

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20138 *Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de bienes.*

En el recurso interpuesto por don J. A. Z. R., en nombre y representación de doña A. G. C. y doña A., doña E. y don A. G. G., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de bienes.

Hechos

I

El día 27 de noviembre de 2018, por el notario de Almería, don Juan Pérez de la Blanca Fernández, con el número 3.331 de protocolo, se autorizó una escritura pública de aceptación de herencia y adjudicación de bienes por los títulos de legítima viudal y herencia. Dicha escritura se acompañaba del acta inicial de requerimiento y tramitación para declaración de notoriedad autorizada el día 22 de septiembre de 2021 por el notario de Almería, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barrera, con el número 5.333 de protocolo, y acta final de requerimiento y tramitación para declaración de notoriedad, autorizada el día 20 de enero de 2022 por el mismo notario con el número 239 de protocolo.

II

Presentada el día 20 de marzo de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa:

Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el 20 de marzo de 2023 a las 10:50 horas según el asiento de presentación número 50 del tomo 98 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 los títulos de legítima viudal y herencia, autorizada el 27 de noviembre de 2018 por el notario de Almería don Juan Pérez de la Blanca Fernández con el número 3331 de su protocolo. Se observan en ella los siguientes defectos, que impiden su inscripción:

Primero. Las fincas identificadas en la escritura con los números 1 a 60 están situadas dentro de la circunscripción territorial de este Registro, pero no se encuentran inmatriculadas. Una de ellas, la identificada con el número 52, no se corresponde con la totalidad de una parcela catastral, sino con una parte de la misma. Por tanto, no se aporta (porque es imposible, mientras esta finca no se corresponda con la totalidad de

una parcela catastral) una certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a esta finca, de la que resulte una descripción de la misma idéntica a la que se declara en la escritura.

Segundo. Las fincas identificadas en la escritura con los números 7, 9, 24, 28, 37, 39, 49, 50, 52 y 57, cuya inmatriculación se solicita en virtud de esta escritura, no se encuentran catastradas a nombre del causante de la sucesión ni de sus sucesores mortis causa.

Tercero. Respecto a las fincas identificadas en la escritura con los números 1, 39 y 52 no se aporta ningún documento dirigido a acreditar de modo fehaciente que el causante de la sucesión las adquirió el menos un año antes de su fallecimiento, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación (estas tres fincas no se mencionan en el acta de notoriedad a que me refiero a continuación). Y respecto de las demás fincas no inmatriculadas se acompaña un acta autorizada de notoriedad el 20 de enero de 2022 por el notario de Almería don Miguel Eduardo De Almansa Moreno-Barreda con el número 239 de su protocolo, en la que se declara probado por notoriedad que el causante de la sucesión adquirió dichas fincas al menos un año antes de su fallecimiento.

Cuarto. Varias fincas aparecen descritas en la escritura varias veces, como si fuesen fincas distintas; y cada una de esas pretendidas fincas distintas se adjudican a personas distintas; concretamente:

– La parcela catastral número 135 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 2 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.) y también como la finca número 40 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.).

– La parcela catastral número 152 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 4 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 60 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– La parcela catastral número 179 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 5 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 21 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– La parcela catastral número 182 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 8 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 22 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– La parcela catastral número 147 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 47 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.) y también como la finca número 53 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.).

– Y la parcela catastral número 148 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 48 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.) y también como la finca número 54 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y como la finca número 59 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

Fundamentos de Derecho:

Primero. 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”.

Segundo. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria regula la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en virtud de un título público de transmisión de las mismas (por ejemplo, una escritura de compraventa), complementado por otro documento público que acredite la previa adquisición de las mismas por el transmitente (por ejemplo, una escritura de formalización de una herencia en que esas fincas se adjudicasen a quien las vende en la posterior escritura de compraventa). Y este precepto se desarrolla por el artículo 298.1 del Reglamento Hipotecario, que dispone en su

segundo párrafo que «el título público de adquisición habrá de expresar necesariamente la referencia catastral de la finca o fincas que se traten de inmatricular, y se incorporará o acompañará al mismo certificación catastral descriptiva y gráfica, de tales fincas, en términos totalmente coincidentes con la descripción de éstas en dicho título, de las que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente».

Por tanto, según el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, para que una finca pueda ser inmatriculada en el Registro en virtud de un título público traslativo es necesario que la parcela catastral con la que esa finca se corresponda figure catastrada a nombre de alguna de las personas que figuran como partes adquirente y transmitente de la finca en ese título público traslativo (aunque se ha venido admitiendo también que figure catastrada a nombre de alguna de las personas que figuran como partes adquirente y transmitente de la finca en el título previo complementario del título público traslativo).

