

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17407** *Resolución de 11 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 1, por la que se suspende la inmatriculación de unas fincas mediante escritura de aportación a sociedad de gananciales complementada por un acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don J. V. B. J. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, por la que se suspende la inmatriculación de unas fincas mediante escritura de aportación a sociedad de gananciales complementada por un acta de notoriedad.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 12 de enero de 2022 por el notario de Villajoyosa, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, se otorgaba la aportación de cuatro fincas por parte de don J. V. B. J. a favor de su sociedad conyugal. Las fincas no constaban inscritas y estaban catastradas a favor del aportante. En esta escritura, el título de adquisición era el de herencia de su madre, doña R. G. U., fallecida el día 30 de junio de 1993 «sin título público que documente dicha adquisición».

Mediante acta de requerimiento para declaración de notoriedad otorgada el día 12 de enero de 2023 ante el notario de Villajoyosa, don Víctor Manuel de Luna Fanjul, con el número de protocolo siguiente, don J. V. B. J. y doña F. C. R. requerían al notario a los efectos de que declarase la notoriedad de que el transmitente de las fincas era tenido como dueño de ellas, en el término municipal donde radicaban las mismas, al menos un año antes del otorgamiento de la escritura pública que la presente acta complementaba, al objeto de lograr la inmatriculación de las fincas con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria. En esta acta de notoriedad, finalizada por el mismo notario el día 28 de febrero de 2023, tras las pruebas testificales y edictos procedentes, se hacía constar lo siguiente: «Acreditados, en consecuencia, a mi juicio y por notoriedad los hechos en que se funda esta declaración, declaro ser notorio en el término municipal de Relleu que don J. V. B. J. es tenido como dueño de la finca a que se refiere el acta inicial, al menos un año antes al día 12 de enero de 2023».

II

Presentadas dichas escrituras y acta de notoriedad en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«I) Presentado el precedente documento a las 14:25:34 del día quince de marzo del año dos mil veintitrés –Escritura otorgada en Villajoyosa el 12/01/2023 ante el/la Señor/a Notario Víctor Manuel de Luna Fanjul, con el número 101/2023 de protocolo– habiendo causado el asiento de presentación número 473 del Libro Diario número 157, se ha procedido a su calificación.

II) Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario; el Registrador que suscribe,

previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Las fincas que son objeto de adjudicación por aportación a sociedad conyugal están situadas dentro de la circunscripción territorial de este Registro, pero no se encuentran inmatriculadas. Con la finalidad de que sean inmatriculadas con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria se acompaña un acta de notoriedad autorizada el 12 de enero de 2023 por el mismo notario con el número 102 de su protocolo, en la que el notario autorizante declara probado por notoriedad que el aportante era dueño al menos un año antes del día 12 de enero de 2023 (fecha de la aportación).

Primero. Es reiterada la doctrina de la DGSJFP el especial rigor con que el registrador ha de calificar las inmatriculaciones, a fin de evitar los eventuales perjuicios a terceros que no han intervenido en dicha operación registral. Por ello el registrador, en su labor calificadora, no debe limitarse a una pura operación 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.

Aplicadas estas consideraciones a la inmatriculación por esta vía, y el hecho 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, en este caso se pone de manifiesto el carácter circular de los negocios celebrados, aportación a la sociedad conyugal complementado por acta de notoriedad del 298 del reglamento hipotecario (a juicio del registrador que suscribe, derogado en este punto como se dirá más adelante), todo ello unido a que tras la celebración de los mismos la finca concluye, en todo o en parte, en la misma titularidad inicial (R. 5 de marzo de 2020 entre otras).

En el presente caso concurren casi todos los indicios mencionados más arriba que se han manejado para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada. Ya que no solo se da la simultaneidad, en grado absoluto, pues las dos transmisiones, aunque de distinta fecha, se alegan (hablo de la aportación y el acta inicial) el mismo día, por tanto, con perfecta coetaneidad, y escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, sino también la participación exclusiva en tales operaciones de personas ligadas por los vínculos más estrechos de parentesco (matrimonio), la gratuidad de las operaciones, e incluso la circularidad si atendemos a la doctrina de la nombrada Resolución de este Centro de 21 de mayo de 2007 por cuanto, tras las operaciones documentadas, los bienes quedan, en definitiva, en manos de los cónyuges titulares.

