



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 1 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Canjáyar, por la que se deniega la inmatriculación de una finca rústica.

(BOE de 19 de diciembre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Escritura de aportación a sociedad de gananciales, ya presentada anteriormente y calificada negativamente, acompañada de escritura de donación a favor de la aportante, complementada por acta de notoriedad que desestima la notoriedad pretendida. La gran facilidad para la inmatriculación de fincas que ha supuesto en nuestro ordenamiento la opción consagrada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante la justificación por título público de dos transmisiones consecutivas y que ha permitido el acceso masivo a la protección del Registro de la Propiedad con un limitadísimo índice de litigiosidad no oculta la necesidad de extremar la precaución a fin de verificar que la hipótesis de la norma (dos transmisiones reales en la que intervienen dos transmitentes y dos adquirentes distintos), se cumpla rigurosamente. De aquí que la Dirección General haya entendido que cuando concurren indicios relevantes de que la documentación no cumple la hipótesis legal sino que ha sido elaborada al exclusivo efecto de conseguir la inmatriculación en el Registro de la Propiedad procede su rechazo. Así será cuando la concurrencia de circunstancias como la simultaneidad o cercanía de fechas de los títulos alegados, la falta de onerosidad real del negocio puesta de manifiesto por la ausencia de movimientos de capital, la existencia de vínculos familiares expresos entre los transmitentes y adquirentes y, sobre todo, cuando el resultado final de las transmisiones no suponga una efectiva alteración de la titularidad real de la finca (circularidad).

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 609, 1.255, 1.261, 1.323, 1.346 y 1.355.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 3, 9, 199, 205 y 327.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 298.

En el recurso interpuesto por doña J. R. R. F. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Canjáyar, doña Lucía Fernández Redondo, por la que se deniega la inmatriculación de una finca rústica.

Hechos

I

Por el notario de Almería, don Jesús María Reguero Martín, se autorizó, en fecha 22 de abril de 2013, escritura pública de atribución de ganancialidad en la que comparecen la hoy recurrente y su esposo, don M. G. L., quienes manifiestan hallarse casados en régimen de gananciales. Doña J. R. R. F. manifiesta ser dueña por título de donación de su madre en virtud de la escritura que se dirá y la aporta a título oneroso y en pleno dominio a la sociedad de



www.civil-mercantil.com

gananciales, conviniendo ambos cónyuges que el derecho de reembolso se haga efectivo al tiempo de la disolución y liquidación. Se acompaña a la anterior escritura la de donación autorizada por la notaria de Canjáyar, doña Teresa Lucía Giménez Hernández, el día 27 de julio de 2012, en virtud de la que adquirió el dominio la recurrente.

II

Presentada la referida documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Registro de Canjáyar Entrada n.º: 865 del año 2014. Asiento n.º: 366. Diario: 77. Presentado el 31/07/2014, a las 13:45, Presentante: S. L., A. Interesados: doña J. R. R. F., don M. G. L., doña J. R. R. F., 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 solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. 1.–Hechos Con fecha treinta y uno de julio de dos mil catorce se presenta escritura pública de atribución de ganancialidad otorgada el veintidós de abril de dos mil trece, por doña J. R. R. F. a favor de don M. G. L., ante el notario don Jesús María Reguero Martín, bajo el número de cuatrocientos treinta y tres de su protocolo. Dicha escritura tiene por objeto la inmatriculación de una finca rústica sita en el término municipal de Canjáyar, con la descripción que figura en el título (parcela 679 del polígono 9) que fue adquirida por doña J. R. R. F. por donación de doña E. F. F. en escritura pública de donación de finca rústica otorgada el día veintisiete de julio de dos mil doce por doña E. F. F. a favor de doña J. R. R. F., ante la Notario de Canjáyar doña Teresa Lucía Giménez Hernández, bajo el número trescientos veinticinco de su protocolo, que se acompaña a la anterior escritura. Se observa, por tanto, el cumplimiento del requisito exigido por la legislación hipotecaria de la aportación del doble título traslativo en aras a la inmatriculación de las fincas, siendo el título inscribible, el de la atribución de ganancialidad y el antetítulo, la donación. No obstante, se requiere también que se acompañe o incorpore certificación catastral gráfica y descriptiva en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, de la que resulte que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Se incorpora dicha certificación en que se observa que la finca está catastrada a favor de la transmitente doña J. R. F., así como la coincidencia en las características física de la finca con las que resultan de la escritura. Sin embargo, conforme a la legislación reguladora del catastro inmobiliario, las certificaciones catastrales tienen una validez de un año desde la fecha de su expedición. Dicha certificación fue expedida el día dieciocho de abril de dos mil trece y, siendo la fecha de presentación de la escritura en cuestión, el treinta y uno de julio de dos mil catorce, se observa que ha caducado, por lo que no puede desplegar efectos, siendo éste el primero de los defectos (sin perjuicio de que se presente nueva certificación vigente, que sería objeto de nuevo estudio). Fundamentos de Derecho. Art. 84 Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo. 2.–Hechos El segundo de los defectos se plantea en relación con la virtualidad inmatriculadora del título presentado, teniendo en cuenta los hechos que se relatan a continuación. Con anterioridad al otorgamiento de la escritura de atribución de ganancialidad que constituye el título inscribible, objeto de esta calificación, y en aras de conseguir la inmatriculación de la misma se procedió a tramitar el acta de notoriedad complementaria de dicha escritura de donación en los términos previstos en los artículos 205 Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, otorgándose tanto el acta de requerimiento como el de terminación ante la Notario de Canjáyar doña Teresa Lucía Giménez Hernández los días veintisiete de julio y