Esta norma fue introducida en el Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, cuando la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en virtud del título público de su adquisición se regulaba por los antiguos artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 53.7 de la Ley 13/1996, los cuales fueron después derogados por la Ley 13/2015 (que los sustituyó por el actual artículo 205 de la Ley Hipotecaria). Ya bajo la vigencia de esos antiguos artículos 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 53.7 de la Ley 13/1996, desarrollados por el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, se planteó la duda de si la exigencia contenida en éste de que la finca estuviese catastrada a nombre del transmitente o del adquirente se extralimitaba respecto de dichos preceptos legales, pues en ninguno de ellos se imponía de manera expresa que la finca estuviese catastrada a nombre del adquirente o del transmitente; en particular, el artículo 53.7 de la Ley 13/1996 parecía imponer la identidad entre el título público de adquisición y el Catastro únicamente en cuanto a la descripción de la finca, y no en cuanto a su titularidad, al disponer que «En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Sin embargo, la sentencia de la Sala tercera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000, que resolvió un recurso contencioso-administrativo contra esta norma del Reglamento Hipotecario (entre otras), declaró que la exigencia reglamentaria de que la finca estuviese catastrada a nombre del transmitente o del adquirente no incurría en extralimitación respecto de la ley, con el siguiente argumento:

“No cabe estimar discrepancia entre la dicción de la Ley y el texto del precepto impugnado dado que la Ley 13/96, al establecer en el artículo 53.7 que no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculado certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca en términos totalmente coincidentes con la descripción de esta en dicho título, implícitamente exige que figure catastrada o amillarada a nombre del transmitente o del adquirente, ya que aquella identidad descriptiva ha de alcanzar no solo a los aspectos físicos sino también a los jurídicos de la finca en cuestión.”

Con posterioridad a la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015 la norma del antiguo artículo 53.7 de la Ley 13/1996 ha quedado refundida con otras en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que establece 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”.

Bajo la vigencia de esta nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria 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 7 de abril de 2017 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 20 de abril de 2017), que tras la reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015 una finca pueda ser inmatriculada en el Registro en virtud de un título público traslativo aun cuando la parcela catastral con la que esa finca se corresponda figure catastrada a nombre de una persona distinta de las que figuran como partes adquirente y transmitente de la finca en ese título público traslativo presentado a inscripción y en el título previo complementario del mismo, con los siguientes argumentos:

“Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. ‘Vistos’), 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 1 de noviembre de 2015.

Además del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos”.

Desde mi punto de vista, estos argumentos que utiliza la Dirección General para entender derogado en este punto el artículo 298 del Reglamento Hipotecario no son acertados, por las razones siguientes:

– En primer lugar, sostiene la Dirección General que todo el título VI del Reglamento Hipotecario ha quedado derogado por la Ley 13/2015, porque dicho título del Reglamento Hipotecario desarrollaba el título VI de la Ley Hipotecaria y la nueva redacción de éste introducida por la Ley 13/2015 “es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes” de los que inspiraban la redacción anterior. Por tanto, según esta interpretación de la Dirección General una norma jurídica puede quedar derogada tácitamente por otras normas posteriores aunque no resulte incompatible con alguna o algunas de ellas en particular, si estas últimas normas han sustituido a las que se desarrollaban por la norma que queda derogada tácitamente y están basadas en principios inspiradores totalmente diferentes de los que inspiraban las normas sustituidas: según esta interpretación, el juicio sobre la posible derogación de una norma no debería versar solamente sobre su compatibilidad con todas las normas posteriores de igual o mayor rango, sino también sobre si los principios inspiradores en los que se basa la norma superior que esa norma desarrolla son muy distintos de aquellos en los que se basa una regulación posterior: como si, por ejemplo, para enjuiciar si actualmente se encuentra vigente la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 hubiera que examinar, no solamente la compatibilidad de cada uno de sus enunciados con otros enunciados jurídicos posteriores a ella de igual o mayor rango, sino también si los principios inspiradores en los que se basa la Constitución Española de 1978 son muy distintos de aquellos en los que se basaban las Leyes Fundamentales del Reino promulgadas durante la dictadura franquista, al amparo de las cuales se dictó la Ley de Expropiación Forzosa. A mí me parece que esta fundamentación de la Dirección General no describe la realidad de su razonamiento, es decir, nadie se ha dedicado realmente a identificar principios inspiradores en la antigua redacción del título VI de la Ley Hipotecaria y en la nueva para después determinar si los de una y otra se parecen mucho o poco (si así fuera, la

fundamentación de la Dirección General, para ser tal, debería haber incluido la explicación de la operación intelectual correspondiente, es decir, debería haber detallado cómo extrae los principios inspiradores de cada regulación, cuáles son éstos y por qué unos son incompatibles con otros); esta fundamentación, por otra parte, no resistiría su extrapolación a otros casos de sucesión de normas jurídicas (como el del ejemplo de la Ley de Expropiación Forzosa que acabo de exponer); y, principalmente, esta fundamentación contradice la ley que regula en España la derogación de las normas, que es el artículo 2.2 del Código Civil, según el cual “La derogación tendrá el alcance que expresamente se disponga y se extenderá siempre a todo aquello que en la ley nueva, sobre la misma materia sea incompatible con la anterior”; de lo que resulta que el juicio sobre la posible derogación de una norma es un juicio de compatibilidad entre enunciados jurídicos, y no un juicio de compatibilidad de los principios que supuestamente los inspiran o que inspiran otras normas de rango superior desarrolladas por esos enunciados. Finalmente, desconozco por qué razón considera la Dirección General que la nueva redacción del Título VI de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 13/2015 está «basada en principios inspiradores totalmente diferentes» de aquellos en los que se basaba la regulación anterior, al menos en lo que respecta a la regulación de la inmatriculación de fincas en virtud del título público de su adquisición: las modificaciones introducidas por la Ley 13/2015 en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria han consistido, básicamente, en acoger la doctrina de la Dirección General según la cual el título público de adquisición debe ser traslativo (lo que ya venía declarando la Dirección General bajo la regulación anterior, a pesar de lo cual sigue admitiendo como título inmatriculador la disolución de condominio, que no es un título traslativo); suprimir la posibilidad de que dicho título traslativo se complemente por un acta de notoriedad (a pesar de lo cual la Dirección General lo sigue admitiendo); refundir en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria la norma del antiguo artículo 53.7 de la Ley 13/1996; y llevar también al artículo 205 la exigencia, introducida por la propia Ley 13/2015, de que al inmatricular la finca se inscriba en el Registro su representación gráfica georreferenciada catastral. Y el propio legislador no parece ser consciente de haber alterado los principios inspiradores cuando en la exposición de motivos de la Ley 13/2015 solo dedica a la reforma del artículo 205 de la Ley Hipotecaria la afirmación de que “se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205”.

