

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20224** *Resolución de 26 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Béjar, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada mediante título público de adquisición complementado con acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don José Domínguez de Juan, notario de Guijuelo, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Béjar, doña Rebeca Alonso Segura, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada mediante título público de adquisición complementado con acta de notoriedad.

#### Hechos

##### I

En un «acta de notoriedad complementaria de título público adquisitivo», autorizada el día 24 de febrero de 2023 por don José Domínguez de Juan, notario de Guijuelo, con el número 161 de protocolo, con la que culminaba el requerimiento iniciado por acta de requerimiento autorizada el día 23 de diciembre de 2022 por dicho notario con el número 1.353 de protocolo, se contenía la siguiente declaración final: «Declaro notorio Que Doña A. M. N. G., era dueños [sic], con carácter privativo, de la finca objeto del requerimiento referido y de la presente acta y cuya inmatriculación se pretende, desde, al menos, diez años antes del día 21 de Abril de 2022».

##### II

Presentado el título inmatriculador, junto con dicha acta de notoriedad, en el Registro de la Propiedad de Béjar, fue objeto la siguiente nota de calificación:

«Entrada Núm.: 564 del año: 2023.  
Asiento Núm.: 6 Diario: 84.  
Presentado el 31/03/2023 a las 11:48:51.  
Presentante: Gesvaye Asesores, S.L.  
Interesados: M. G. S.  
Naturaleza: Escritura Pública.  
Objeto: acta de notoriedad complementaria de título publico adquisitivo.  
Núm. Protocolo: 161/2023 de 24/02/2023.  
Notario: José Domínguez de Juan, Guijuelo.

Calificado el precedente documento, conforme a los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción del precedente documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

No es posible la inmatriculación de una finca mediante una acta de notoriedad complementaria, ya que no equivale a la justificación de la realidad de la adquisición de la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento.

Fundamentos de Derecho:

Sentencia de 31 de Octubre de 2022 de la Audiencia Provincial de Murcia.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

En virtud de la calificación anterior (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Rebeca Alonso Segura registrador/a de Registro Propiedad de Béjar a día veintiuno de abril del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación don José Domínguez de Juan, notario de Guijuelo, interpuso recurso el día 22 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho:

Debemos mostrar nuestra total disconformidad con la nota de calificación extendida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Béjar, en relación con el acta de notoriedad identificada en el encabezamiento del presente escrito.

I. En primer término señalamos la falta absoluta de motivación de la nota de calificación. Es constante y uniforme la doctrina del Centro Directivo en esta materia, así, y entre otras, R.D.G.R. y N. de 14 de abril de 2010, 21 de marzo de 2007 y 25 de octubre de 2007, 4 de mayo y 28 de octubre de 2005.

El Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración, dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley, según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de Febrero, de 23 de Abril de 1990 y de 13 de Junio de 1997). En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos, y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado a la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 de Noviembre de 1986, de 4 de Noviembre de 1988 y de 20 de Enero de 1998, así como la sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de Junio). Finalmente, la exigencia de una motivación suficiente pretende asegurar también que la decisión registral sea la conclusión razonada de un proceso jurídico de aplicación e interpretación normativa, desterrando toda posibilidad de una calificación que no sea ajustada a Derecho. Si la decisión del Registrador produce el relevante e inmediato efecto de impedir la inscripción interesada, como corolario lógico es necesario que, tanto el criterio de la nota calificadora, como la propia fundamentación de la misma, se ajusten a los postulados normativos, quedando ambos aspectos, al igual que la decisión adoptada, bajo la responsabilidad que le es exigible al funcionario calificador en el ejercicio de su función.

El Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la simple cita de unos preceptos legales sin acompañamiento de la interpretación, exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto. En idéntico sentido la Dirección General ha mantenido que no basta la mera cita de un precepto legal o de dos resoluciones de la Dirección General, sino que es preciso justificar la razón por la que ello es de aplicación, y la interpretación que hace el funcionario calificador, ya que sólo

de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada a la misma. Se ha afirmado por la D.G. que la motivación debe ser suficiente e íntegra, con el desarrollo necesario por parte del Registrador de todos sus argumentos, que es lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, y que es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien debe conocer en el momento inicial todos los fundamentos jurídicos en que el Registrador funda su negativa a la inscripción solicitada, ya que en otro caso su insuficiencia produciría indefensión en el recurrente.

De todo lo anterior se infiere que, como en el caso que nos ocupa, la única y exclusiva mención, como toda fundamentación de derecho, es la siguiente: “Sentencia de 31 de octubre de 2022 de la Audiencia Provincial de Murcia”, ésta no cumple con los requisitos mínimos exigidos para la calificación registral.

II. No obstante y por razones de economía procesal, entraremos en el fondo del asunto, partiendo como hipótesis de que la registradora ha hecho suyo el fundamento de derecho “segundo” de la citada sentencia, ya que en el primero se refiere a las alegaciones de las partes y el tercero a que la descripción de la finca en la escritura no presenta identidad con lo que resulta de las certificaciones catastrales, ya que ello no tiene nada que ver con el acta calificada.

Debemos empezar por señalar el limitado alcance de una sentencia aislada de una Audiencia Provincial, ya que sin entrar en complejas disquisiciones doctrinales acerca de las fuentes del derecho, el artículo 1.6 del Código Civil sólo atribuye a la doctrina que de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios general del derecho, el valor de jurisprudencia capaz de complementar el ordenamiento jurídico.

Frente a la afirmación tajante en los hechos de la calificación: “No es posible la inmatriculación de una finca mediante una acta de notoriedad complementaria, ya que no equivale a la justificación de la realidad de la adquisición de la propiedad de una finca al menos un año antes del otorgamiento” se alza la doctrina uniforme de la Dirección General en resoluciones de fechas 19 de noviembre de 2015, 1 de febrero de 2017, 11 de junio de 2018, 27 de abril y 28 de julio de 2022.

El 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 que transmite adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla.

Conviene recordar la doctrina declarada en dicha Resolución, y reiterada por muchas otras posteriores: 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 producida una adquisición anterior. 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 el 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 a los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora 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 la registradora disienta de la doctrina de este Centro Directivo en este punto, lo que procede es determinar si el acta de notoriedad cumple con los parámetros establecidos. Especialmente, si el notario ha emitido formalmente su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, y en caso positivo, esta acta posibilitará la inmatriculación de la finca objeto de la misma.

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: “declaro notorio que Doña XXXXXX, era dueña, con carácter privativo, de la finca objeto del requerimiento referido y de la presente acta y cuya inmatriculación se pretende, desde, al menos, diez años antes del día 21 de abril de 2022”.

Por tanto, al igual que ocurrió en la [sic] Resoluciones de 11 de Junio de 2018, de 27 de Abril y 28 de Julio de 2022, estos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario, por un lado, emite 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 diez años, por lo que debe ser suficiente la expresión utilizada; resaltando lo ya señalado al principio, y que es que no se atribuye al título concreto calificado ningún defecto de redacción ni autorización, sino que se realiza una afirmación genérica de imposibilidad de inmatricular mediante acta de notoriedad.

Por todo ello no puede estimarse fundado el criterio sostenido por la Sra. Registradora en la nota de calificación que se impugna.

III. El artículo 327 de la Ley Hipotecaria, textualmente dice que “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”.

Efectivamente, aducimos asimismo vulneración del citado artículo 327 de la LH, que establece la vinculación para todos los registradores de la doctrina contenida en las resoluciones de la DGRN, cuando resuelve recursos frente a calificaciones negativas.

Tal y como hemos indicado en el Fundamento de Derecho Segundo de este escrito, siendo sostenida y reiterada la doctrina de la DGRN sobre esta cuestión y en los términos señalados en las resoluciones citadas, tal vinculación de las resoluciones obliga al registrador en el sentido contemplado por las mismas.