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

veinticuatro de septiembre de dos mil doce, respectivamente. La primera, bajo el número trescientos veintiséis de su protocolo y la segunda, bajo el número cuatrocientos cincuenta y nueve del mismo. Dichas actas se presentaron en este Registro por don M. R. S. los días siete de marzo y diecisiete de junio de dos mil catorce, bajo los asientos de presentación 2.188 del Diario 76 y 224 del Diario 77, respectivamente, sólo a efectos de Diario, para tenerlas en cuenta a la hora de efectuar la calificación del título que nos ocupa. De dicha documentación resulta que se opusieron a la tramitación del acta doña F. U. M., doña M. A. R., doña M. S. L., don F. L. N., don A. S. M., don J. L. G. G., don J. A. V. R., don I. C. G., don M. R. S. por ser dueños de una cueva en parte de la parcela 679 polígono 9. Algunos de ellos alegan además el carácter erróneo del Catastro. Los citados señores fundamentan su derecho en base a escrituras y contratos privados de compra-venta. La titularidad de los inmatriculantes ha quedado, por tanto, contradicha y vistos el requerimiento y las pruebas practicadas, la Notaria de Canjáyar doña Teresa Lucía Jiménez Hernández declaró no justificada la notoriedad de los hechos afirmados por la parte requirente. Como resulta de la exposición de los hechos, la escritura pública de atribución de ganancialidad por los cónyuges doña J. R. R. F. y don M. G. L. en la que la primera aporta la finca en cuestión a su sociedad de gananciales, de fecha veintidós de abril de dos mil catorce, es posterior a esta acta declaración de notoriedad ha resultado fallida. De ello puede se desprende que se procedió al otorgamiento de la escritura de atribución de ganancialidad tras la imposibilidad de obtener la inmatriculación mediante un acta fallida. Cierto es que han sido múltiples las discusiones acerca de la virtualidad inmatriculadora de los títulos de aportación a gananciales. No obstante, no debe rechazarse per ser éstos como títulos aptos para provocar el acceso de las fincas al Registro dado el carácter traslativo del negocio de aportación, que implica una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, con modificación de los poderes de gestión y disposición que sobre el bien ostentaba previamente el aportante. Así lo ha entendido la Dirección General en resoluciones tales como la de 19-10-2010. Sin embargo, ello no obsta para rechazar la inmatriculación en aquellos casos en que se tengan dudas, según las circunstancias concretas del caso, de que dicho título ha sido otorgado a los solos efectos, instrumentales, de obtener la inmatriculación. No puede admitirse, por tanto, documentación elaborada "ad hoc" con esa finalidad. Si bien es cierto que la mera sospecha de simulación no puede servir para denegar una inmatriculación, no lo es menos que las circunstancias del caso que nos ocupa (la patente oposición de los vecinos de Canjáyar al acta de notoriedad que lleva a la Notario autorizante a no declarar la notoriedad de la titularidad de la donante y, con ello, al otorgamiento posterior de la escritura de aportación a gananciales) indican que nos hallamos ante una documentación puramente instrumental, elaborada ad hoc para lograr la inmatriculación, y que no cumple la finalidad que el legislador perseguía (cualquiera que ésta fuese) cuando estableció el requisito de la doble titulación fehaciente para inmatricular. Resulta pues evidente que el título inmatriculador no constituye sino una transmisión instrumental cuyo fin es crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inmatriculación. Todas estas circunstancias hacen dudar, por tanto, de que la finca de cuya inmatriculación se trata pueda formar parte de la parcela 679, polígono 9, finca respecto de las cuales los citados señores manifiestan ser dueños en parte. Debe insistirse en el reforzamiento jurídico que proporciona al derecho que se inscribe el proceso inmatriculador, es decir, en 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. La inmatriculación solicitada obligaría a los perjudicados que se opusieron en la tramitación del acta a seguir costosos trámites para restablecer la citación anterior. Debe recordarse que el registrador, en su labor, calificadora, no debe limitarse a una pura operación