– En segundo lugar, sostiene la Dirección General que “del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca”. Al respecto debe señalarse que, aunque es verdad que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige literalmente la coincidencia entre el título público de adquisición y el Catastro solo en cuanto a la descripción de la finca, y no en cuanto a su titularidad (pues exige “que exista identidad (...), 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”), también el antiguo artículo 53.7 de la Ley 13/1996 exigía literalmente esa identidad solo en cuanto a la descripción de la finca, y no en cuanto a su titularidad (pues disponía que “En lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título”), pero la sentencia de la Sala tercera del Tribunal Supremo de 24 de febrero de 2000, dictada en un proceso de impugnación de ese precepto reglamentario, declaró que la exigencia reglamentaria no incurría en extralimitación respecto de la ley porque la “identidad descriptiva ha de alcanzar no solo a los aspectos físicos sino también a los jurídicos de la finca en cuestión”; por tanto, se esté o no de acuerdo con la argumentación en la que el Tribunal Supremo basó esta conclusión (que he transcrito antes), el precepto reglamentario debía aplicarse porque lo había declarado compatible con la ley una sentencia de la Sala tercera del Tribunal Supremo en un proceso de impugnación de ese precepto, cuya sentencia produce efectos frente a todos según los artículos 71.1.a y 73

de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y, por tanto, expulsa del ordenamiento jurídico el precepto reglamentario si es estimatoria o impone su aplicación a todos sus posibles aplicadores, si es desestimatoria. Y, si un precepto reglamentario desarrollaba (a juicio del Supremo) una determinada ley y esa ley ha sido sustituida por otra que no ha modificado la anterior en cuanto a ese requisito que (a juicio del Supremo) se desarrollaba por ese precepto reglamentario, éste, evidentemente, no puede entenderse derogado por la ley nueva.

– Y, en tercer lugar, sostiene la Dirección General que su propia interpretación, según la cual bajo la vigencia de la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria ya no es exigible que la finca cuya inmatriculación se solicita esté catastrada a nombre de alguna de las personas que figuran como partes adquirente y transmitente en el título público de transmisión de la finca, “concuera con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que ‘salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos’”. Pero, evidentemente, este argumento no puede resultar de aplicación en los supuestos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en los que por no existir aún una finca inmatriculada en el Registro de la Propiedad, sino solamente una finca cuya inmatriculación se ha solicitado, no puede haber contradicción entre los pronunciamientos jurídicos del Registro de la Propiedad acerca de esa finca (que aún no existen) y los del Catastro.

Por todo ello, considero aún vigente la norma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, según la cual para que una finca pueda ser inmatriculada en el Registro en virtud de un título público traslativo de la misma es necesario que la parcela catastral con la que esa finca se corresponda figure catastrada a nombre de alguna de las personas que figuran como partes adquirente y transmitente de la finca en ese título público traslativo; requisito que no se ha cumplido en el presente caso, por lo que procede suspender la inscripción.

Tercero. Los fundamentos de Derecho que a continuación expongo son los mismos que expuse en la calificación negativa que fue revocada por la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de abril de 2022 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 16 de mayo de 2022). En dicha calificación negativa, al igual que en esta, realicé una crítica de la doctrina de la Dirección General acerca de la interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015, tratando de refutar los argumentos por los que, a juicio de la Dirección General, expresado en resoluciones anteriores, debe admitirse el acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Desde mi punto de vista, dicha resolución de 27 de abril de 2022 no se ocupó en absoluto de los fundamentos de Derecho contenidos en la nota de calificación negativa recurrida (ya fuera para estimarlos o para rechazarlos), sino que se limitó a volver a exponer la doctrina que había sido respetuosamente criticada en esos fundamentos de Derecho, como iré explicando con más detalle a continuación.

1) La Ley 13/2015 suprimió la posibilidad (anteriormente prevista en los artículos 199 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento) de inmatricular una finca en el Registro de la Propiedad en virtud de un título público de adquisición complementado por un acta notarial de notoriedad:

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 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. Sin embargo, la propia Dirección General se ha apartado en varias resoluciones de su propia doctrina en este punto, y lo ha hecho incluso en un caso en el que se le había advertido de que al hacerlo estaba incurriendo en una contradicción: la resolución de 11 de junio de 2018 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 25 de junio de 2018) admite a estos efectos un acta de notoriedad en la que el notario autorizante declara “ser notorio en el término municipal de A Estrada, que doña M. R. P. era tenida como dueña, desde hace más de un año, en pleno dominio y con carácter privativo, de las fincas a que se refiere esta acta”; y la resolución de 27 de abril de 2022 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 16 de mayo de 2022) admite un acta de notoriedad en la que el notario autorizante declara “la notoriedad pretendida y por tanto que desde el fallecimiento de su madre, doña R. G. U., en el año 2002 y, por tanto, con más de un año de antelación al momento del otorgamiento de la escritura de donación (...), doña M. S. G., transmitente en dicho título, era tenida como dueña de la finca objeto de este acta”. Resulta particularmente desconcertante el criterio de la Dirección General en la segunda de las resoluciones citadas porque en el caso de dicha resolución ya se indicó expresamente en la calificación negativa registral que existía este problema, es decir, que un acta de notoriedad en la que el notario declara “la notoriedad” de que una persona “era tenida por dueña” de una finca no se ajusta a la doctrina de la propia Dirección General según la cual “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”, sino que será necesario que “el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha”; pero la Dirección General, revocando la calificación negativa, declaró admisible esa acta en la que el notario declara “la notoriedad” de que una persona “era tenida por dueña” de una finca y lo hizo alegando como fundamento el mismo párrafo antes transcrito según el cual “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 (...), sino que (...) será necesario que (...) 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”: en otras palabras, la Dirección General, aunque siga afirmando lo contrario, de hecho admite como prueba documental pública de la adquisición anterior de una finca un acta notarial en la que el notario autorizante considera probada, no la adquisición misma, sino la notoriedad de que alguien era tenido por dueño.

– Y, por otra parte, según la doctrina expuesta de la Dirección General el acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición del artículo 205 de la Ley Hipotecaria debe hacer referencia a la fecha en la que a juicio del notario autorizante el transmitente adquirió la finca. Sin embargo, la propia Dirección General también se ha apartado de su propia doctrina en este punto al admitir en varias resoluciones que en el acta notarial no se mencione una fecha concreta de la adquisición (requisito que en realidad no resulta en absoluto del artículo 205 de la Ley Hipotecaria), admitiendo que se mencione simplemente que dicha adquisición fue anterior en al menos un año a la fecha de la transmisión posterior: sirven de ejemplo los dos mismos fragmentos de resoluciones transcritos en el párrafo anterior, en las que, también en este punto, existe una contradicción entre el criterio que la Dirección General declara aplicar (según la cual el juicio del notario debe pronunciarse sobre la fecha de la adquisición anterior) y el criterio que de hecho aplica (al admitir que el juicio del notario no se pronuncie sobre la fecha de la adquisición anterior, sino solo sobre el hecho de ser esa adquisición anterior en al menos un año a la fecha de la transmisión posterior).

La doctrina de la Dirección General según la cual el título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria puede ser complementado por un acta de notoriedad en la que el notario autorizante afirme que a su juicio el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla (o en la que el notario afirme que a su juicio es notorio que el transmitente era tenido como dueño de la finca al menos un año antes de transmitirla, que es lo que en la práctica viene admitiendo la Dirección General) 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.

La resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de abril de 2022 (publicada en el “Boletín Oficial del Estado” de 16 de mayo de 2022) despacha esta cuestión afirmando cosas que en nada se oponen a la calificación negativa revocada por ella (que es esencialmente igual a ésta); por ejemplo, se razona en la resolución, como si fuera el motivo por el que se revoca la calificación negativa, que “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”, criterio que comparto: yo no tendría ningún inconveniente, por ejemplo, en que el documento complementario del título público de adquisición del artículo 205 de la Ley Hipotecaria fuese una sentencia firme declarativa del dominio adquirido por el transmitente más de un año antes de la transmisión. Lo que yo sostengo en la nota de calificación negativa no es que la adquisición anterior en más de un año por el transmitente no se pueda acreditar mediante un documento público declarativo, sino que el acta notarial de notoriedad no puede cumplir esa función, a diferencia de una

sentencia firme declarativa del dominio; pues, a pesar de que el acta notarial de notoriedad es un documento público (lo que nadie discute) y de que dicha acta puede contener juicios del notario autorizante acerca de la adquisición o la titularidad de una finca (lo que le permite la legislación notarial), la declaración hecha por un notario en un acta de notoriedad según la cual a su juicio una persona adquirió una finca en una determinada fecha no constituye una prueba documental pública de esa adquisición. Y echo de menos en la resolución de 27 de abril de 2022 un pronunciamiento claro al respecto, que diga abiertamente, por ejemplo, que si un notario declara en un acta de notoriedad que a su juicio una persona adquirió una finca hace más de un año, esa adquisición queda acreditada con el carácter de prueba documental pública.

2) La doctrina de la Dirección General según la cual el título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria puede ser complementado por un acta notarial de notoriedad implica un fraude del artículo 203.1 de la misma ley:

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria regula la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en virtud de un acta notarial a la que debe estar incorporado el título de adquisición de la finca, imponiendo una gran cantidad de requisitos para la autorización de dicha acta, orientados principalmente a que los posibles propietarios de fincas usurpadas en todo o en parte puedan conocer la pretensión de inmatriculación y oponerse a la misma; requisitos que, en cambio, no son exigibles según el artículo 209 del Reglamento Notarial para la autorización de una simple acta de notoriedad y que, de hecho, se omiten en la práctica en las actas de notoriedad complementarias del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria hasta el extremo de quedar reducida la actividad indagatoria del notario a la toma de declaración a testigos propuestos por la propia persona a cuyo favor se pretende la inmatriculación y la publicación de unos edictos, como sucede en el presente caso. Concretamente, el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria exige que en el acta notarial quede 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, y debe constar también que se ha publicado la tramitación del expediente en el «Boletín Oficial del Estado»; mientras que el artículo 209 del Reglamento Notarial no impone al notario la utilización de ningún medio de averiguación previa a la autorización de un acta de notoriedad, 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. Por otra parte, el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria exige que conste en el acta notarial en cuya virtud se practica la inmatriculación de la finca 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; mientras que el artículo 209 del Reglamento Notarial no impone al notario autorizante de un acta de notoriedad 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”.

