

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13438 *Resolución de 28 de julio de 2022, 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 Almería n.º 5, por la que se suspende una inmatriculación mediante el expediente previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, complementado con acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por doña M. E. J. F. contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, por la que suspende una inmatriculación mediante el expediente previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, complementado con acta de notoriedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 16 de junio de 2020 por el notario de Sorbas, don Juan Jesús Guerrero Guirado, se practicaba la aceptación y adjudicación de herencia de don F. S. N., adjudicando dos fincas no inmatriculadas.

Acompañaba acta de notoriedad autorizada por el mismo notario el día 14 de enero de 2021, tras las pruebas correspondientes, se hacía constar lo siguiente: «ser notorio y quedar acreditado que don F. S. N., ocurrido el día 1 de enero de 1985, según ordena este precepto, que es notorio que don F. S. N., con DNI/NIF número (...), había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes del fallecimiento de dicho causante, ocurrido el día 1 de enero de 1985, en concreto que las había adquirido por herencia de su padre Don J. S. S. fallecido hace más de 50 años, según declara, sin que se conserven título escrito ni inscrito, de tal adquisición, según manifiestan, resultando tales extremos evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso».

II

Presentada las referidas escritura y acta complementaria en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el día 11 de febrero de 2022 a las 13:51 horas según el asiento de presentación número 1132 del tomo 96 del diario, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta para su inscripción en este Registro una escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de bienes por título de herencia, autorizada el 16 de junio de 2020 por el notario de Sorbas don Juan Jesús Guerrero Guirado con el número 361 de su protocolo.

Las dos fincas que son objeto de adjudicación por título de herencia 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 14 de enero de 2021 por el mismo notario con el número 53 de su protocolo, en la que el notario autorizante declara probado por notoriedad que el causante de la sucesión era dueño de ambas fincas desde más de un año antes de su fallecimiento.

Fundamentos de Derecho:

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 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 de 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 que estoy intentando refutar 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.

La presente calificación provoca la prórroga del asiento de presentación durante sesenta días, contados desde que se practique la última de las notificaciones de la misma exigidas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (artículo 323). Dicha calificación podrá (...)

Almería, 14 de febrero de 2022. El registrador, Juan Cavallé Herrero (firma).»

III

Solicitada la calificación sustitutoria conforme a lo previsto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad interino de Vélez-Rubio, don Juan Manuel García Torrecillas García, quien, mediante nota de fecha 23 de marzo de 2022, confirmó en todos sus extremos la calificación del Registro de la Propiedad de Almería número 5.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. E. J. F. interpuso recurso el día 27 de mayo de 2022 en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Con fecha 30 de septiembre de 2021, presenté en el Registro de la Propiedad número 5 de Almería, la primera copia de la Escritura Pública de Aceptación y Adjudicación de Herencia, autorizada por el notario del Ilustre Colegio Notarial de Andalucía con residencia en Sorbas, don Juan Jesús Guerrero Guirado, en solicitud de su inscripción y acompañada de Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos Abintestato realizada el veinte de febrero de dos mil veinte respecto al requerimiento y ocho de Junio de 2020 respecto al acta final para la declaración de herederos abintestato por el mismo Notario y residencia.

Además, se presentó Acta de Requerimiento Complementaria de Título Público de Adquisición para Inmatriculación de Fincas, de veintisiete de octubre de dos mil veinte y acta final de declaración de Notoriedad para la Inmatriculación de fincas no Inscritas de fecha catorce de enero de dos mil veintiuno del mismo Notario y residencia.

Segundo. El 11 de febrero de 2022 nos instan a solicitar la calificación de las escrituras antes referenciadas depositadas en dicho Registro y que tenían número de entrada 3305/2021.

Tercero. El 14 de febrero de 2022 el Sr. Registrador del Registro de la Propiedad número 5 de Almería firma la nota de calificación negativa donde se suspende la solicitada inscripción porque no considera el Sr. Registrador que el acta tramitada sea título público suficiente para acreditar la previa adquisición de las fincas a inmatricular por el causante de la herencia.