Tradicionalmente se ha contrapuesto a este principio, recogido expresamente en la norma citada, una cuestión distinta, como es el principio de independencia en el ejercicio de la función calificador, que se encuentra bajo la propia y exclusiva responsabilidad del registrador. Que, en sus propios términos, significa que éste no está vinculado ni con respecto a calificaciones realizadas por él mismo, ni con respecto a otras calificaciones efectuadas por otros registradores respecto al mismo documento. No obstante, este principio de independencia no es absoluto, sino que se debe cohonstar, tanto con el principio de dependencia jerárquica antes referido y consagrado legislativamente, como con respecto al principio de confianza legítima al que nos vamos a referir a continuación, ya que prevalece en todo caso el interés público general.

El principio de confianza legítima en la administración está derivado del principio de seguridad jurídica, según el cual la administración no puede defraudar las legítimas expectativas creadas por sus normas y decisiones, sustituyéndolas inesperadamente por otras de signo distinto. La sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del T.S. de 22 de febrero de 2016 señala que la confianza legítima requiere de tres requisitos: Que se base en signos innegables y externos, que las esperanzas del administrado sean legítimas, y que la conducta final de la administración sea contradictoria con actos anteriores. Respecto de la confianza legítima, se viene declarando por el T.S. y por todas, la sentencia de 22 de diciembre de 2010 que el principio de buena fe de la administración protege la confianza legítima que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno, e impone un deber de coherencia con el comportamiento propio. Lo que es tanto como decir que implica la existencia de un deber de comportamiento que consiste en la necesidad de observar, de cara al futuro, la conducta que los actos anteriores hacían prever y aceptar las consecuencias de los propios actos. Las autoridades deben ser coherentes en sus actuaciones, no pudiendo defraudar la confianza debida a quien con ellos se relacionan. Este principio de confianza legítima tiene por finalidad el otorgamiento de una garantía de certidumbre en las relaciones jurídico administrativas (STS de 4 de julio de 2007). Se crea una expectativa justificada de obtener una resolución en consonancia con lo que se ha venido resolviendo (STS de 28 de septiembre de 2011). Por último, y sin ánimo exhaustivo, destacar como en el ámbito comunitario este principio de confianza legítima ha sido reconocido por las sentencias del Tribunal General de la Unión Europea de 15 de noviembre de 2018 y de 22 de noviembre de 2016 calificándolo de principio general de la Unión y “norma jurídica superior” que protege a los particulares (sentencia de 14 de mayo de 1975, CNTA/Comisión 74/74 EU:C:1975:59 apartado 44), “principio fundamental” de la Comunidad (sentencia de 7 de junio de 2005, VEMW y otros. C-17/03 EU:C:2005:362, apartado 73) o “principio general” (sentencia de 4 de octubre de 2001 Italia/Comisión C-403/99 EU:C:2001:507 apartado 35).

Todo lo anterior sobre seguridad jurídica y confianza legítima, no es una mera digresión doctrinal, aparte de las numerosas actas de notoriedad complementarias de título público adquisitivo que han provocado la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad de Béjar, con fecha anterior, y sin noticia alguna de cambio de criterio, se autorizó otra acta de notoriedad complementaria de título público adquisitivo en fecha 23 de marzo de 2023 y bajo el número 294 de protocolo del notario recurrente (esto es un mes después de la calificada negativamente que nos ocupa, y ambas, además, autorizadas meses después de la referida sentencia de la Audiencia de Murcia) y que causó la inmatriculación de la finca objeto de la misma sin defecto alguno, la única diferencia observable en relación con la que ha sido objeto de calificación negativa, es



que esta última no lleva enlazado documento alguno posterior, mientras que la calificada positivamente lleva como documentos inherentes y consecutivos a la misma, escrituras autorizadas bajo los siguientes números de protocolo del requerimiento para la misma, consistentes en elevación a público de documento privado, partición de herencia, determinación de titularidades por liquidación de sociedad conyugal y adjudicación parcial de herencias, agrupación de fincas, declaración de obra nueva, constitución de propiedad horizontal, extinción de comunidad y compraventa de un elemento independiente resultante de las operaciones anteriores, todo ello sobre la base de la inmatriculación inicial, por acta de notoriedad, de una de las fincas agrupadas y que constituyen el solar sobre el que se verifican las demás operaciones, inscrito todo sin defecto notificado alguno.