En definitiva, admitir que la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad se practique en virtud de un título público de transmisión acompañado de un acta notarial de notoriedad implica prescindir de todas las garantías que el legislador ha impuesto en el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de una finca en virtud de un acta notarial en la que debe protocolizarse el título de adquisición; artículo 203.1 que fue redactado por la Ley 13/2015, es decir, por la misma ley que suprimió de la legislación hipotecaria cualquier mención del acta de notoriedad complementaria del título público de adquisición del artículo 205.

La resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de abril de 2022 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de 16 de mayo de 2022) hizo caso omiso de este razonamiento (expuesto en la calificación negativa que fue revocada por dicha resolución) según el cual la doctrina de la Dirección General que trato de refutar supone un fraude del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone lo siguiente:

“Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real.

Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.”

En el presente caso, respecto de las fincas identificadas en la escritura con los números 2 y 40; 4 y 60; 5 y 21; 8 y 22; 47 y 53; y 48, 54 y 59, se han presentado en el Registro a la vez (formalizados en un mismo documento) varios títulos traslativos del dominio contradictorios entre sí, porque en la misma escritura se formaliza la adjudicación por título de herencia de cada una de estas fincas a favor de personas distintas. Por tanto, cada uno de esos títulos contradictorios formalizados en la misma escritura se encuentra, mientras ésta no sea rectificadora, en la situación descrita en el párrafo segundo del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, lo que impide su inscripción.

Prórroga del asiento de presentación y medios de impugnación contra esta calificación negativa:

La presente calificación negativa 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, 12 de abril de 2023. El registrador, Juan Cavallé Herrero.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Vera, don Juan Manuel García-Torrecillas García, quien, el día 15 de mayo de 2023, emitió calificación confirmando la nota del registrador de la Propiedad de Almería número 5.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. A. Z. R., en nombre y representación de doña A. G. C. y doña A., doña E. y don A. G. G., interpuso recurso el día 16 de mayo de 2023. En el escrito de recurso presentado se mostraba en desacuerdo con la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, solicitando que se volviera a calificar de forma positiva, inscribiendo las

fincas que en ella se describían de acuerdo con las actas de requerimiento y tramitación para declaración de notoriedad aportadas.

V

El registrador de la Propiedad formó el expediente y lo elevó, con su informe, 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 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de abril y 28 de julio de 2022.

1. Se plantea en el presente expediente la inmatriculación de varias fincas en virtud de una escritura de aceptación de herencia acompañada de acta de notoriedad tramitada para justificar la adquisición previa a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El registrador observa los siguientes defectos:

a) las fincas identificadas en la escritura con los números 1 a 60 están situadas dentro de la circunscripción territorial de este Registro, pero no se encuentran inmatriculadas. Una de ellas, la identificada con el número 52, no se corresponde con la totalidad de una parcela catastral, sino con una parte de la misma. Por tanto, no se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a esta finca, de la que resulte una descripción de la misma idéntica a la que se declara en la escritura.

b) las fincas identificadas en la escritura con los números 7, 9, 24, 28, 37, 39, 49, 50, 52 y 57, cuya inmatriculación se solicita en virtud de esta escritura, no se encuentran catastradas a nombre del causante de la sucesión ni de sus sucesores «mortis causa». El registrador considera aún vigente la norma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, según la cual para que una finca pueda ser inmatriculada en el Registro en virtud de un título público traslativo de la misma es necesario que la parcela catastral con la que esa finca se corresponda figure catastrada a nombre de alguna de las personas que figuran como partes adquirente y transmitente de la finca en ese título público traslativo; requisito que no se ha cumplido en el presente caso.

c) respecto a las fincas identificadas en la escritura con los números 1, 39 y 52 no se aporta ningún documento dirigido a acreditar de modo fehaciente que el causante de la sucesión las adquirió el menos un año antes de su fallecimiento, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación (estas tres fincas no se mencionan en el acta de notoriedad). Y respecto de las demás fincas no inmatriculadas se acompaña un acta autorizada de notoriedad el día 20 de enero de 2022 por el notario de Almería, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, con el número 239 de protocolo, en la que se declara probado por notoriedad que el causante de la sucesión adquirió dichas fincas al menos un año antes de su fallecimiento. El registrador se basa en fundamentos de Derecho que son los mismos que expuso en la calificación negativa que fue revocada por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de abril de 2022. En dicha calificación negativa, al igual que en ésta, realiza una crítica de la doctrina de la Dirección General acerca de la interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015, tratando de refutar los argumentos por los que, a juicio de la Dirección General, expresado en resoluciones anteriores, debe admitirse el acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

d) varias fincas aparecen descritas en la escritura varias veces, como si fuesen fincas distintas; y cada una de esas pretendidas fincas distintas se adjudican a personas distintas; concretamente:

– la parcela catastral número 135 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 2 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.) y también como la finca número 40 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.).

– la parcela catastral número 152 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 4 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 60 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– la parcela catastral número 179 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 5 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 21 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– la parcela catastral número 182 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 8 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 22 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– la parcela catastral número 147 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 47 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.) y también como la finca número 53 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.).