www.civil-mercantil.com

mecánica de aplicación formal de los preceptos legales, sino que puede perfectamente acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual, lo que le puede llevar a apreciar la existencia de un fraude de ley impeditivo de la inscripción. Si bien, por otro lado, hay que tener en cuenta que las simples conjeturas no constituyen base suficiente para presumir una causa ajena a la reflejada en el título. Aplicadas estas consideraciones a la inmatriculación por doble título, y recordando su tradicional doctrina de que el registrador debe evitar la inmatriculación cuando de la documentación aportada resulte que la misma ha sido elaborada «ad hoc» con el fin de obtener la inmatriculación, considero que en este caso los datos expresados abonan la certeza de que esa ha sido la finalidad buscada, y que por tanto no cabe la inscripción. De esta manera se evita un posible resultado antijurídico, así como costosos trámites a los dueños (extrarregistrales) de la finca cuya titularidad ha quedado contradicha. Fundamentos de Derecho. Artículos 6.4, 1.277, 1.355 y 1.361 del Código Civil. Artículos 1, 38, 199, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria. Artículos 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo y 26 de julio de 2005; 11 de marzo de 2006; de 5 de octubre y 21 de mayo de 2007; 8 de junio y 16 de noviembre de 2009; 19 de octubre de 2010; de 19 de mayo y 26 de julio 2011; de 30 de octubre de 2012, y de 9 de mayo y de 22 de junio de 2013, y de 7 de febrero de 2014, entre otras. Contra la presente calificación (...) Canjáyar, a seis de agosto del año dos mil catorce.–La Registradora (firma). Fdo.: Lucía Fernández Redondo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. R. R. F. interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 8 de septiembre de 2014, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.–Que la Dirección General de los Registros y del Notariado ya estimó el recurso de la parte mediante Resolución de 7 de febrero de 2014 referida a la misma escritura y misma finca, por lo que ahora no puede la registradora suspender nuevamente cuando ha habido recurso y ha sido estimado; segundo.–Que la escritura calificada es de fecha 22 de abril de 2013 y la certificación catastral de 18 de abril del mismo año, y que cuando se notificó la suspensión de la inscripción (4 de octubre de 2013) no había transcurrido un año y, por tanto, no había caducidad alguna pero, en cualquier caso, se puede comprobar que la situación catastral no se ha modificado, como resulta de que, cuando se presentó el escrito de recurso que dio lugar a la Resolución arriba indicada, se acompañó certificación de fecha 25 de octubre de 2013 de la que resultaba dicha circunstancia por lo que, coincidiendo con el que resulta de la escritura calificada, no puede sostenerse la caducidad, y tercero.–Respecto de la virtualidad inmatriculadora del título presentado, la registradora da más virtualidad a las manifestaciones de terceros que a la realidad jurídica. Que algunos aleguen el carácter erróneo del Catastro carece de valor pues pueden presentar una solicitud de rectificación. Tampoco existen documentos admisibles que vengán a contradecir la inmatriculación solicitada. Todos los interesados tienen salvaguardados sus derechos acudiendo a los cauces legales, pero no puede ser que la registradora asuma su defensa y de valor a sus palabras sin más prueba de cargo. Tampoco se puede tener en cuenta que algunos aleguen ser dueños de una cueva, porque la inscripción solicitada no incluye cueva alguna cuya existencia no es incompatible con la de la inscripción solicitada.