Segundo. En cuanto al título público traslativo complementado por acta de notoriedad; este registrador considera, de acuerdo con el principio de jerarquía normativa, tácitamente derogado en este punto el artículo 298 del reglamento hipotecario por la nueva redacción de los artículos 201, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria respecto a su redacción anterior, por estar redactados de forma incompatible con la anterior (artículo 2.2 del Código Civil).

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece actualmente en su primer párrafo que "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto".

La actual redacción de este precepto fue introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con anterioridad a la cual la Ley Hipotecaria permitía que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición (por ejemplo, en virtud de una escritura pública de compraventa en la que hubiese comprado la finca la persona a cuyo favor se solicitaba su inmatriculación) se pudiera obtener de dos maneras diferentes: bien acompañando ese título público de adquisición por un documento que acreditase

fehacientemente la previa adquisición de la finca por parte del transmitente (por ejemplo, otra escritura de compraventa en la que el comprador fuese quien vendió después la finca en ese título público de adquisición); o bien acompañando ese título público de adquisición por un acta notarial en la que el notario autorizante declarase la notoriedad de que la persona que transmitía la finca según el título público de adquisición era dueña de ella:

– La primera de estas dos posibilidades se contemplaba en el artículo 205 (que establecía que “Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos (...”).

– La segunda posibilidad se contemplaba en el artículo 199.b (que establecía que “La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: (...) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante”).

– Y ambas posibilidades se desarrollaban por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, cuyo apartado 1 disponía que “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: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º 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”.

Sin embargo, tras la reforma realizada por la Ley 13/2015, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria solamente contempla la posibilidad de que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición de la misma (título que necesariamente debe ser traslativo) se pueda obtener acompañando ese título público de adquisición por un documento que acredite fehacientemente la previa adquisición de la finca por parte del transmitente, al menos un año antes de transmitirla; y ni el artículo 199 de la Ley Hipotecaria ni ninguna otra norma menciona la posibilidad de que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición de la misma se pueda conseguir acompañando dicho título por un acta en la que un notario declare que es notorio que el transmitente era tenido por dueño de la finca al tiempo de transmitirla en ese título público de adquisición (o desde al menos un año antes del otorgamiento de ese título). Es más: esa posibilidad de acompañar el título público de adquisición por un acta notarial de notoriedad no simplemente ha desaparecido de la Ley Hipotecaria, sino que además resulta contradictoria con la nueva redacción de su artículo 205, ya que el primer párrafo de este artículo, según el cual “Serán inscribibles (...) los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público (...)” excluye que sean inscribibles (si no lo permite otra norma, y esa otra norma no existe) los títulos públicos traslativos otorgados por personas que no acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público. Consecuentemente, debe entenderse tácitamente derogado en este punto el artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, al haber sido derogado el precepto que desarrollaba y resultar incompatible con la nueva regulación legal.

A pesar de ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado y su sucesora, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, han admitido de manera reiterada, desde la resolución de la primera de 19 de noviembre de 2015 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 9 de diciembre de 2015), que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición por un acta notarial en la que el notario autorizante declare, no que a su juicio es notorio que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de

transmitirla, sino que a su juicio ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla; concretamente, la citada resolución declara en su fundamento jurídico octavo, último párrafo, que “ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”. Por tanto, de acuerdo con esta doctrina de la Dirección General, tras la reforma del artículo 205 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015:

– El acta notarial que acompañe al título público de adquisición no debe expresar simplemente que a juicio del notario autorizante el transmitente era notoriamente tenido por dueño de la finca, sino que debe expresar que, a juicio del notario autorizante, está suficientemente acreditado que el transmitente, efectivamente, adquirió la finca antes de transmitirla: en otras palabras, el juicio expreso del notario no debe versar sobre la notoriedad de la adquisición, sino sobre la realidad de la adquisición.