– y la parcela catastral número 148 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 48 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.) y también como la finca número 54 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y como la finca número 59 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

2. 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».

El primero de los defectos señalados se basa en que una de las fincas cuya inmatriculación se pretende, identificada con el número 52, no se corresponde con la totalidad de una parcela catastral, sino con una parte de la misma. Por tanto, no se aporta una certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a esta finca, de la que resulte una descripción de la misma idéntica a la que se declara en la escritura.

Como ya ha reiterado esta Dirección General –cfr. Resolución de 29 de septiembre de 2017–, entre los requisitos exigidos por el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, está el de 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». Asimismo, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria contempla los supuestos de inmatriculación como uno en los que obligatoriamente deberá constar en la inscripción la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

Por tanto, en todo supuesto de inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley deberá aportarse la representación gráfica catastral de la finca en términos idénticos a la descripción contenida en el título inmatriculador, siendo esta exigencia heredera de la que empleaba el artículo 53.Seis de la Ley 13/1996 cuando exigía «aportar junto al título

inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título», y responde, en gran parte, a una misma finalidad y razón de ser: que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral.

No obstante, en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podría admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa de la finca que complete la certificación catastral incompleta, mas ello no consta acreditado en el presente expediente por lo que debe confirmarse el defecto.

3. El segundo de los defectos expresados en la nota se refiere a que las fincas descritas con los números 7, 9, 24, 28, 37, 39, 49, 50, 52 y 57 no se encuentran catastradas a nombre del causante de la sucesión ni de sus sucesores, pues el registrador considera aún vigente la norma del artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), 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 1 de noviembre de 2015.

Además, del tenor del artículo 205 de la Ley Hipotecaria resulta que la identidad que exige el precepto entre el título y la certificación catastral se refiere exclusivamente a la descripción de la finca, lo cual concuerda con la presunción del apartado 3 del artículo 3 de la Ley del Catastro Inmobiliario que afirma que «salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos».

Por tanto, actualmente debe entenderse inaplicable el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en particular, y en lo que a este expediente se refiere, en cuanto que dispone que el título público de adquisición incorporará o acompañará certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulte además que la finca está catastrada a favor del transmitente o del adquirente.

Es doctrina jurisprudencial reiterada –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006, 23 de diciembre de 1999, 30 de julio de 1999– que figurar en el Catastro no justifica el dominio, ni la identidad de las fincas, ya que en ningún caso el Catastro determina propiedades ni se trata de un registro dirigido a reconocer o proteger situaciones jurídico-privadas. Es un instrumento para las relaciones entre los ciudadanos y la Administración para el conocimiento por parte de ésta tanto de los datos de las fincas como de su titularidad a efectos exclusivamente de carácter tributario. Y así lo proclama el artículo 1 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, manteniendo su definición tradicional como registro puramente administrativo. Lo contrario significaría convertir a un órgano administrativo en Registros definidores de la propiedad, al margen de los Tribunales. El Catastro no proclama, ni garantiza, ni siquiera protege, el derecho de propiedad –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de noviembre de 2006–.

Por supuesto que no obsta a que pueda ser tenido en consideración en sede judicial, en cuanto constituya un indicio o elemento probatorio del dominio, que en su caso deberá ser valorado por el juez conjuntamente con las demás pruebas.

En cambio, dado el marco reducido en el que se desenvuelve el procedimiento registral y la limitación de medios de calificación de que dispone el registrador, éste debe limitarse a exigir el cumplimiento de los requisitos previstos para la inmatriculación

conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, entre los cuales ya no puede sostenerse la exigencia de que la finca se encuentre catastrada a nombre del causante o sucesores.

La nueva Ley 13/2015, cuyos principios inspiradores aparecen contemplados en su preámbulo, parte de una clara diferenciación entre las instituciones catastral y registral, en cuanto a su naturaleza y competencias, pese a su necesaria coordinación, y de este modo debe entenderse la nueva regulación legal de los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria.

Por lo que el defecto tal y como ha sido planteado debe ser revocado.

4. Por lo que respecta al tercero de los defectos objeto del presente recurso, el registrador señala que respecto a las fincas identificadas en la escritura con los números 1, 39 y 52 no se aporta ningún documento dirigido a acreditar de modo fehaciente que el causante de la sucesión las adquirió el menos un año antes de su fallecimiento, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para su inmatriculación (estas tres fincas no se mencionan en el acta de notoriedad). Y respecto de las demás fincas no inmatriculadas se acompaña un acta autorizada de notoriedad el 20 de enero de 2022 por el notario de Almería, don Miguel Eduardo de Almansa Moreno-Barreda, con el número 239 de protocolo, en la que se declara probado por notoriedad que el causante de la sucesión adquirió dichas fincas al menos un año antes de su fallecimiento. El registrador realiza una crítica de la doctrina de la Dirección General acerca de la interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria tras su reforma por la Ley 13/2015, tratando de refutar los argumentos por los que, a juicio de la Dirección General, expresado en resoluciones anteriores, debe admitirse el acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, debe aceptarse la calificación del registrador en cuanto a la falta de título previo respecto a algunas de las fincas cuya inmatriculación se pretende.

En efecto, si se observa el listado de fincas enumeradas en el edicto publicado en virtud del acta de requerimiento se observa que, al menos, las fincas enumeradas en la escritura con los números 1, 39 y 52 no figuran en el mismo. Por ello en estos términos debe confirmarse la calificación.

