

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8262 *Resolución de 22 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sarria, por la que se deniega la inmatriculación de una finca rústica transmitida en escritura de mejora con entrega de bienes precedida de otra de disolución de comunidad sobre la misma finca.*

En el recurso interpuesto por doña A. B. A. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sarria, doña María Cristina González Pereda, por la que se deniega la inmatriculación de una finca rústica transmitida en escritura de mejora con entrega de bienes precedida de otra de disolución de comunidad sobre la misma finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Sarria, don Juan José López Yáñez, de fecha 25 de febrero de 2013, con el número 447 de protocolo, se otorga por los cónyuges don M. A. V. y doña M. P. L. C., casados en régimen de separación de bienes, disolución de comunidad sobre una finca rústica no inscrita en el Registro, a los que les pertenece sin título que se acredite; la finca resulta adjudicada a don M. A. V. En número seguido de protocolo, ante el mismo notario y en la misma fecha, se hace entrega por don M. A. V. a favor de doña A. B. A. L., hija del anterior, de la finca rústica referida, en concepto de mejora conforme la Ley de Derecho Civil de Galicia, bajo la forma de mejora con entrega de bienes.

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Sarria el día 4 de marzo de 2013 y fueron objeto de calificación negativa de 18 de marzo de 2013, que a continuación se transcribe: «Vista la escritura otorgada en Sarria, ante D/D^a Juan José López Yáñez el día 25/02/2013, número 448/2013 de protocolo, que ha sido presentada el día 04/03/2013, con el número del asiento 997 del Diario 44, acreditando el pago del impuesto en el día 4 de marzo de 2013, la registradora que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: 1. Se presentan para su inmatriculación en el Registro dos escrituras otorgadas el mismo día ante el Notario de Sarria D. Juan J. López Yáñez, n.º 447/2013 un matrimonio casado en régimen de separación de bienes según capitulaciones matrimoniales de 2005 disuelve la comunidad existente entre ellos adjudicando al marido el terreno con las dos edificaciones construidas en el año 1997. Las edificaciones no se han declarado resultan de la manifestación de los comparecientes y del Catastro. En el apartado título dice que les pertenece por justos y legítimos títulos sin que lo acrediten de cuya ausencia documental advierte el Notario. No se ha acreditado la previa adquisición anterior de forma fehaciente. En el n.º 448/2013 el marido mejora a su hija cediéndole la nuda propiedad del terreno con la edificación. Hay una «sombra de duda», como dice la Dirección General de los Registros y del Notariado de que los títulos hayan sido creados para acceder al Registro; concurren casi todos los indicios que la propia Dirección General ha manejado en otras ocasiones para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada: simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa, escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, gratuidad de éstas, intervención exclusiva de personas ligadas por los más estrechos vínculos de

parentesco, y, en fin, circularidad de las operaciones efectuadas. Fundamentos de Derechos, art. 298 RH, con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199, párrafo b), y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño. Resolución Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2006. Declara el Centro Directivo que la limitación de medios con que el registrador se encuentra a la hora de calificar no puede suponer el desconocimiento de lo que paladinamente muestran, sin sombra de duda, los documentos presentados a calificación. Resoluciones de 16 de noviembre de 2009, 25 de julio de 2012 La presente calificación determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. No se toma anotación preventiva por no haberlo solicitado expresamente el presentante (art. 65 L. H.). Contra la presente nota de calificación () Sarria, dieciocho de marzo del año dos mil trece. La registradora (firma ilegible) Fdo. María Cristina González Pereda».

