

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4196 *Resolución de 28 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Arzúa, por la que se suspende la inmatriculación de la mitad indivisa de una finca.*

En el recurso interpuesto por don Óscar Manuel López Doval, notario de Betanzos, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arzúa, doña Beatriz María Belmar Madrid, por la que se suspende la inmatriculación de la mitad indivisa de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de junio de 2025 ante el notario de Betanzos, don Óscar Manuel López Doval, con el número 1.459 de protocolo, don J. L. G. B. vendió a su hermana, doña R. G. B., la totalidad de una finca rústica sita en el municipio de Sobrado.

Dicha finca fue inmatriculada el día 12 de febrero de 2025 en el Registro de la Propiedad de Arzúa en cuanto a una mitad indivisa a favor de don J. L. G. B. –finca registral número 10.077 de Sobrado–, siendo título inmatriculador la escritura de compraventa autorizada el día 22 de noviembre de 2024 por el mismo notario autorizante de la escritura objeto de este recurso, protocolo número 2.903, en la que doña R. G. B. vendió a su hermano don J. L. G. B. la mitad indivisa de la finca que había adquirido por herencia de su padre. Como título previo, se aportó escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el referido notario el día 13 de septiembre de 2024, número 2.211 de protocolo, en la que doña R. y don J. L. G. B., como únicos herederos abintestato de su padre –fallecido el día 15 de febrero de 2023– se adjudicaron la finca por mitad e iguales partes indivisas.

II

Presentada la indicada escritura de compraventa en el Registro de la Propiedad de Arzúa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe previo examen y calificación del precedente documento, en el que don J. L. G. B. vende a doña R. G. B. la finca, (...) sita en el municipio de Sobrado, registral 10.077; en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad a lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarias, emite la siguiente nota de calificación por la que se suspende la práctica del asiento solicitado con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos

En virtud de la escritura de 13 de septiembre de 2024, número 2.211 del mismo Notario autorizante de la que motiva esta nota de calificación, doña R. y don J. L. G. B., como únicos herederos de su padre, se adjudicaron la finca descrita por mitades indivisas. Sólo unos días después, el 22 de septiembre de 2024, bajo el número 2.903 de

protocolo, doña R. vendió a su hermano J. L. la mitad indivisa de la finca que le había sido adjudicada. En virtud de este título de compra (como inmatriculador), siendo el previo la herencia, se inmatriculó la mitad indivisa de la finca a favor de don J. L. (registral 10.077).

Ahora se pretende la inmatriculación de la mitad indivisa restante de la finca, aportando como título inmatriculador la escritura reseñada en el encabezamiento, en la que don J. L. vende la totalidad de la finca a doña R.

De las circunstancias expuestas resultan indicios claros de que la documentación aportada ha sido creada ad hoc para conseguir la inmatriculación de la finca, puesto que hubiera bastado un sólo título para adjudicar la finca en su totalidad a doña R. en la escritura de herencia (ya que los herederos pueden partir la herencia como tengan por conveniente, artículo 1.058 del Código Civil); en cambio, se optó por adjudicarla por mitades indivisas, procediendo después doña R. a vender la mitad de su finca a don J. L., y pocos meses después, don J. L. la totalidad de la misma a doña R.

Se trata de títulos circulares, cuya función económica es difícilmente imaginable, y que sin embargo cumplen el fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes dicen ser sus propietarios sin disponer de doble título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió.

A estos hechos les son aplicables los siguientes

Fundamentos de Derecho

Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de mayo de 2014, de 5 de marzo de 2020 y de 3 de junio de 2021.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º L.H. Los defectos señalados deberán subsanarse durante el plazo de vigencia del asiento de presentación, acompañando al documento subsanado la presente nota de calificación.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz María Belmar Madrid registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Arzúa a día nueve de julio del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, el día 28 de julio de 2025 don Óscar Manuel López Doval, notario de Betanzos, interpuso recurso alegando lo siguiente:

«Primero.—En fecha 9 de julio de 2025, me ha sido notificada nota de calificación formulada por la Registradora de la Propiedad de Arzúa, D.^a Beatriz María Belmar Madrid, contra la escritura por mí autorizada, el 16 de junio de 2025, número 1.459 de orden de protocolo, presentada en dicho Registro por uno de los otorgantes, D.^a R. G. B., el 7 de julio de 2025, entrada número 2.395 de dicho año, en base a los siguientes hechos:

En virtud de la escritura de 13 de septiembre de 2024, número 2.211 del mi protocolo, D.^a R. y D. J. L. G. B., como únicos herederos de su padre, se adjudicaron la finca objeto de la escritura por mitades indivisas. Sólo unos días después, el 22 de septiembre (realmente noviembre) de 2024, bajo el número 2.903 de protocolo, D.^a R. vendió a su hermano D. J. L. la mitad indivisa de la finca que le había sido adjudicada. En virtud de este título de compra (como inmatriculador), siendo el previo la herencia, se inmatriculó la mitad indivisa de la finca a favor de D. J. L. (causando ello la inscripción 1.^a de la finca registral 10.077, en cuanto a una mitad indivisa).

Ahora se pretende la inmatriculación de la mitad indivisa restante de la finca, aportando como título inmatriculador la escritura calificada, en la que D. J. L. vende la totalidad de la finca a D.^a R.

De las circunstancias expuestas resultan, a juicio de la Registradora, indicios claros de que la documentación aportada ha sido creada ad hoc para conseguir la inmatriculación de la finca, puesto que hubiera bastado un sólo título para adjudicar la finca en su totalidad a D.^a R. en la escritura de herencia (ya que los herederos pueden partir la herencia como tengan por conveniente, artículo 1.058 del Código Civil); en cambio, se optó por adjudicarla por mitades indivisas, procediendo después D.^a R. a vender la mitad de su finca a D. J. L. y pocos meses después, D. J. L. la totalidad de la misma a D.^a R.

Se trata, a juicio de la Registradora, de títulos circulares, cuya función económica es difícilmente imaginable, que sin embargo cumplen el fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes dicen ser sus propietarios sin disponer de doble título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió.

A estos hechos considera la Registradora aplicables, como fundamentos de derecho, los arts. 205 de la Ley Hipotecaria, así como las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2020 y 3 de junio de 2021, y, en uso de las facultades conferidas por la legislación vigente, y, en particular, en los arts. 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes, emite calificación suspendiendo la práctica del asiento solicitado por la presentante.

Segundo.—El Notario que suscribe, no conforme con la calificación formulada, antes de entrar en el fondo del asunto, desea poner de manifiesto los siguientes hechos, ausentes de la nota de calificación registral:

En la primera escritura por mí autorizada, el 13 de septiembre de 2024, número 2.211 de orden, los hermanos G. B. (únicos herederos abintestato de su padre, D. J. A. G. P., fallecido el 13 de febrero de 2023), se adjudican, por iguales partes indivisas (esto es, en la misma proporción que ostentan en la herencia de su padre) una finca que dicho causante había adquirido en virtud de compra, en estado de divorciado, a D.^a M. I. G. P., en documento privado fechado el 24 de julio de 2015, liquidado exento de impuestos en la Oficina Liquidadora de Arzúa el 29 de marzo de 2023 (esto es, la obligación de liquidar los impuestos se ha verificado por los herederos, con posterioridad al fallecimiento de su padre).

La descripción de la finca contenida en el documento privado y en la escritura por la que se adjudica su propiedad entre los herederos son esencialmente coincidentes, modificándose únicamente la superficie (en 1 m², pasando de 8.074 a 8.075 m²) y actualizando uno de sus lindantes (el titular de la parcela catastral 159).

La adjudicación de la finca se efectúa por el valor de referencia existente a la fecha de fallecimiento del causante, coincidente con el valor declarado en la declaración del impuesto de Sucesiones, presentado en la Oficina Liquidadora competente (también la de Arzúa), el 14 de abril de 2024, expediente 251.