IV

La registradora emitió informe el día 15 de octubre de 2014, ratificándose en su calificación salvo en lo relativo al primer defecto señalado, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el notario autorizante, no realizó alegaciones.



www.civil-mercantil.com

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 609, 1.255, 1.261, 1.323, 1.346 y 1.355 del Código Civil; 3, 9, 199, 205 y 327 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 14 de abril de 1989; 7 y 26 de octubre de 1992; 18 de septiembre de 2003; 30 de julio de 2005; 11 de marzo y 22 de junio de 2006; 8 de junio de 2009; 29 y 31 de marzo y 19 de octubre de 2010; 25 de julio de 2012; 22 y 27 de junio de 2013, y 29 y 31 de enero, 6 de febrero, 17 de junio, 4 de agosto y 17 de octubre de 2014, así como las citadas en el texto.

1. Dado que la registradora entiende que el primer defecto no debe mantenerse, el objeto de este expediente viene circunscrito al segundo que hace referencia a la posibilidad de inmatricular una finca en virtud de una escritura pública de aportación a sociedad de gananciales acompañada de una previa escritura de donación a favor de la aportante conforme a la previsión del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

La particularidad del supuesto de hecho viene definida porque consta presentada en el Registro de la Propiedad un acta de notoriedad complementaria de la escritura de donación en la que la notaria autorizante, ante la oposición de distintas personas que alegan título con aportación de documentación privada, estimó no acreditada la notoriedad pretendida. Como resulta de la nota de la registradora la presentación de dicha acta, a instancia de uno de los opositores a la declaración de notoriedad, se hizo a los solos efectos de que se tuviera en cuenta en la calificación del documento cuya inscripción se rechaza.

La cuestión se complica aún más porque resulta que la misma escritura objeto de este expediente fue objeto de presentación anteriormente y calificada negativamente, objeto de recurso que fue estimado por esta Dirección General en su Resolución de 7 de febrero de 2014 no resultando del expediente el motivo por el que no se dio cumplimiento a la previsión del penúltimo párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Es preciso relatar más detalladamente las circunstancias de hecho que dan lugar a la presente a fin de justificar debidamente el contenido de esta Resolución:

a) En fecha 27 de julio de 2012 se autoriza por la notaria de Canjáyar, doña Teresa Lucía Giménez Hernández, la escritura de donación por la que doña E. F. F. dona a su hija, doña J. R. R. F., la finca objeto de este expediente.

b) En la misma fecha y por la misma notaria, se autoriza a instancia de la donataria el acta complementaria prevista en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento. En el curso de las diligencias que practica la notaria comparecen ante ellas distintas personas que manifiestan que son propietarias de cuevas incluidas en la parcela catastral a que se refiere el título y una de ellas que es propietaria de gran parte de la finca que se pretende inmatricular. Entregan distinta documentación privada que se protocoliza en el acta. La notaria, mediante acta de fecha 24 de septiembre de 2012, declara la no notoriedad de los hechos relatados por la requirente. Se expide copia autorizada a favor de los oponentes del acta.

c) El día 22 de abril de 2013 se autoriza la escritura pública objeto de este expediente. Presentada en el Registro de la Propiedad, es objeto de calificación negativa que, recurrida, finaliza en la Resolución estimatoria de este Centro Directivo de fecha 7 de febrero de 2014 («Boletín Oficial del Estado» de 4 de marzo de 2014). Por circunstancias que no resultan del expediente, no accede a los libros del Registro.

d) Se presenta de nuevo en el Registro de la Propiedad el día 31 de julio de 2014 y es calificada negativamente en fecha 6 de agosto del mismo año. La registradora hace constar en su calificación que el acta complementaria había sido previamente presentada en fechas 7 de



www.civil-mercantil.com

marzo y 17 de junio de 2014 «sólo a efectos de Diario, para tenerlas en cuenta a la hora de efectuar la calificación del título que nos ocupa». Dicha acta resulta del expediente porque es aportada por la propia registradora junto a su informe a quien autoriza expresamente el presentante mediante escrito que resulta en el expediente.