– Y esa acta de notoriedad debe hacer referencia a la fecha en la que a juicio del notario autorizante el transmitente adquirió la finca, ya que según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria esa fecha debe ser anterior en más de un año a la fecha en que la transmitió (por lo que entiendo que bastaría, a juicio de la Dirección General, que el notario autorizante expresase que a su juicio el transmitente adquirió la finca más de un año antes de transmitirla, sin necesidad de expresar una fecha concreta de adquisición).

Esta doctrina de la Dirección General (que, a mi juicio, resultaría sencillamente impensable si la actual redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no viniera precedida por la anterior) implica sostener que la afirmación hecha por un notario en un acta autorizada por él, según la cual a su juicio una persona adquirió una finca en una determinada fecha, constituye una prueba documental pública de esa adquisición, lo cual no está amparado por ninguna norma jurídica: es cierto que el acta notarial es un documento público, como dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial; y también es cierto que el notario autorizante de un acta de notoriedad puede en ella, además de pronunciarse sobre la notoriedad pretendida, emitir un juicio acerca de una determinada situación jurídica (por ejemplo, la consistente en ser una persona dueña de una finca) o acerca de una determinada mutación jurídica (por ejemplo, la consistente en haber adquirido una persona una finca en una fecha) que guarden relación con el hecho cuya notoriedad se trata de justificar, pues el párrafo octavo del artículo 17 de la Ley del Notariado establece que “Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones” y el párrafo octavo del artículo 209 del Reglamento Notarial dispone que “Cuando además de comprobar la notoriedad se pretenda el reconocimiento de derechos o la legitimación de situaciones personales o patrimoniales, se pedirá así en el requerimiento inicial, y el Notario emitirá juicio sobre los mismos, declarándolos formalmente, si resultaren evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”. Pero el hecho de que un acta notarial pueda incluir, a requerimiento de la persona que inste su autorización, juicios del notario autorizante acerca de una situación o mutación jurídica que se desprenda, a su juicio, de los hechos constatados en ella, no convierte a esa acta

en una prueba documental pública de esas situaciones o mutaciones jurídicas que, a juicio del notario, se desprendan de los hechos constatados en ella. Al respecto:

– El artículo 1218 del Código Civil dispone que “Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros”.

– Y el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que “los documentos públicos (...) harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella”.

Como se puede observar, ni el artículo 1218 del Código Civil ni el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye al acta notarial el valor de prueba documental pública de las situaciones o mutaciones jurídicas que a juicio del notario autorizante, expresado en la propia acta, resulten de los hechos constatados en ella, sino que, como declara la sentencia del Tribunal Supremo 1294/1993, de 31 de diciembre, “los documentos públicos tienden a demostrar hechos, no cualidades o apreciaciones jurídicas, que en caso de debate judicial, quedan reservadas al órgano judicial, es decir, a considerar por éste en relación con el resto de la prueba”. Si no fuera así, en un proceso judicial en el que estuviera en litigio la propiedad de una finca bastaría que una de las partes aportase como medio de prueba un acta notarial en la que el notario autorizante declarase que a su juicio esa parte es la propietaria de la finca para que esa situación jurídica tuviera que considerarse acreditada en el proceso, de la misma manera en que se deben considerar acreditados, conforme al artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los hechos presenciados por un notario y consignados en un acta notarial o las declaraciones de voluntad de los otorgantes documentadas en una escritura de compraventa, salvo que se demuestre la falta de autenticidad del propio documento público en los términos del artículo 320 (es decir, la falta de fidelidad al original de la copia del documento público aportada al proceso); de manera que el notario autorizante del acta se convertiría en una especie de órgano de enjuiciamiento previo al del Tribunal y vinculante para éste.

Otra cosa distinta es que la legislación hipotecaria pueda en ciertos casos conformarse, como título formal o como documento complementario para la práctica de determinados asientos en el Registro de la Propiedad, con un acta notarial en la que el notario autorizante emita un juicio favorable sobre una mutación o situación jurídica, sin exigir, por tanto, que esa mutación o situación jurídica se acredite mediante documento público. Esto es lo que hacía el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando (antes de su reforma por la Ley 13/2015) permitía la inmatriculación de fincas en el Registro en virtud de un título público de adquisición complementado por un acta de notoriedad en la que el notario autorizante declarase que a su juicio el transmitente era notoriamente tenido por dueño de la finca al tiempo de transmitirla; pero actualmente esta posibilidad no se contempla por la Ley Hipotecaria, sino que su artículo 205 exige que los transmitentes “acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes (del otorgamiento del título público de adquisición) también mediante título público”, acreditación mediante documento público que, como he explicado, no se puede lograr mediante un acta notarial, pese a ser ésta un documento público.