Cuarto. La situación concreta de estas fincas y los hechos de los títulos con los que se pretenden inmatricular es:

a. Tres hermanos reciben la herencia de su padre, F. S. N., nacido el 2 de diciembre de 1912 según partida de defunción de incluida en el Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos Abintestato con número de protocolo 133 del veinte de febrero de dos mil veinte del Notario don Juan Jesús Guerrero Guirado.

b. El padre fallece el uno de enero de mil novecientos ochenta y cinco, fecha en la que se considera que es la de adquisición de las fincas, a la edad de 73 años y 35 años antes de la realización de la Escritura Pública de Adjudicación de Herencia.

c. Dichas fincas no han tenido nunca entrada en el Registro de la Propiedad y pertenecen a un municipio pequeño donde todavía hay muchas fincas rusticas y urbanas sin que estén en el Registro de la Propiedad.

d. Las fincas pertenecen al padre por transmisión a su vez de su padre, cuestión que se puede comprobar en la Escritura de Adjudicación de herencia donde las certificaciones catastrales están a nombre de J. S. S. sin DNI señalado. Podemos comprobar en la partida de nacimiento de F. S. N., uno de los herederos, que su abuelo paterno es J. S. S. En las otras dos partidas de nacimiento de los otros dos hermanos lo escriben como J. S. sólo. Las tres partidas se encuentran en la nombrada declaración de herederos.

e. Por tanto, el título que se nombra en el acta de notoriedad no es ad hoc sino el real y además se paga el impuesto de transmisiones de esta acta al 7% por lo que no se

produce ventaja económica por realizar acta de notoriedad según el artículo 205 de la ley hipotecaria.

Fundamentos de Derecho:

Estimo que la expresada nota es improcedente y que, en consecuencia, la calificación registral no se ajusta a Derecho por cuanto:

Primero. La razón por la que el Registrador suspende la inscripción es porque considera que el art. 205 no puede dar lugar a inscribir fincas que nunca han estado en el registro mediante un acta de Notoriedad y que la Dirección General de los Registros y del Notariado y su sucesora, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública está equivocada en sus resoluciones y el la intenta refutar en esta calificación negativa.

Segundo. La Ley Hipotecaria dice en su artículo 327 párrafo 10:

Publicada en el "Boletín Oficial del Estado" la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los Tribunales. La anulación de aquella, una vez firme, será publicada del mismo modo» Párrafo 10 del artículo 327 esta así redactado por el apartado seis del artículo trigésimo primero de la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, de reformas para el impulso a la productividad ("BOE" 19 noviembre). Vigencia: 20 noviembre 2005.

Tercero. Sólo vamos a indicar la Resolución de 11 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado por identidad con el caso que nos ocupa por tratarse ambas de una adjudicación de herencia y acta de notoriedad para la inmatriculación de dos fincas y al respecto dice:

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: "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'".

Así en el Acta final de Declaración de Notoriedad para la inmatriculación de fincas no inscritas El Notario don Juan Jesús Guerrero Guirado dice:

Acreditados, en consecuencia, a mi juicio y por notoriedad los hechos en que se funda esta declaración, de conformidad con lo previsto en el Art. 205 de la Ley Hipotecaria, Art. 209 del Reglamento Notarial y tal y como reconoce la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 19 de noviembre de 2015, declaro ser notorio y quedar acreditado que don F. S. N., ocurrido el fallecimiento el día 1 de Enero de 1985, según ordena este precepto, que es notorio que Don F. S. N., con DNI número (...), había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un antes al fallecimiento de dicho causante,(...) resultando tales extremos evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso.

Continúa la Resolución:

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.

Ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario ahora recurrente, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición, al indicar que “doña M. R. P. era tenida por dueña”; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal al indicar que tal extremo es notorio “desde hace más de un año”, sin poder pretender la registradora una mayor determinación en la fecha de adquisición o la expresión concreta del título adquisitivo.

Cuarto. No vamos a cansar con más Doctrina que ya conocen sobradamente y no nos parece que la calificación de una Escritura sea el momento para que un Registrador refute una doctrina consolidada de la Dirección General con el evidente perjuicio a las personas que lo único que pretenden es que tenga acceso al Registro un terreno que ha pertenecido a su familia antes de existir el Registro de la Propiedad.