2. Las cuestiones que se suscitan hacen referencia: en primer lugar, al valor que deba tener en este expediente el hecho de que existe una Resolución estimatoria de esta Dirección General provocada por una anterior presentación y calificación negativa del registrador que entonces interinaba el Registro de la Propiedad; en segundo lugar, la valoración que ha de merecer la presentación en el Libro Diario de un documento a los solos efectos de que se tenga en cuenta en una calificación anterior; en tercer lugar, a si nos encontramos ante uno de los supuestos en los que esta Dirección General ha entendido que no procede la inmatriculación solicitada por no ser la documentación presentada reflejo de un auténtico y doble desplazamiento patrimonial.

3. Respecto de la primera, la parte recurrente entiende que existiendo Resolución estimatoria contra la calificación negativa en su día emitida por el registrador interino de Canjáyar, la registradora titular no podía emitir calificación negativa ante una nueva presentación. Es evidente que esta pretensión no puede mantenerse pues sin necesidad de reiterar aquí las especialidades propias del procedimiento registral y el efecto que en relación a una nueva presentación del mismo documento rechazado tenga una Resolución de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 14 de enero y 7 de diciembre de 2012), resulta meridiano que en el caso que nos ocupa ni la calificación es igual a la que dio lugar la Resolución de 7 de febrero de 2014 ni tampoco lo es el estado del Registro (pues ahora, a diferencia de entonces consta presentada el acta notarial de constante referencia sin perjuicio de lo que más adelante se dirá).

Ciertamente y como afirma el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la resolución estimatoria tiene carácter vinculante para el registrador, pero como ha afirmado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 9 y 13 de marzo y 4 de abril de 2012), tal carácter ha de entenderse en el sentido de que todos los titulares de los Registros, donde se presente el título, están obligados a practicar el asiento, o asientos discutidos y ordenados por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, pero sin perjuicio de que, como se ha proclamado reiteradamente «el recurso queda limitado a los defectos invocados» o «expresados en la nota de calificación» (Resoluciones de 8 y 23 de marzo de 2010); por ello si en cualquier otro supuesto similar, las circunstancias fueran distintas o los razonamientos o argumentos empleados difirieran de los contemplados por las Resoluciones del Centro Directivo, cabría plantear un nuevo recurso en el que se dilucidara, en su caso, la procedencia o no de una posible calificación negativa.

Y esto es lo que ha ocurrido en el supuesto de hecho en el que a pesar de la existencia de una Resolución estimatoria y por circunstancias que no constan en el expediente la inscripción no se llevó a cabo provocando la caducidad del asiento de presentación.

En esta situación es doctrina asentadísima de esta Dirección General (por todas, Resolución de 5 de marzo de 2014), que caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y de la misma forma que el registrador, no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones



www.civil-mercantil.com

anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral.

En definitiva, caducado el asiento que provocó la calificación negativa y producida nueva presentación no puede alegarse la existencia de una previa Resolución estimatoria cuando ni la calificación derivada de la nueva presentación es igual ni lo es el estado del Registro, máxime en un supuesto como el presente en el que en la Resolución de este Centro Directivo no entró en las cuestiones de fondo.

4. La segunda cuestión hace referencia a la valoración que deba tener el hecho de que con posterioridad al documento calificado conste presentada el acta de notoriedad complementaria de título público prevista en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, Resoluciones de 6 de julio de 2011; 7 de mayo de 2013, y 31 de enero de 2014), que la calificación de un documento deberá realizarse en función de lo que resulte del título que se califica y de la situación tabular existente en el momento mismo de su presentación en el Registro. Esto significa que los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad con el fin de evitar asientos inútiles que debieran cancelarse al extender los asientos derivados de un título posterior que ordena la cancelación de los mismos.

Ya la Resolución de 2 de octubre de 1981 afirmó que una rígida aplicación del principio de prioridad no puede impedir la facultad y el deber de los registradores de examinar los documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular, aunque hayan sido presentados con posterioridad. En la calificación del documento deben tener en cuenta los asientos registrales –entre los que se incluyen los presentados en el Diario–, evitando así la práctica de inscripciones no conformes al ordenamiento de modo que haya de procederse a su inmediata cancelación al despachar el título subsiguiente presentado con posterioridad (por ejemplo, una sentencia judicial firme dictada en procedimiento seguido contra el adquirente declarativa de la nulidad del título anteriormente presentado).