También figura consignada la advertencia, por mí efectuada a las partes, acerca de la no correspondencia de titularidad de la finca descrita con la que figura en el certificado catastral protocolizado (puesto que la finca figura todavía catastrada a nombre de la anterior propietaria, D. M. I. G. P., que fue quien se la vendió al causante en el documento privado reseñado en el apartado título).

En la segunda escritura por mí autorizada, el 22 de noviembre de 2024, número 2.903 de orden, se produce la compraventa de la mitad indivisa de D.^a R. a su hermano D. J. L., causando dicho título la inscripción 1.^a de la mitad indivisa transmitida (en fecha 12 de febrero de 2025), practicada por la misma Registradora autora de la nota de calificación que ahora se recurre.

Del contenido de esta escritura, destacamos diversos elementos a tomar en consideración: (i) entre la fecha de esta escritura y la de la escritura precedente,

transcurren 2 meses y 9 días, no 9 días solamente, como por error se desprende de la nota de calificación; (ii) el negocio formalizado es una compraventa; (iii) el precio pactado (distinto del valor consignado en la escritura de herencia) se abona mediante cheque bancario nominativo; y (iv) como consecuencia de la comunicación notarial remitida al Catastro (a resultados de la escritura de herencia precedente), la finca ya figura catastrada a nombre de los dos hermanos, por iguales partes indivisas.

En la tercera escritura por mí autorizada, el 16 de junio de 2025, número 1.459 de orden (que es aquella cuya calificación se recurre), D. J. L. vende a su hermana D.^a R. la totalidad de la finca.

Del contenido de esta escritura, destacamos estos otros elementos a tomar en consideración: (i) han transcurrido casi 7 meses desde la venta anterior (más de 2 años desde el fallecimiento del causante); (ii) el precio pactado (distinto y superior al acordado en la escritura precedente y también distinto del valor consignado en la escritura de herencia) se abona igualmente mediante cheque bancario nominativo.

Tercero.—La nota de calificación pone de manifiesto la existencia de “indicios claros de que la documentación aportada ha sido creada ad hoc para conseguir la inmatriculación de la finca”.

Tal afirmación, juntamente con la cita que hace de la Resolución de 29 de mayo de 2014, nos conduce al examen de los criterios de la Dirección General para apreciar la instrumentalidad de la operación diseñada y la creación ad hoc de la titulación presentada, a saber:

(i) la supuesta simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa queda desvirtuada toda vez que el fallecimiento del causante tuvo lugar el 15 de febrero de 2023, la escritura de adjudicación de la finca entre sus herederos el 13 de septiembre de 2023 y la venta de la porción indivisa cuyo acceso al Registro se deniega el 16 de junio de 2025;

(ii) el escaso coste fiscal de las operaciones documentadas se debe, en el caso que nos ocupa, a la deducción del 100% de la cuota aplicable a las transmisiones de suelo rústico, contenida en el art. 16.5 del DLeg. 1/2011, de 28 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales de la Comunidad Autónoma de Galicia en materia de tributos cedidos por el Estado; y además no es tal, toda vez que la venta de una de las mitades indivisas se produce por un valor distinto y superior a su valor de adquisición, lo cual tendrá su consiguiente efecto en la declaración de IRPF del vendedor;

(iii) es cierto que en el presente caso se produce intervención exclusiva de personas ligadas por estrechos vínculos de parentesco, pero calificar por ello el negocio como fraudulento resulta de todo punto exagerado, a la vista de las demás circunstancias concurrentes, puestas de manifiesto en el apartado segundo.

(iv) la pretendida innecesariedad o ausencia de función económica del primer título o negocio adquisitivo permite a la Registradora, en su nota de calificación, afirmar que se habría conseguido exactamente el mismo resultado si, en lugar de realizar una previa adjudicación en pro indiviso a favor de ambos herederos para proceder meses después a la venta, se hubiese adjudicado el bien directamente a su propietaria última.

