



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 8 de enero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Riaza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

(BOE de 11 de febrero de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Donaciones sucesivas. Creación de títulos *ad hoc* para obtener la inmatriculación. En nuestro Derecho, basta, sin necesidad de otros requisitos, para practicar la inmatriculación de fincas, con acreditar su adquisición por su presunto titular y justificar la de su transmitente, en los términos prevenidos en la Ley Hipotecaria y su Reglamento. No obstante ello, es exigible también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que 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 estas 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 o proximidad de fechas de los títulos, transmisiones circulares, ausencia de función económica, neutralidad o bajo coste fiscal de los negocios traslativos, etc.) que ofrezcan indicios suficientes de que la documentación ha sido creada o concebida *ad hoc*. La inmatriculación de fincas por la vía del doble título exige el encadenamiento de dos adquisiciones sucesivas o directamente coordinadas con la finalidad de lograr 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. El registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien esta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas. Para esto, debe estudiarse el caso concreto.

PRECEPTOS:

Código Civil, arts. 6.3 y 1.277.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 205.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 298.



www.civil-mercantil.com

En el recurso interpuesto por doña E. B. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Riaza, don Pedro Alfredo Álvarez González, por la que se suspende la inscripción de una escritura de donación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de Santa Coloma de Gramenet, doña María Jesús Lacruz Pérez, el día 26 de julio de 2013, numero 1.262 de su protocolo, se otorgó una escritura de donación, cuyo título previo consistía en otra donación realizada ante la misma Notaria en el mismo día y con el número 1.261 de protocolo.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Riaza, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Asiento 1744 del Diario 44. Calificado el precedente documento con arreglo a los artículos 18 y concordantes ha resuelto suspender la práctica del asiento solicitado conforme a los siguientes. Hechos: Se presenta en este Registro escritura de donación, otorgada en Santa Coloma de Gramenet, ante la Notario, doña María Jesús Lacruz Pérez, el día veintiséis de julio de dos mil trece, con n.º 1.262 de protocolo; y en la que se advierte el siguiente defecto: En la citada escritura doña E. B. C., dona a su hijo D. E. O. B., una porción de terreno, sito en Valdecavas de Montejo, calle (...) pendiente de inmatricular; como título previo se alega y acompaña escritura de donación otorgada ante la misma Notario, el mismo día y con número anterior de protocolo; en la que, D. A. C. M., representado por su sobrina carnal doña E. B. C., la dona la mencionada finca. Lo que hace pensar que nos encontramos ante un título público creado artificialmente. Fundamentos de Derecho: 1. Hay que estar a la doctrina establecida por la D.G.R.N. en resoluciones de fecha 21 de mayo de 2007 y, y otras muchas como las de 25 de junio de 2012: "se viene exigiendo también que [...] de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el objetivo de producir 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* [...] 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 extremar el celo al funcionario calificar 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" 2. Art. 205 y 208 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Riaza, 24 de septiembre de 2014. El Registrador interino (firma ilegible). Fdo.: Pedro Alfredo Álvarez González.»

III

Notificada la calificación el día 24 de septiembre de 2014, el día 10 de octubre de 2014 se recibió en el Registro de la Propiedad de Riaza escrito de doña E. B. C., por el que recurre la citada calificación en base a las siguientes alegaciones: Que no es conforme con la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución de 7 de febrero de 2014, que señala que las simples dudas o conjeturas del registrador no son



www.civil-mercantil.com

argumentos bastantes para no practicar la inmatriculación, dudas que el registrador tiene que argumentar mínimamente para destruir la presunción de validez de la causa que establece el artículo 1.277 del Código Civil, que presume que la causa existe y es lícita; Que la calificación se limita a los medios expresados en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y Que las donaciones se producen en la misma fecha por económica procesal, soportando los costes legales de ambos títulos, al efecto de reflejar la realidad extrarregistral, en cuanto el titular catastral dona a quien posee la finca deseando ésta transmitir en vida a su hijo.

IV

No consta informe de la Notaria autorizante a quien se le dio traslado del expediente.

El registrador de la Propiedad interino emitió informe en defensa de su nota el día 24 de octubre de 2014 y elevó el expediente a Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.3 y 1277 del Código Civil; 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 21 de mayo de 2007; 9 de mayo de 2013, y 29 de enero, 6 y 7 de febrero, 12 y 14 de mayo y 17 de junio de 2014.

1. Se plantea en el presente recurso, el alcance de la calificación registral de dos donaciones sucesivas, la primera hecha por el titular catastral a su sobrina, que manifiesta ser la poseedora de la finca; la segunda de ésta a un hijo –ambas realizadas en números siguientes de protocolo–. Considera el registrador en su nota, que los títulos presentados carecen de virtualidad inmatriculadora.

Se basa, para ello, en diversas Resoluciones de este Centro Directivo, que le permiten apreciar, con apoyo en una pluralidad de factores, aquellos indicios suficientes para decidir por las circunstancias concurrentes, cuando es creado un título *ad hoc* para obtener la inmatriculación.

Alega, por el contrario, la recurrente que ha soportado los cargos legales y fiscales de dos títulos, que se acomodan a la realidad posesoria y causal de las transmisiones así como a su voluntad efectiva.

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 (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»), ha establecido que, no obstante ello, es exigible también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, que 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 cumplieren 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 o proximidad 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*.



www.civil-mercantil.com

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 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.

Como se ha dicho, el carácter *ad hoc* de la documentación se puede inferir de las circunstancias que rodean su otorgamiento (la coetaneidad o proximidad de ambos negocios, la inexistencia de título original de adquisición, el nulo coste fiscal de la operación, etc.). Aplicando estos criterios diversas Resoluciones de este Centro Directivo (cfr. las dictadas entre el 26 y el 30 de julio de 2005, así como las de 11 de marzo de 2006, 21 de mayo de 2007, 22 y 27 de junio de 2013 y 29 de mayo de 2014 [2.ª], entre otras) impidieron la inmatriculación de fincas cuando los títulos aportados podían considerarse racionalmente, y no como mera conjetura, como ficticios en el sentido indicado.

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. Si 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. Por ello el registrador debe motivar su negativa a inmatricular la finca expresando los indicios o



www.civil-mercantil.com

motivos que conducen a estimar racionalmente que el título es ficticio o instrumental ponderando la concurrencia en el caso concreto de uno o más factores objetivos, como los ya señalados, que impidan acudir al procedimiento simplificado de inmatriculación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por resultar incompatible con el principio de seguridad jurídica preventiva que el Registro de la Propiedad debe salvaguardar.

6. En el presente caso, el registrador motiva su calificación en el hecho de que en la citada escritura doña E. B. C., dona a su hijo, don E. O. B., una porción de terreno; como título previo se alega y acompaña escritura de donación otorgada ante la misma Notaria, el mismo día y con el número anterior de protocolo, en la que don A. C. M., representado por su sobrina carnal doña E. B. C., le dona la mencionada finca.

Por las circunstancias concurrentes, otorgamiento de las dos donaciones el mismo día, números de protocolo consecutivos, utilización de un poder del donante a favor de la donataria, quien posteriormente dona a su hijo, surgen dudas fundadas sobre la existencia de una titulación elaborada *ad hoc*, lo cual no impide que pueda lograrse la inmatriculación por otros medios inmatriculadores de mayor garantía, como el expediente de dominio o complementando el título inmatriculador mediante acta de notoriedad acreditativa de que la transmitente es tenida por dueña (cfr. artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de enero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.