Esta misma doctrina ha exigido siempre que se respete el principio de prioridad registral, de modo que la calificación conjunta de los documentos presentados no puede comportar una alteración injustificada en el orden de despacho de los mismos (cfr. Resoluciones de 23 de octubre y 8 de noviembre de 2001). Como indicó la Resolución de 7 de junio de 1993, la doctrina según la cual los registradores pueden y deben tener en cuenta documentos pendientes de despacho relativos a la misma finca o que afecten a su titular aunque hayan sido presentados con posterioridad «no puede llevarse al extremo de la desnaturalización del propio principio de partida –el de prioridad– obligando al registrador a una decisión de fondo sobre la prevalencia sustantiva y definitiva de uno u otro título (decisión que tanto por su alcance como por lo limitado de los medios de calificación, trasciende claramente la función que la ley le encomienda al registrador)».

La cuestión esencial reside en consecuencia en determinar adecuadamente la especie de conflicto que se produce cuando, a la hora de calificar, existe presentado un documento posterior auténtico que cuestiona la validez o eficacia del primero. Precizando aún más es importante delimitar que el conflicto que el principio de prioridad pretende solventar es el que se produce entre dos derechos válidos compatibles o incompatibles entre sí. Si compatibles, el orden de despacho vendrá determinado por el orden de presentación que determinará a su vez el rango hipotecario. Si incompatibles accederá al Registro el primeramente presentado con exclusión del segundo cualquiera que sea su fecha (artículo 17 de la Ley Hipotecaria). Este conflicto de prioridad no debe confundirse con el supuesto en que presentado un título determinado es presentado con posterioridad otro distinto del que resulta la falta de validez del primero. Aquí ya no existe conflicto entre títulos o derechos incompatibles, no estamos ante un



www.civil-mercantil.com

problema de prioridad sino de validez y en consecuencia y por aplicación del principio de legalidad consagrado en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio, procede la exclusión del título inválido sin que pueda apelarse al principio de prioridad para evitarlo (vid. Resoluciones de 28 de julio y 6 de agosto de 2014).

Esta doctrina, sólidamente motivada, tiene su fundamento en la finalidad del Registro de la Propiedad de publicar «situaciones jurídicas ciertas» (Resolución de 6 de julio de 2004), pero no puede conducir al punto de convertir el procedimiento registral en lo que no es. Resultando indiscutible la posibilidad de tomar en consideración los asientos posteriores por el registrador a fin de emitir una más acertada calificación evitando la práctica de asientos basados en títulos no válidos (Resoluciones de 2 de octubre de 1981 y 17 de marzo de 1986), no puede extenderse esta afirmación a aquellos supuestos en que la falta de validez del documento calificado no resulte con claridad del posteriormente presentado o, al menos, plantee una cuestión que escape del ámbito competencial del registrador por exigir un pronunciamiento judicial.

Así sucede en el supuesto de hecho que da lugar a la presente en el que la existencia del asiento posterior relativo al acta de notoriedad de constante referencia no implica «per se» que el documento calificado adolezca de invalidez. Dejando de lado la cuestión, no planteada, de la posibilidad de presentar un documento que carece de la virtualidad de provocar operación registral alguna (artículo 420 del Reglamento Hipotecario), y cuya presentación tiene como único objeto impedir la práctica de una inscripción basada en un asiento anterior (vid. artículo 111.1 del Reglamento del Registro Mercantil en relación al artículo 18 de la Ley Hipotecaria), resulta determinante como queda expuesto que la falta de validez del primer documento resulte indubitada de arreglo al criterio de recta aplicación de las normas.