Frente a ello me limitaré a responder que, si la finalidad manifestada por los hermanos G. B. en el momento de otorgar la escritura de adjudicación de herencia de su padre hubiera sido la de proceder a la inmatriculación de la finca, el que suscribe les hubiera aconsejado tramitar un expediente de dominio a tal efecto o un acta de notoriedad complementaria del título privado de adquisición de su padre, con objeto de acreditar, si hubiere lugar a ello, que dicho causante había adquirido la propiedad de la finca con más de un año de antelación a la fecha de su defunción.

Y ello porque, como profesional del Derecho, mi misión consiste en asesorar a quienes reclaman mi ministerio y aconsejarles los medios jurídicos más adecuados para

el logro de los fines lícitos que aquellos se proponen alcanzar. Así me lo impone el Reglamento Notarial, ya desde su frontispicio, en el artículo 1.

Pero la infundada sospecha va más allá, calificando los títulos por mí autorizados como “circulares”, “dotados de finalidad económica difícilmente imaginable” y “creados con la finalidad de crear una apariencia susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes dicen ser sus propietarios sin disponer de doble título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió”.

Tales calificativos permiten a la Registradora colocar mis escrituras en plano de igualdad con supuestos tales como los siguientes (Me limito a resumir los supuestos de hecho que motivaron las Resoluciones de 29 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2020 (citadas por la Registradora en su nota de calificación) y en las otras resoluciones en ellas citadas), en los que la Dirección General confirmó la calificación registral:

- Escrituras por la que la sociedad A adquiere de la sociedad B varias parcelas que se dice no están inscritas. Como título previo para la inmatriculación, se presentan otras escrituras, otorgadas el mismo día o poco tiempo antes, por las que la sociedad B adquirió tales fincas de la sociedad C, dándose la circunstancia de que la sociedad A y la C comparten el mismo administrador único (Res. 26, 27, 28, 29 y 30 de julio de 2005).

- Mejora con entrega de inmueble que hacen los padres a su hijo, para acto seguido apartar dicho hijo a sus padres de su condición de legitimarios (conforme a la Ley de Derecho Civil de Galicia), con entrega del mismo inmueble, todo ello formalizado en escrituras del mismo día y números de orden consecutivos (Resolución de 11 de marzo de 2006).

- Compra con confesión de privatividad y posterior aportación a gananciales, formalizadas en escrituras del mismo día y números de orden consecutivos (Resolución de 21 de mayo de 2007).

- Escritura en que los cónyuges disuelven su sociedad de gananciales y se adjudican determinados bienes por mitad. Ocho días después vuelven a pactar el régimen de gananciales y aportan esos mismos bienes a la sociedad de gananciales (Resolución de 16 de noviembre de 2009).

- Aportación a gananciales por título manifestado para, al año siguiente, parcelar la finca y extinguir el condominio, adjudicando las fincas resultantes a los matrimonios intervinientes en la operación (Resolución de 26 de julio de 2011).

- Herencia en la que se adjudica a la viuda, en pago de gananciales, la mitad indivisa de dos fincas, cuya otra mitad se adjudica a la herencia del causante. A continuación, se adjudica la otra mitad de la herencia al hijo, a quien también la viuda le atribuye como pacto de mejora (al amparo de la Ley de Derecho Civil de Galicia) su mitad en las dos fincas referidas, pretendiendo la inmatriculación de las dos fincas adjudicadas, estimando que existe doble título para ello, formalizado todo ello en una única escritura (Resolución de 25 de julio de 2012).

- Los cónyuges, casados en régimen de separación de bienes, disuelven comunidad sobre una finca que dicen adquirida por justos y legítimos títulos, y, acto seguido, el adjudicatario se la entrega en concepto de mejora a su hija, conforme a la Ley de Derecho Civil de Galicia, todo ello en escrituras del mismo día y bajo números de orden consecutivos (Resolución de 22 de junio de 2013).

- Disolución de comunidad de fincas adquiridas por herencia, según título manifestado, y subsiguiente aportación a gananciales, formalizadas en escrituras del mismo día y números de orden consecutivos (Resolución de 29 de enero de 2014).