Por otra parte, la doctrina de la Dirección General no solo contradice el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sino que además constituye un pretexto impagable para quienes deseen eludir los requisitos impuestos en el artículo 203.1 de la misma Ley para la inmatriculación de una finca: dicho artículo 203.1 permite la inmatriculación de una finca en el Registro en virtud de un acta notarial a la que se debe incorporar (entre otros documentos) el título de adquisición de la finca por la persona a cuyo favor se pretende la inmatriculación, y en la cual debe quedar constancia de que se ha notificado la tramitación del expediente a la persona de la que procede la finca o a sus causahabientes, a los titulares colindantes catastrales, a los titulares del dominio y otros



derechos reales sobre las fincas registrales colindantes, al Ayuntamiento en cuyo término se encuentra la finca, al titular catastral de la finca, a su poseedor de hecho y a todos los titulares de derechos, cargas y acciones sobre la finca; debe constar también que se ha publicado la tramitación del expediente en el “Boletín Oficial del Estado”; y que se ha concedido un plazo de un mes para que todos los notificados y cualquier otro interesado pueda formular alegaciones; debiendo además el notario dar por concluido el expediente en caso de que cualquier interesado se oponga expresando la causa en que se funde su oposición, sin entrar el notario a enjuiciar si esa oposición es legítima, sino quedando expedita en tal caso la vía judicial. Pues bien, si el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria regula la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad en virtud de un acta notarial a la que se debe incorporar el título de adquisición de la finca, y solo si se cumplen todos los numerosos requisitos que se enumeran en dicho artículo, constituye una infracción del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria que se permita la inmatriculación de una finca en virtud del título público de su adquisición, acompañado por un acta notarial de notoriedad, sin cumplimiento de esos requisitos, pues el artículo 209 del Reglamento Notarial, que regula las actas de notoriedad, no impone al notario la utilización de ningún medio de averiguación, sino que solo dispone al respecto que “El Notario practicará, para comprobación de la notoriedad pretendida, cuantas pruebas estime necesarias, sean o no propuestas por el requirente. Y deberá hacer requerimientos y notificaciones personales o por edictos cuando el requirente lo pida o él lo juzgue necesario” y que “En el caso de que fuera presumible, a Juicio del Notario, perjuicio para terceros, conocidos o ignorados, se notificará la iniciación del acta por cédula o edictos” (sin que se imponga la notificación de la tramitación del expediente a personas determinadas, a diferencia de la muy pormenorizada relación de personas contenida en el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria); y el artículo 209 del Reglamento Notarial no impone al notario la terminación del expediente en caso de que cualquier interesado se oponga expresando la causa en que se funde su oposición, sino solo “si se acreditare al Notario haberse entablado demanda en juicio declarativo, con respecto al hecho cuya notoriedad se pretenda establecer”. Como muestra, compárense los requisitos que debe cumplir el acta notarial del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria con los medios de averiguación y las cautelas que se han empleado en el presente caso, en el que el notario autorizante del acta, aparte de tener a la vista el título público de adquisición y una certificación catastral, se ha limitado a tomar declaración a dos testigos ofrecidos por el requirente (es decir, por la propia persona a cuyo favor se solicita la inmatriculación) y publicar unos edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

III) El/los defecto/s calificado/s tiene/n el carácter de subsanable por cuanto basta para su corrección la aportación de lo requerido en el anterior apartado II.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento.

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada.

Contra la presente calificación, los interesados pueden: (...)