La existencia de oposición en el acta tramitada en su día para complementar el título público a los efectos de su inmatriculación impide que el notario afirme la notoriedad del hecho de que el transmitente sea tenido como dueño (artículo 298.1 in fine del Reglamento Hipotecario), pero sin que de dicha circunstancia pueda inferirse de acuerdo a las reglas del recto criterio la falta de validez del título. La previsión legal del procedimiento inmatriculador en virtud de título público, con o sin acta de notoriedad, reconduce la oposición de eventuales terceros al campo jurisdiccional donde deben ventilarse las cuestiones que puedan plantearse (vid. artículo 298 in fine del Reglamento Hipotecario). Es en consecuencia en ese ámbito donde, de conformidad con la competencia constitucional atribuida a jueces y tribunales, debe valorarse el conjunto de alegaciones y medios de prueba aportados por terceros para la defensa de su posición jurídica. Precisamente porque este es el régimen legal, no puede acogerse el argumento de la nota de defectos de que con ello se perjudica a los terceros que se ven obligados a incurrir en los gastos inherentes a la defensa de su derecho. Los eventuales titulares que no acudieron en su día a la protección del Registro no pueden pretender que quien lleva a cabo las operaciones jurídicas para la inscripción de su derecho no pueda hacerlo por su mera oposición y sin perjuicio de lo que decidan los jueces y tribunales cuando la cuestión se suscite ante ellos (nuevamente artículo 298 del Reglamento Hipotecario y artículo 209, regla 5.ª, del Reglamento Notarial).

Admitir lo contrario implica que los eventuales terceros puedan paralizar indefinidamente el procedimiento registral en base a meras manifestaciones de derecho o en base a documentos que por sí mismos carecen de la virtualidad de producir asiento alguno en el Registro de la Propiedad en clara contradicción con la previsión normativa.

Que no se pueda tener en cuenta el acta de notoriedad para calificar la validez de la documentación presentada a inscripción no quiere decir que no pueda rechazarse por otros motivos lo que nos lleva a la cuestión final relativa a si el título es susceptible o no de producir la inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad.



www.civil-mercantil.com

5. Esta Dirección General ha elaborado una dilatada doctrina sobre la virtualidad inmatriculadora del título de aportación a la sociedad de gananciales así como de las cautelas que al respecto debe adoptar el registrador cuando concurren circunstancias que racionalmente permitan deducir que la documentación presentada no satisface la exigencia legal de doble transmisión (vid. Resoluciones de 19 de octubre de 2010; 27 de junio de 2013, y 29 y 31 de enero, 6 de febrero y 4 de agosto de 2014, entre las más recientes).

La gran facilidad para la inmatriculación de fincas que ha supuesto en nuestro ordenamiento la opción consagrada en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria mediante la justificación por título público de dos transmisiones consecutivas y que ha permitido el acceso masivo a la protección del Registro de la Propiedad con un limitadísimo índice de litigiosidad no oculta la necesidad de extremar la precaución a fin de verificar que la hipótesis de la norma (dos transmisiones reales en la que intervienen dos transmitentes y dos adquirentes distintos), se cumpla rigurosamente (Resolución de 12 de mayo de 2003). De aquí que esta Dirección General haya entendido que cuando concurren indicios relevantes de que la documentación no cumple la hipótesis legal sino que ha sido elaborada al exclusivo efecto de conseguir la inmatriculación en el Registro de la Propiedad procede su rechazo. Así será cuando la concurrencia de circunstancias como la simultaneidad o cercanía de fechas de los títulos alegados, la falta de onerosidad real del negocio puesta de manifiesto por la ausencia de movimientos de capital, la existencia de vínculos familiares expresos entre los transmitentes y adquirentes y, sobre todo, cuando el resultado final de las transmisiones no suponga una efectiva alteración de la titularidad real de la finca (circularidad).

Como afirma la registradora en su nota de calificación concurren en el supuesto de hecho circunstancias que indican que la documentación ha sido otorgada «ad hoc», con la única finalidad de conseguir la inmatriculación y que por tanto no obedece a una efectiva modificación de titularidad real. De los hechos resulta con claridad la concurrencia de los indicios señalados más arriba, tales como el nulo o escaso coste fiscal de la operación diseñada, la nula o escasa función económica, la intervención de personas ligadas por estrechos vínculos familiares (madre e hija y cónyuges, en este caso), e incluso, la circularidad de la operación efectuada, ya que la finca, que inicialmente era privativa de la esposa, continúa al final del proceso dentro de su patrimonio si bien con carácter ganancial junto a su marido. Si a lo anterior unimos, sin necesidad de tener en cuenta las manifestaciones de terceros volcadas en el acta de notoriedad, el hecho de que el título es otorgado precisamente después de fracasada la tramitación de aquélla, las consideraciones anteriores no hacen sino reforzar el rechazo a la inmatriculación solicitada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las consideraciones anteriores.

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, 1 de diciembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.