- Adición de herencia adjudicando la finca proindiviso a los herederos, para acto seguido extinguir el condominio y adjudicar la totalidad de la finca a uno de ellos, formalizado todo ello en un único protocolo (Resolución de 29 de mayo de 2014).

- A vende a B, el 22 de julio de 2018, 1/5 parte indivisa de la nuda propiedad de un inmueble, de que aquel manifiesta ser dueño, en pleno dominio, por cesión indocumentada de sus padres, hace más de 30 años. El 4 de octubre de 2019, ambos otorgan escritura de extinción de condominio, disolviendo la comunidad de bienes

creada, acordando que el inmueble íntegro se adjudique en pleno dominio a A, quien solicita la inmatriculación a su favor, de la totalidad del inmueble, omitiendo que, respecto de 4/5 partes, no existe doble titulación (Resolución de 5 de marzo de 2020).

A mi juicio, con el máximo de los respetos, todo parecido entre las escrituras por mí autorizadas y los supuestos de hecho arriba relacionados es pura coincidencia.

No encontramos en el supuesto aquí debatido extinciones de condominio, liquidaciones de gananciales o aportaciones a dicha sociedad, confesiones de privatividad, títulos manifestados y no acreditados. Nada de dos títulos cuando basta con uno de ellos. Nada de escrituras simultáneas o coetáneas.

Sí encontramos en el supuesto aquí debatido cuatro títulos perfectamente válidos y eficaces (uno de ellos privado y los demás públicos), otorgados en las fechas libremente determinadas por la autonomía de la voluntad de sus partícipes: una persona compra una finca, fallece, sus herederos se hacen dueños de la misma, un hermano se queda con la finca (porque así le hermano conviene), y posteriormente (cuando deja de convenirle) se la vende a su hermana (la cual se la paga bien, por la sencilla razón de que quien la vende es su hermano). Transmisiones reales y efectivas. La vida misma. La realidad extra-registral, intentando dejar de serlo, por los cauces legalmente establecidos para ello.

No se aprecia circularidad alguna, puesto que no vuelve a su titular lo que originariamente transmitió, sino la mitad indivisa de la finca que su hermano heredó de su padre, por ministerio de la Ley.

Respecto a la finalidad económica pretendida por los otorgantes, como en toda compraventa, consiste en el intercambio de una cosa determinada por un precio cierto, en este caso documentado no en dinero, sino en signo que lo representa (el cheque bancario).

Y en lo relativo a la supuesta creación de una falsaria apariencia para conseguir la inscripción, me limitaré a señalar que D.^a R. G. B. ha acreditado la propiedad de la mitad indivisa cuyo acceso al Registro pretende, a los efectos del art. 205 de la Ley Hipotecaria, como mínimo, en la misma medida en que se lo acreditó a la misma Registradora calificante su hermano J. L., cuando inmatriculó la otra mitad.

En conclusión: suscribimos enteramente la manifestación contenida en la Resolución de 11 de marzo de 2006, en el sentido de que la limitación de los medios del Registrador a la hora de calificar no puede suponer tener que desconocer lo que paladinamente muestran sin sombra de duda los documentos que califica. Pero estimamos aconsejable mayor detenimiento antes de recurrir a lugares comunes, emplear palabras gruesas e imputar intenciones aviesas con tal endeblez probatoria.

Cuarto.—Sorpresivamente, la calificación registral suspende la inscripción de forma total, aun cuando el defecto alegado afecte únicamente a la porción indivisa que aún no ha tenido acceso al Registro de la Propiedad (esto es, aquella cuya propiedad adquirió D. J. L. en virtud de la escritura de adjudicación de herencia).

Aplicando la doctrina contenida, entre otras, en Resolución de 11 de abril de 2018, la inscripción parcial a favor de la compradora de la mitad indivisa que ya figura inmatriculada sería posible, sin necesidad de solicitud expresa, toda vez que el defecto alegado afecta sólo a parte de la finca objeto del negocio jurídico y no hay perjuicio para terceros.