Registrador, En Villajoyosa a cuatro de abril del año dos mil veintitrés Federico Trillo-Figueroa Molinuevo.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. B. J. interpuso recurso el día 4 de mayo de 2023 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. Del carácter circular de la documentación aportada para obtener la inmatriculación.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y Notariados, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que la aportación a la sociedad de gananciales es admisible y perfectamente inscribible siempre que queden perfectamente exteriorizados y precisados los elementos constitutivos del negocio jurídico, especialmente su causa, siendo suficiente la mención de su onerosidad o gratuidad de la aportación, lo que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo, como en el presente caso las fincas adquiridas por el aportante por título de herencia de su madre, a la masa ganancial, la conformada por el aportante y su esposa.

Si bien es cierto que el Registrador puede, y debe, detener la inmatriculación cuando estime que existe instrumentalidad de los títulos, es decir, una creación "ad hoc" para obtener la inmatriculación, dicha decisión no puede fundamentarse en meras sospechas o circunstancias concurrentes, como en el presente caso, sino que debe estar suficientemente fundada y acreditada.

La coetaneidad de ambos títulos, la inexistencia del título original de la adquisición o el escaso coste fiscal de la operación, sin bien puede hacer sospechar del carácter circular del negocio jurídico, no es base suficiente para presumir la existencia de una causa ajena o distinta a la alegada estableciendo la existencia de un fraude de ley.

Es cierto que la calificación o el control registral debe ser riguroso para evitar acceso al Registro de títulos elaborados "ad hoc" con el único fin de obtener la inmatriculación, pero también que dicha labor tiene límites, pues conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe centrarse en constatar la validez del acto jurídico de que se trate, en este caso la aportación a la sociedad de gananciales, sin interferir o ahondar en lo que ya sería propio de la actividad jurisdiccional.

Habiendo adquirido el aportante las fincas por herencia de su madre Doña M. J. C., fallecida el 30 de junio de 1.993, y habiéndose aportado dichas fincas privativas a la sociedad de gananciales que conforma con su mujer, no existiendo problema alguno de coincidencia con la titularidad catastral pues las mismas no aparecen inscritas a nombre de persona alguna, no puede deducirse sin más que la documentación calificada haya sido creada "ad hoc" con el único propósito de inmatricular las fincas.

La aportación a la sociedad de gananciales como título inmatriculador válido es doctrina de este organismo, como es de ver en las Resoluciones de 10 de marzo y 14 de abril de 1089, 7 y 26 de octubre de 1992, 11 de junio de 1993, 28 de mayo de 1996, 15 y 30 de diciembre de 1999, 8 de mayo de 2000, 21 de julio de 2001, 17 de abril de 2002, 12 de junio y 18 de septiembre de 2003, 22 de junio de 2006, 29 y 31 de marzo de 2010 y 19 de febrero de 2014.

El artículo 1.323 del Código Civil posibilita cualquier desplazamiento patrimonial entre los cónyuges, y por ende, entre patrimonios privativos y el ganancial, siempre que se produzcan por cualquier medio legítimo previsto al efecto, como la aportación de derechos o bienes concretos a una comunidad de bienes no personalizada jurídicamente o de comunidad de bienes como categoría autónoma y diferenciada con sus propios elementos y características, desplazamientos patrimoniales que tienen un régimen jurídico diferenciado legalmente (artículos 609, 1.255 y 1.274 del Código Civil), debiendo quedar debidamente exteriorizada y precisada en el título inscribible la causa de dicho desplazamiento.

La aportación de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial, patrimonio separado colectivo y distinto de los patrimonios personales de ambos cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diferente, tiene indudable transcendencia jurídica tanto formal como materialmente, implicando una mutación sustancial de la situación jurídica preexistente, que modifica indudablemente los poderes de gestión y disposición de los bienes que únicamente ostentaba el aportante.

Por todo ello, debe estimarse el presente recurso y revocarse la nota de calificación del Sr. Registrador en cuanto a este punto, siendo perfectamente válida para su

inmatriculación la aportación de las fincas desde el patrimonio privativo del aportante al patrimonio ganancial, y ello por su deseo de extender la sociedad de gananciales, causa onerosa expresada en el propio título cuya inscripción se pretende.

Segunda. En cuanto a la idoneidad del acta de notoriedad que complementa al título público traslativo.