En cuanto al segundo apartado del defecto señalado por el registrador, respecto a la admisibilidad del acta notarial de notoriedad como documento complementario del título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, no cabe desconocer que este medio inmatriculador tiene una tradición histórica en nuestra legislación hipotecaria.

En efecto, aparece como tal en la Ley de 30 de diciembre de 1944 sobre reforma de la Ley Hipotecaria, con el objetivo reconocido en su exposición de motivos de «compaginar la triple finalidad que debe reunir todo expediente inmatriculador: seguridad en la adquisición del derecho que se trata de inscribir, perfecta identificación del inmueble que deba inmatricularse y sustanciación breve y económica que facilite el ingreso de los derechos en el Registro».

El artículo 347 lo contemplaba en estos términos: «La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna se practicará: a) Mediante expediente de dominio. b) Mediante el título público de su adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando aquél no contenga acreditado de modo fehaciente el título dispositivo del transmitente o enajenante (...)). Señalando el artículo 352 que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que hagan constar de modo fehaciente haber -adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito -el mismo derecho a favor de otra persona y se publiquen edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radica la finca, expedidos por el Registrador con vista de los documentos presentados. En el asiento que se practique se expresarán necesariamente las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, tomándolas de los mismos documentos o de otros presentados al efecto. Estas inscripciones no surtirán efecto contra tercero hasta después de transcurridos dos años, contados desde su fecha. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o

gravamen, los Registradores denegarán la Inscripción solicitada. Guando no resultare inscrito a favor de persona alguna el mencionado derecho y no se justifique tampoco que lo adquirió el otorgante antes de la fecha de la escritura, o cuando en los documentos presentados no se expresaren las circunstancias esenciales de la adquisición anterior, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo noventa y seis de la Ley».

Tras sucesivas reformas, la última por Ley 13/2015, se sigue contemplando, no como excepción al principio de tracto sucesivo, sino como medio de inmatriculación, la practicada en virtud de un título público apto para adquirir, siempre que el otorgante pueda acreditar de modo fehaciente su adquisición previa a dicho otorgamiento.

Debe señalarse que la diferencia esencial entre la redacción actual y anterior del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal, sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad.

En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil.

Ahora, en cambio, con la nueva redacción legal, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes, y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Nótese que dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

O lo que es lo mismo, la inmatriculación por doble título, fiel en este punto a su tradición histórica en nuestra legislación, no impone un tracto formal de dos documentos públicos que contengan respectivos títulos traslativos separados temporalmente por el plazo de un año, como parece entender la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia número 352/2022, de 31 de octubre, por la que se confirma (por desestimación de un recurso de apelación contra una sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 10 de Murcia de 23 de noviembre de 2021) una nota de calificación negativa emitida por el mismo registrador.

Lo esencial en la inmatriculación por título público, y que persiste en la vigente legislación, es la exigencia de acreditación fehaciente, ahora siempre por título público, que el derecho del otorgante del título público traslativo que es causa inmediata del asiento, se encuentra justificado, desde un punto de vista material, en una previa adquisición anterior, al menos, en el plazo de un año al título traslativo.

De no poder acreditar suficientemente esa adquisición previa, el interesado puede acudir al expediente de dominio o al juicio declarativo, tal y como contempla el número 5 del artículo 204 de la Ley Hipotecaria, para obtener sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.

La inmatriculación practicada en estos últimos casos, de mayores garantías procedimentales, no estará afectada por la suspensión de efectos a que se refiere el artículo 207 de la ley.

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.

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”».

Se trata de acreditar el hecho de la adquisición previa y su fecha, que son circunstancias que pueden ser objeto de acta de notoriedad para en este caso amparar la inmatriculación de la finca cuya primera inscripción de dominio estará causalizada en el preceptivo título público traslativo.

No cabe confundir pues este título traslativo que causa el asiento y que deberá adoptar las formalidades exigidas en nuestro ordenamiento conforme a la propia naturaleza del negocio -cfr. artículo 33 del Reglamento Hipotecario y 1280 del Código Civil-, con la acreditación del hecho de la adquisición previa y su fecha, que son

circunstancias que pueden justificarse por acta de notoriedad a efectos del complementar el título inmatriculador y que no tendrá mayor alcance y eficacia jurídica que el previsto en el artículo 205 en relación al 207 de la Ley Hipotecaria.

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.

Al respecto, 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 caso, en la escritura de herencia se hace constar que las fincas cuya inmatriculación se pretende fueron adquiridas por el causante don J. G. A. y doña A. G. C., con carácter ganancial, por compraventa privada, sin que conserve título escrito ni inscrito de tal adquisición, figurando parte de las fincas ya a nombre del causante en el Catastro y en el acta notarial presentada junto al título de herencia el notario hace constar que, tras examinar los documentos aportados por la parte requirente para justificar su derecho, y haber oído a los testigos propuestos en los términos que resultan de sus declaraciones, «declara ser notorio y quedar acreditado que don J. G. A. y doña A. G. C., habían adquiridos las propiedades de las fincas al menos un año antes al otorgamiento del citado título traslativo de herencia».

Por tanto, al igual que ocurrió en la Resoluciones de 11 de junio de 2018 y 27 de abril y 28 de julio 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. Por lo que este defecto debe ser revocado.