Quinto. Por último, hacer resaltar que cumplimos los requisitos del procedimiento registral de Inmatriculación del Artículo 205, al menos la parte concerniente a nosotros:

A. Los títulos públicos traslativos (Escritura Pública de Adjudicación de Herencia) otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público (Acta de notoriedad) Reconocida por la doctrina de la Dirección General.

B. 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. Existe identidad incluso con los titulares catastrales actuales y los promoventes del expediente.

C. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. Se ha aportado Certificación del Registro de que no estaban previamente inscritas.

Y al final del artículo 205 se faculta al Registrador para que:

Éste, el Registrador procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo, ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203.

Por lo que, si el señor Registrador no encuentra seguro que una finca acceda al Registro de la Propiedad sólo con los requisitos del artículo 205 y la doctrina del Dirección General, está facultado y obligado para realizar las notificaciones y publicaciones del artículo 203 y que exige también al notario con la duplicidad de esfuerzo y tiempo.

No hay que olvidar que el asiento de fincas inmatriculadas por el artículo 205 está a salvaguarda del artículo 207 durante un plazo de dos años y cuando ya el Registrador ha realizado las notificaciones y publicaciones.»

V

Mediante escrito, de fecha 9 de junio de 2022, el registrador de la Propiedad emitió 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 y 5 de mayo, 27 de junio y 14 de noviembre de 2016, 1 de febrero y 16 de noviembre de 2017 y 27 de febrero y 11 de junio de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de abril de 2022.

1. Se plantea en el presente recurso si debe accederse a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura de aceptación y adjudicación de herencia, acompañada de acta de notoriedad para dicha inmatriculación, en la que éste declara ser notorio que el transmitente «había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes del fallecimiento de dicho causante, ocurrido el día 1 de enero de 1985».

El registrador señala dos defectos: a) que 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 b) que en el acta de notoriedad que se acompaña no declara el notario que, a su juicio, el causante adquirió la finca en una concreta fecha, sino que, a su juicio, el causante «era tenido como dueño de la finca» más de un año antes de su fallecimiento.

La recurrente alega la legalidad de los documentos presentados para practicar las inmatriculaciones solicitadas.

2. En primer lugar este Centro Directivo debe manifestarse respecto de la solicitud contenida en el informe en defensa de la calificación respecto de la falta legitimación de la recurrente.

El artículo 325 de la Ley Hipotecaria establece en su primer apartado que «estarán legitimados para interponer este recurso: a) La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto; el defecto o falta de acreditación de la representación se podrá subsanar en el plazo que habrá de concederse para ello, no superior a diez días, salvo que las circunstancias del caso así lo requieran (...)».

Pudiera pensarse que el presentante del documento, por el mero hecho de serlo, ostenta la representación para poder recurrir. El artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera representante de los interesados a quien presente los documentos correspondientes en el Registro con objeto de solicitar la inscripción. Y a ese presentante se le notifica la calificación negativa del registrador (artículo 322, de la Ley Hipotecaria).

Sin embargo, como ya dijera esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 1973 y 27 de febrero de 1999), esa representación derivada de la simple presentación de los títulos en el Registro no es suficiente a los efectos de interponer el

recurso, pues es completamente distinta la personalidad para pedir la inscripción que recoge el artículo 6 de la Ley Hipotecaria, con la expresamente exigida para interponer el recurso de los artículos 322 y 325 de la Ley Hipotecaria que exigirá un poder otorgado a tal efecto.

En el presente expediente el registrador recurrido no requirió a la recurrente para que, en su caso, subsanara la falta de acreditación de sus facultades representativas para recurrir contra la calificación, con lo que no puede ser estimada tal pretensión contenida en el informe en defensa de su calificación.

3. Entrando en el fondo del recurso, los requisitos para la inmatriculación por título público se regulan en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone 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. El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

4. En cuanto al primero 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 primer 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. El segundo defecto consiste en que, a juicio del registrador, en el acta de notoriedad que se acompaña no declara el notario que, a su juicio, el causante adquirió la finca más de un año antes de su fallecimiento, sino que, a su juicio, era tenido por dueño sin indicar fecha concreta de adquisición.

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: «ser notorio y quedar acreditado (...) que había adquirido la propiedad de dicha finca al menos un año antes al fallecimiento».

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.

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

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 julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.