Considera el Sr. Registrador que el acta notarial que acompaña al título público de adquisición no debe expresar simplemente que a juicio del Notario autorizante el transmitente era notoriamente tenido como dueño de la finca, sino que debe expresar que a juicio del Notario está suficientemente acreditado que el transmitente efectivamente adquirió la finca antes de transmitirla, es decir, que la declaración del Notario no debe versar sobre la notoriedad de la adquisición, sino de su realidad, haciendo además referencia a la fecha en la que el Notario autorizante el transmitente adquirió la finca, fecha que debe ser anterior en más de un año a la fecha en que se transmite.

Ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos, como señala entre otras la Resolución de fecha 11 de junio de 2.018, en el título calificado, ya que el Notario autorizante emite el juicio personal sobre la acreditación de la previa adquisición al indicar expresamente:

“Acreditados, en consecuencia, a mi juicio y por notoriedad los hechos en que se funda esta declaración, declaro ser notorio en el término municipal de Relleu que don J. V. B. J. es tenido como dueño de la finca a la que se refiere el acta inicial, al menos un año antes del día 12 de enero de 2.023, tal y como aparece descrita en el Expositivo del acta de requerimiento...)

Es decir, tras las pruebas practicadas, el Notario autorizante emite la declaración de que a su juicio, y también por notoriedad, Don J. V. B. J. es tenido como dueño de la finca al menos un año antes al día 12 de enero de 2.023, sin que se pueda pretenderse por el Sr. Registrador una mayor determinación en la fecha de adquisición o la expresión concreta del título adquisitivo, como reza la indicada Resolución de fecha 11 de junio de 2.018 (BOE 25 de junio de 2.018, Sección III, página 64.256).»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 203, 205 y 325 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 209 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2005, 5 de octubre de 2007, 8 de junio de 2009, 19 de mayo de 2011, 12 y 29 de mayo de 2014, 19 de noviembre de 2015, 4, 5 y 11 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016, 1 de febrero y 16 de noviembre de 2017 y 31 de enero, 27 de febrero, 18 de abril, 11 de junio y 5 de septiembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio de 2020, 3 de noviembre de 2021 y 27 de abril y 8 de julio de 2022.

1. Se plantea en el presente recurso si deben inmatricularse varias fincas por vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales otorgada en fecha 12 de enero de 2023, constituyendo el título de adquisición del aportante un acta de notoriedad para dicha inmatriculación iniciada ante el mismo notario, en la que éste declara «ser notorio en el término municipal de Relleu que don J. V. B. J. es tenido como dueño de la finca a que se refiere el acta inicial, a menos un año antes al día 12 de enero de 2023».



El registrador suspende, resumidamente, la inscripción por dos defectos: a) entender que es una documentación creada «ad hoc», con la única finalidad de lograr la inmatriculación. Sus sospechas se basan: i) en la simultaneidad de los títulos; ii) nulo coste fiscal de la operación, y iii) en el hecho de que la finca se inscribiría a favor del matrimonio siendo el marido heredero, por lo que no habría verdadero cambio en la titularidad de los bienes, y b) la posibilidad de acompañar el título público de adquisición de un acta notarial de notoriedad no simplemente ha desaparecido de la Ley Hipotecaria, sino que además resulta contradictoria con la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ya que este artículo solamente contempla la posibilidad de que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición de la misma (título que necesariamente debe ser traslativo) se pueda obtener acompañando ese título público de adquisición de un documento que acredite fehacientemente la previa adquisición de la finca por parte del transmitente, al menos un año antes de transmitirla, es decir, que, exige que los transmitentes acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento del título público de adquisición también mediante título público y que al acta de notoriedad que se acompaña no declara que a juicio del notario está suficientemente acreditado que el transmitente adquirió la finca antes de transmitirla.

2. En la resolución de este expediente debe partirse de la reiterada doctrina de este Centro Directivo, según la cual no supone una extralimitación competencial, sino todo lo contrario, que el registrador califique si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa para eludir el cumplimiento de la finalidad y razón de ser esencial de tales preceptos.

Así en la Resolución de 29 de mayo de 2014, se señala que «la doctrina de este Centro Directivo (...) ha establecido que, no obstante, se viene exigiendo también, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento, (...) 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” (...) 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».