No contemplamos la hipótesis de que el defecto alegado afecte también a la parte inscrita, pues ello nos llevaría a concluir que la Registradora estaría impugnando su propia y previa inscripción (lo que escapa a la más elemental lógica).

Quinto.—A nuestro juicio, donde con mayor claridad se manifiesta el desacierto de la nota registral (dictada, esta sí, escasos dos días después de la presentación de la escritura en el Registro), es en el recurso que, en apoyo de sus tesis, hace la Registradora de la Resolución de 3 de junio de 2021, cuya lectura conduce a resultado contrario del pretendido.

En esta Resolución, la Dirección General señala que el Registrador puede calificar si los títulos presentados para inmatricular una finca cumplen los requisitos legales o han

sido elaborados «ad hoc» de manera artificiosa (lo que no podemos sino compartir), pero también que, en el caso debatido, los dos títulos aportados cumplen todos los requisitos formales y considera que las sospechas de la Registradora no están suficientemente fundadas, por lo que revoca la nota de calificación.

Atención: incluso cuando la Registradora tiene sospechas fundadas de que la causante pudiera no ser la titular del bien (por otras fincas previamente inscritas en su Registro, por lo dicho por la causante en su testamento y porque en el Catastro la parcela aparece en investigación), dicho riesgo, del que es consciente el legislador, no es suficiente para excluir por sí solo la aplicación del art. 205 de la Ley Hipotecaria, cuando concurren todos los requisitos legales.

Por causas que ignoramos (y que resultan contradichas por los indicios que hemos señalado en el apartado segundo), en la mente de la Registradora calificante ha anidado la sospecha de que el heredero vendedor pudiera no ser el verdadero propietario de la mitad indivisa de la finca que ha vendido a su hermana, pero, como señala esta Resolución, este riesgo, que se da con carácter general en todo proceso de inmatriculación que se pretenda al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no es suficiente para excluir la inmatriculación cuando concurren todos los requisitos legales, como ocurre en las escrituras por mí autorizadas, y queda compensado por la adopción de medidas complementarias, tales como la publicación de edictos, la limitación de efectos respecto de terceros del art. 207 de la Ley Hipotecaria y la negación al inmatriculante de la condición de tercero a los efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 30 de julio de 2025 ratificando su calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de mayo de 2007, 29 de mayo de 2014, 1 de julio y 9 de agosto de 2016, 18 de abril, 25 de junio y 5 de septiembre de 2018 y 15 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de junio, 25 y 28 de julio y 20 de noviembre de 2020, 18 de febrero y 19 de julio de 2021, 11 de julio de 2023 y 12 de septiembre de 2024.

1. Son circunstancias determinantes para la resolución de este expediente las siguientes:

– Mediante escritura autorizada el día 13 de septiembre de 2024 por el notario de Betanzos, don Óscar Manuel López Doval, número 2211 de protocolo, doña R. y don J. L. G. B., como únicos herederos abintestato de su padre, don J. A. G. P. –fallecido el día 15 de febrero de 2023– se adjudicaron una finca rústica no inscrita sita en el término de Sobrado, por mitades e iguales partes indivisas. Resulta de dicho título que don J. A. G. P. había adquirido la finca por compra que hizo a doña M. I. G. P. en documento privado fechado el día 24 de julio de 2015, liquidado como exento el día 29 de marzo de 2023 y advirtiendo el notario autorizante que la finca seguía catastrada a nombre de la vendedora.

– Posteriormente, doña R. G. B. vendió a su hermano don J. L. G. B. la mitad indivisa que se había adjudicado en la herencia de su padre, en virtud de escritura autorizada por el mismo notario el día 22 de noviembre de 2024, número 2.903 de protocolo.

– Con ambos títulos, la registradora cuya nota es objeto de este recurso, procedió a la inmatriculación de la mitad indivisa de la finca a favor de don J. L. G. B. el día 12 de febrero de 2025, bajo el número de finca registral 10.077 de Sobrado.