III

Mediante escrito, fechado el día 23 de marzo de 2013, con entrada en el Registro de la Propiedad de Sarria el día 25 de abril de 2013, doña A. B. A. L. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «(...) 1.–Parte la Señora Registradora de que hay una “sombra de duda” de que son títulos instrumentales. Ello no puede sostenerse. En primer lugar porque resulta injusto y contrario a derecho impedir el acceso al Registro a quien cumple escrupulosamente la ley. Ciertamente es y así lo dicen los artículos 199 y 205 LH, que para inmatricular mediante título público es precisa una doble transmisión. Ello se da en el caso que nos ocupa. El matrimonio, casado en separación de bienes, es titular de un terreno que han adquirido en forma legítima, resultan titulares catastrales, y era propiedad de su sociedad de gananciales. El artículo 1.278 del Cc establece la libertad absoluta de forma en nuestro derecho, por ello, la Señora Registradora no puede exigir fehaciencia en la adquisición previa a la doble titulación existente. De exigirse no sería precisa doble titulación, sino triple y eso sería crear derecho, pero no aplicar la ley. 2.–La Señora Registradora olvida que el artículo 1441 del Cc, establece “Cuando no sea posible acreditar a cuál de los cónyuges pertenece algún bien o derecho, corresponderá a ambos por mitad”. Por tanto la comunidad de ambos cónyuges sobre el bien está estipulada por ley. Ni siquiera depende de la voluntad de las partes. El matrimonio, en régimen de separación de bienes, no puede probar la titularidad de uno de los cónyuges, por cuanto el bien era ganancial. Disuelta la sociedad debemos aplicar el 1.441 Cc Debe entenderse que mayor legitimidad para la creación de la comunidad dominical entre los cónyuges que la legislativa, sería difícil de encontrar. A ello debe atender la Registradora. Ello sin olvidar que está calificando el título del título del título, lo que no debe estar sujeto a calificación conforme al artículo 205 LH. 3.–Los cónyuges disuelven la comunidad de bienes existentes y adjudican el bien a uno de los cónyuges. La disolución de comunidad es admitida como título traslativo a efectos inmatriculatorios por la jurisprudencia de la DGRN. Posteriormente el adjudicatario mejora a su hija con la nuda propiedad. Hay transmisión plena y perfecta de la nuda propiedad. Alega la Señora Registradora que se trata de un negocio jurídico entre parientes, pero es que el pacto de mejora sólo cabe entre padres y descendientes. Por ello siempre será un negocio entre parientes. No cabe mejorar a quien carece de estos vínculos de parentesco. 4.–Una lectura caprichosa de los títulos por la Señora Registradora, basada en una “sombra de duda” no puede servir de base para negar lo que claramente dicen los títulos. Hay una presunción legal de copropiedad, se disuelve la comunidad y se mejora a una hija. Quien pretenda ver en este acto “circularidad” debería estudiar geometría para distinguir la diferencia entre el círculo y la línea recta. En el negocio circular el bien, tras el proceso titulador, concluye en el mismo lugar, en el mismo propietario, donde estaba cuando empezó el proceso. En

este caso nada tiene que ver. Son parientes, sí, pero ello no debe perjudicar la posibilidad real de acceso al Registro de la Propiedad, basada en meras sospechas o “sombras de duda”».

IV

El 25 de abril de 2013 se notificó el recurso al Notario autorizante a los efectos de, si procediese, realizar las alegaciones que estime oportunas, sin que a la fecha se haya recibido alguna.

Mediante escrito, con fecha de 4 de mayo de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1278 y 1441 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, 21 de mayo y 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005, 11 de marzo y 11 de mayo de 2006, 21 de mayo y 5 de octubre 2007, 8 de junio y 16 de noviembre de 2009, 19 de mayo y 26 de julio 2011 y 25 julio y 30 de octubre de 2012.

1. Plantea este recurso la cuestión de si son suficientes a los efectos de proceder a una inmatriculación de finca, dos títulos otorgados ante el mismo notario el mismo día, uno a continuación de otro, en cuya virtud, por el primero, los cónyuges disuelven una comunidad sobre la finca y, por el segundo, el adjudicatario lo entrega en concepto de mejora a su hija conforme la Ley de Derecho Civil de Galicia, bajo la forma de escritura de mejora con entrega de bienes.

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 castrada 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. 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.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 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.

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.

6. 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, el título público, cuya inmatriculación se pretende, viene constituido por una escritura de entrega de bienes en concepto de mejora conforme la Ley de Derecho Civil de Galicia, precedida de la adquisición previa que se ha producido mediante una disolución de comunidad entre los padres de la posteriormente mejorada. Pero de este supuesto, el carácter «ad hoc» de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento así: la simultaneidad de ambos negocios, que parecen tener una conexión como la que se aprecia en el binomio disolución de comunidad-entrega de la finca, el bajo coste fiscal, los vínculos de parentesco entre todos los otorgantes, la ausencia de función económica y la neutralidad de la operación. Especial relevancia tiene la inexistencia de título previo de propiedad, pues, como se señala en el apartado Título de la escritura de disolución, los cónyuges no acreditan título alguno, limitándose a señalar que les pertenece por «justos y legítimos títulos», lo que no deja de ser una expresión vacía de contenido y, por ello el notario advierte expresamente (se entiende que de esa insuficiencia). Todo ello ofrece indicios suficientes de que la documentación ha sido creada y concebida «ad hoc», habiéndose creado los documentos para eludir la titularidad dominical del primer título. En el supuesto del expediente, la nuda propiedad de la finca pasa de los padres a la hija sin intervención de ningún otro sujeto, sin acreditar la titularidad previa y en actos simultáneos en el tiempo entre personas unidas por estrechos vínculos de parentesco.

Por ello, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 22 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.