3. Debe examinarse, por tanto, si en el presente supuesto se cumplen los requisitos legales que para la inmatriculación de fincas previene el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y si las sospechas del registrador sobre la creación artificiosa de los títulos son fundadas.

Exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria un título público traslativo otorgado por persona que acredite haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público.

Tales requisitos los cumplen los dos títulos públicos aportados en este expediente.

El título inmatriculador es la escritura pública de aportación a la sociedad de gananciales de fecha 12 de enero de 2023. Como ha reiterado esta Dirección General, la

aportación a gananciales es título apto a efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ya que comporta un verdadero desplazamiento patrimonial de un bien privativo de uno de los cónyuges a la masa ganancial (constituida por un patrimonio separado colectivo, distinto de los patrimonios personales de los cónyuges, afecto a la satisfacción de necesidades distintas y con un régimen jurídico diverso).

Dicho trasvase patrimonial tiene indudables consecuencias jurídicas, tanto en su aspecto formal como en el material, en la medida en 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. Se trata de un negocio de tráfico jurídico que tiene innegable trascendencia respecto del régimen jurídico aplicable en relación con el bien aportado, especialmente en lo atinente a la capacidad para administrarlo y disponer del mismo.

Con respecto a la aportación a la sociedad de gananciales, se ha afirmado igualmente por este Centro Directivo que debe expresarse la causa de la aportación. En el presente caso se dice expresamente en la escritura que la aportación «se hace al amparo de los artículos 1255 y 1323 del Código Civil y teniendo por causa y objeto los de extender la sociedad de gananciales artículo 1261.3 del Código Civil».

Según este criterio, debe estimarse que el negocio de aportación cumple el requisito de existencia de título público de adquisición a efectos inmatriculadores.

4. En cuanto al segundo de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de acompañar el título público de adquisición de un acta notarial de notoriedad, efectivamente, como señala el registrador, este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, este defecto debe decaer.

Conviene recordar la doctrina declarada en esta Resolución, y reiterada por muchas otras posteriores: «Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo “acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”, ese complemento circunstancial “mediante título público” se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior.

Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

De modo análogo, cabe plantearse si sería admisible acreditar esa previa adquisición mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial.

A tal respecto, ha de comenzarse razonando que tal hipotética admisión no podrá ya ampararse en la concreta redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pues cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que “quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley”, ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del día 1 de noviembre de 2015.

Por ello ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le “resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso”».

Por tanto, por más que el registrador disienta de la doctrina de este Centro Directivo en este punto, lo que procede es determinar si el acta de notoriedad acompañada cumple con los parámetros establecidos, especialmente, que el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

5. En relación al defecto consiste en que, a juicio del registrador, en el acta de notoriedad que se acompaña no debe expresar que a juicio del notario el transmitente era notoriamente tenido por dueño de la finca, sino que, a juicio del notario autorizante, está acreditado que el transmitente adquirió la finca antes de transmitirla.

La Resolución de 11 de junio de 2018 recoge lo siguiente: «Este Centro Directivo se ha manifestado recientemente en Resolución de 27 de febrero de 2018 sobre los requisitos que debe reunir el acta complementaria del título público de adquisición para lograr la inmatriculación de la finca una vez entrada en vigor la Ley 13/2015. Recordando las afirmaciones de la Resolución de 19 de noviembre de 2015: (...) Según resulta también de la doctrina contenida, entre otras, en la Resolución de 1 de febrero de 2017, en el presente caso, podrá lograrse la inmatriculación pretendida bien por el procedimiento previsto en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria o bien complementado el título inmatriculador con acta de notoriedad autorizada conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, de modo que será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha».

En el presente supuesto, se expresa lo siguiente: «Acreditados, en consecuencia, a mi juicio y por notoriedad los hechos en que se funda esta declaración, declaro ser notorio en el término municipal de Relleu que don J. V. B. J es tenido como dueño de la finca a que se refiere el acta inicial, al menos un año antes al día 12 de enero de 2023».

Por tanto, al igual que ocurrió en la Resoluciones de 11 de junio de 2018 y de 27 de abril de 2022, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación 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, 11 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.