– Finalmente, mediante escritura otorgada el día 16 de junio de 2025 ante el mismo notario, bajo el número 1.459 de protocolo, don J. L. G. B. vendió a su hermana, doña R. G. B., la totalidad de la finca. Tras la interposición del recurso, el día 30 de julio de 2025, la registradora practicó la inscripción parcial a favor de doña R. G. B. de la mitad indivisa de la finca que ya constaba inscrita en el Registro. Por lo que el objeto de este expediente se centrará en determinar si procede la inmatriculación de la mitad indivisa restante.

La registradora suspendió la inmatriculación por considerar que existen «indicios claros de que la documentación aportada ha sido creada ad hoc para conseguir la inmatriculación de la finca, puesto que hubiera bastado un sólo título para adjudicar la finca en su totalidad a doña R. en la escritura de herencia (ya que los herederos pueden partir la herencia como tengan por conveniente, artículo 1.058 del Código Civil); en cambio, se optó por adjudicarla por mitades indivisas, procediendo después doña R. a vender la mitad de su finca a don J. L., y pocos meses después, don J. L. la totalidad de la misma a doña R.».

Se trata, a su juicio, de «títulos circulares, cuya función económica es difícilmente imaginable, y que sin embargo cumplen el fin de crear una documentación aparentemente susceptible de conseguir la inscripción de la finca a favor de quienes dicen ser sus propietarios sin disponer de doble título público de adquisición y sin poder acreditar por medio de documento fehaciente la adquisición de quien a ellos les transmitió».

El notario recurrente defiende la validez de los títulos por él autorizados, considerando infundadas las sospechas expuestas por la registradora, y en todo caso, insuficientes, al cumplirse los requisitos establecidos en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

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 de la registradora 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 compraventa fechada el 16 de junio de 2025, la cual ha sido otorgada por persona que acredita su adquisición, también por título público –mediante escritura de herencia autorizada el día 13 de septiembre de 2024–; debiendo entenderse que ha transcurrido más de un año entre ambas adquisiciones, pues es doctrina de este Centro Directivo, conforme a los artículos 657 y 989 del Código Civil, que en las adquisiciones hereditarias el plazo del año a que se refiere el artículo 205 de la Ley Hipotecaria se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, que en el presente caso acaeció el día 15 de febrero de 2023.

Acreditados, pues, los presupuestos objetivos exigidos por la norma, las dudas manifestadas por la registradora no pueden reputarse suficientes para denegar la inmatriculación pretendida.

En efecto, el argumento principal de la calificación –la supuesta circularidad de los títulos– parte de la idea de que el mismo resultado podría haberse alcanzado adjudicando directamente la finca a doña R. G. B. en la partición hereditaria. Tal razonamiento, sin embargo, no basta por sí solo para desvirtuar la validez y eficacia de las transmisiones otorgadas, ni para calificar de artificiosa una secuencia negocial perfectamente posible dentro del ámbito de la autonomía de la voluntad reconocida por el artículo 1255 del Código Civil. De admitirse esta tesis, habría debido igualmente cuestionarse la previa inmatriculación de la mitad indivisa efectuada a favor de don J. L. G. B., lo que resultaría incoherente y generador de desigualdad entre ambos hermanos, titulares de títulos jurídicamente equivalentes.

Por el contrario, existen indicios objetivos de realidad negocial que descartan la instrumentalidad alegada: la existencia de un documento privado de compraventa del año 2015, posteriormente liquidado; la sujeción de las operaciones a tributación efectiva; y la constancia en las escrituras de sendos precios satisfechos mediante cheques bancarios nominativos que se incorporan, circunstancias todas ellas incompatibles con la mera apariencia documental.

Debe recordarse, además, que el propio legislador, consciente del riesgo inherente a la inmatriculación por la vía del artículo 205, por tener menores requisitos jurídicos, tiene también una reducción de efectos, siquiera temporal, como resulta del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en el artículo 205 los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta ley (que, recordemos, no protegen al inmatriculante, sino a terceros y sucesivos adquirentes que inscriban su derecho) no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.