IV. Artículos 322 y ss de la Ley Hipotecaria.

El presente recurso se interpone ante la Dirección General, a tenor de lo prevenido en el artículo 324 de la L.H, por el notario autorizante, legitimado conforme el artículo 325 de la misma norma, y dentro del plazo de un mes de la notificación que determina el artículo 326 de la Ley, y ello conforme al procedimiento establecido en la normativa vigente referida.

En virtud de todo lo expuesto,

Se solicita de Ilma. Sra. directora general de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que teniendo por presentado este escrito en tiempo y forma, con sus documentos adjuntos, se digne admitirlo, tenga por formulado en mi propio nombre y derecho, recurso gubernativo contra la nota de calificación emitida por la Sra. Registradora de la Propiedad de Béjar, consignada en el cuerpo del presente escrito, y previos los trámites legales oportunos, y estimando íntegramente el presente recurso, dicte Resolución acordando la revocación de la calificación impugnada, en los términos impetrados en el presente escrito.»

IV

Mediante escrito, de fecha 24 de mayo de 2023, la registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 7, 203 y 205 y 327 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia número 376/2013, de 25 de noviembre, del Tribunal Supremo; la sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 31 de octubre de 2022; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de marzo de 2012, 19 de noviembre de 2015, 1 de febrero de 2017 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. La registradora rechaza la inmatriculación de una finca pretendida por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria aportando título publico traslativo acompañado de acta de notoriedad complementaria porque «no es posible la inmatriculación de una finca mediante una acta de notoriedad complementaria, ya que no equivale a la justificación de la realidad de la adquisición de la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento», y cita como fundamento jurídico la sentencia de 31 de octubre de 2022 de la Audiencia Provincial de Murcia.

El notario autorizante del acta de notoriedad recurre alegando falta de motivación de la calificación negativa, pues aunque «la registradora ha hecho suyo el fundamento de derecho “segundo” de la citada sentencia», el recurrente invoca «el limitado alcance de una sentencia aislada de una Audiencia Provincial», y en cambio denuncia la inaplicación de las Resoluciones de esta Dirección General que cita, que considera

vinculantes, sobre admisión del acta de notoriedad complementaria del título público inmatriculador.

2. Como cuestión previa, procede analizar y resolver la cuestión formal de si la nota de calificación recurrida, en la medida en que cita una concreta sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia, pero sin transcribir su fundamentación jurídica, ni constar tal sentencia publicada y accesible en el «Boletín Oficial del Estado», pudiera producir indefensión al recurrente por falta de motivación suficiente en la nota de calificación.

A este respecto, aun cuando tal cosa podría ocurrir con carácter general, en el presente caso no hay indefensión del recurrente, pues él mismo, además de ostentar la condición de notario, y por tanto de ser experto en Derecho, declara expresamente conocer de qué sentencia se trata y su contenido, hasta el punto de que conoce e incluso cita cuál es el concreto fundamento jurídico (en el caso que nos ocupa, el segundo) de la sentencia en cuestión. Y conocida tal sentencia, procede en su recurso a argumentar extensamente en contra del criterio de la misma, que es el suscrito por la registradora. Por tanto, en el presente caso, el primer motivo del recurso sobre la posible falta de motivación de la nota recurrida o indefensión para el recurrente ha de ser desestimado.

3. Entrando en el fondo del asunto, y 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. Por otra parte, como señala el recurrente, dicha sentencia no constituye propiamente fuente del Derecho al no proceder de doctrina reiterada del Tribunal Supremo ni de unificación de doctrina.

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 Hipotecaria.

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 opongán 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. artículos 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 la registradora 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 cuanto al 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 al 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 Hipotecaria 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 y 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 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 26 de julio de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.