 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. La doctrina de este Centro Directivo («Vistos»), ha establecido que, no obstante se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, el título inmatriculable no sea meramente declarativo; que incorpore certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas, en términos absolutamente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente; que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el negocio que justifica la inmatriculación y, también –y a lo que importa ahora es lo fundamental– 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*.

3. No debería, en efecto, ser necesario insistir 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. art. 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. arts. 1.3.º, 17, 34, 38, 41 y 145, entre otros, de la Ley Hipotecaria). Es por ello que las cautelas, prevenidas en la Ley y el Reglamento, la jurisprudencia y este Centro Directivo, han de ser observadas con especial cuidado lo que, forzosamente, obliga a cuidar la calificación 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. 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.

5. 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. El carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición y el nulo coste fiscal como reconoce el recurrente al estar exenta la aportación).

Este criterio tiende a garantizar la presunción de exactitud registral de los asientos del Registro, y es correcto en la medida en que sirva para excluir aquellos títulos que en realidad no evidencien una transmisión del dominio, sino que obedezcan al único y exclusivo propósito de obtener un título inmatriculador.

Ahora bien, las simples dudas o conjeturas que pudiera suscitar un determinado negocio jurídico, no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la tenida en cuenta por el legislador para abrir este cauce de inmatriculación de fincas.

De todo lo expuesto se desprende que la calificación es importante para la seguridad jurídica, pero ello no implica ignorar los límites de la función calificadora en lo que se refiere a los medios de los que ésta puede servirse, pues conforme al mencionado artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador deberá constatar la validez del acto jurídico de que se trate de acuerdo con el principio de legalidad, pero limitando su actuación al acto mismo y sin interferir en lo que sería propio de la actividad jurisdiccional.

6. En el presente expediente, la escueta nota de calificación se limita a manifestar que «resulta palmario que el título presentado ha sido elaborado a los solos efectos de motivar la inmatriculación de la finca», pero no motiva, ni justifica mínimamente su calificación, siendo así que, como se ha expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, el registrador puede llegar a valorar la existencia de una creación *ad hoc* de los títulos inmatriculadores, pero para ello es preciso que justifique y fundamente suficientemente las razones en que se basa, por cuanto no debe olvidarse que de conformidad con el artículo 1277 del Código Civil se presume que la causa existe y es lícita.

7. Respecto a la documentación aportada durante el expediente, debe tenerse en cuenta que de conformidad con el 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, por lo que esta Dirección General no puede tener en consideración la apertura y cierre sin autorización –por existencia de oposición– de un acta de notoriedad complementaria, aportada por la registradora actual durante la tramitación del expediente, y que no aparece, por tanto,

reflejada en la nota de calificación. Todo ello sin excluir que el principio de calificación global y unitaria (cfr. art. 258.5 de la Ley Hipotecaria) afecta al registrador que puso la nota de calificación, y no a la actual registradora titular, que, en su caso, podrá apreciar nuevos defectos –siempre que estén justificados– sin incurrir en responsabilidad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos y lo demás acordado.

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, 7 de febrero de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.