Respecto a la argumentación del registrador relativa a un eventual fraude a la normativa reguladora del expediente de dominio, conviene recordar que dicho expediente constituye un acto de jurisdicción voluntaria con regulación propia y específica en la Ley Hipotecaria, que constituye un medio para conseguir la inmatriculación, pero sin hacer declaración de derechos de ninguna clase, que queda reservada al juicio declarativo correspondiente. El expediente de dominio se limita a declarar probado o no si una persona adquirió el dominio de una finca, quedando centrada la discusión a si la promotora del expediente justificó su adquisición a los efectos de permitir la inmatriculación de la finca.

Como expediente de jurisdicción voluntaria el procedimiento se basa en una serie de trámites que tratan de posibilitar la intervención de los posibles afectados, de modo que, si se formulase oposición por cualquiera de ellos, con expresión de la causa en que se funde, el notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al registrador. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el juez de Primera Instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Pero junto el expediente de dominio, existen otros medios de lograr la inmatriculación, como es el previsto en el vigente artículo 205 de la Ley Hipotecaria,

tomando como referencia la regulación anterior y que no precisa de la tramitación de expediente alguno.

Ello no implica que esta vía de lograr la inmatriculación esté exenta de garantías a favor de los eventuales interesados, como así prevé el último párrafo del precepto al regular las notificaciones de la inmatriculación practicada.

El propio legislador es consciente de que tal inmatriculación por título público, con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria no goza de iguales garantías que la que se lleva a cabo mediante la tramitación de un expediente de dominio o una sentencia declarativa. Es por ello que el artículo 207 de esa misma ley establece que en las inscripciones de inmatriculación practicadas con arreglo a lo establecido en el artículo 205 (inmatriculación en virtud de título público de adquisición) los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de la ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Limitación que no se aplica a la inmatriculación practicada mediante expediente de dominio o en virtud de una sentencia declarativa con los requisitos del artículo 204.

Por su parte, los artículos 32 y 38 de la Ley Hipotecaria establecen una serie de presunciones que pueden ser desvirtuadas mediante prueba en contrario, por lo que, una vez probado el dominio, prevalecerá la realidad extrarregistral sobre la realidad registral.

Por ello, cualquier perjudicado o persona de otra forma legitimada puede acudir a los tribunales y ejercitar una acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos y una demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente –cfr. artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria–.

Vemos como el legislador es consciente de los eventuales riesgos que conlleva la inmatriculación vía artículo 205 de la Ley Hipotecaria, como también lo es de las limitaciones en los medios de calificación del registrador, razón por la cual dispone no sólo garantías adicionales a la inmatriculación, sino también mecanismos para adecuar la realidad registral a la realidad extrarregistral cuando éstas no coincidan, permitiendo a todos aquellos perjudicados, acudir a los tribunales para hacer valer sus derechos.

Por lo que, de acuerdo con la interpretación de esta Dirección General del vigente artículo 205 de la Ley Hipotecaria, es posible la inmatriculación mediante título público traslativo otorgado por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento, acreditación que deberá basarse también en título público, cualquiera que sea su fecha y que, por su condición de tal, podrá serlo el acta de notoriedad tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial.

En dicha acta, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario deberá emitir formalmente, si procede y siempre que no exista contradicción entre partes, 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».

El acta tendrá en este caso, a los exclusivos efectos del artículo 205, como en otros supuestos previstos en la legislación hipotecaria –artículos 14 de la Ley Hipotecaria o 82 de su Reglamento–, valor probatorio en el ámbito del procedimiento registral y podrá justificar la inmatriculación de una finca si complementa a un título público traslativo, mas no prejuzga las facultades calificadoras del registrador en los términos previstos por el citado artículo 205 y de la propia virtualidad del título invocado para justificar el dominio – cfr. artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008 y la Resolución 28 de julio de 2021–.

La inmatriculación así practicada estará sujeta a la suspensión de efectos de la fe pública registral durante dos años y no impedirá el ejercicio de las acciones judiciales que pudieran plantearse por quien se considere perjudicado, lo que se posibilita con el deber del registrador de notificar la inmatriculación realizada, 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, 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 tanto, este defecto debe decaer.

5. El cuarto de los defectos debe ser confirmado por cuanto, como señala el registrador, varias fincas aparecen descritas en la escritura varias veces, como si fuesen fincas distintas y cada una de esas pretendidas fincas distintas se adjudican a personas distintas, existiendo una contradicción en el contenido del título que impide la inscripción en tanto no consten con claridad las distintas adjudicaciones.

Concretamente:

– la parcela catastral número 135 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 2 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.) y también como la finca número 40 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.).

– la parcela catastral número 152 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 4 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 60 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– la parcela catastral número 179 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 5 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 21 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– la parcela catastral número 182 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 8 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y también como la finca número 22 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

– la parcela catastral número 147 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 47 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.) y también como la finca número 53 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.).

– y la parcela catastral número 148 del polígono 3 aparece identificada en la escritura como la finca número 48 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña A. G. G.) y también como la finca número 54 (que se adjudica a doña A. G. C. y doña E. G. G.) y como la finca número 59 (que se adjudica a doña A. G. C. y don A. G. G.).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación respecto al segundo defecto y al segundo apartado del tercero, y confirmar la calificación respecto al primer defecto, primer inciso del tercer defecto y el cuarto defecto, en los términos expresados en los fundamentos que anteceden.

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, 25 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago