

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23019 *Resolución de 12 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña Shadia Nasser García, notaria de Formentera, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura pública de adición de herencia y compraventa otorgada el día 24 de abril de 2024 ante la notaria de Formentera, doña Shadia Nasser García, con el número 346 de protocolo, doña C. C. J. adiciona una escritura de herencia anterior para incluir una finca que se había omitido en el inventario y, en el mismo instrumento público, la vendía a su hermana, doña M. C. C. J.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Escritura de Adición de herencia y compraventa otorgada ante la Notaria de Formentera doña Shadia Nasser García el día 24/04/2024, número 346/2024 de protocolo, en unión de aceptación de herencia otorgada ante la que fue Notaria de Formentera doña María Eugenia Roa Nonide el día 23 de agosto de 1994, protocolo número 571, que ha motivado el asiento número 38 del Diario 2024.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en la Ley 39/2015 de 1 de octubre de Procedimiento Administrativo, se le comunica que la inmatriculación de dicho título ha sido denegada por el siguiente hecho:

1.º Porque en el presente caso existen dudas fundadas de que el título por el cual se pide la inmatriculación citada al Registro de la Propiedad es un título elaborado ad hoc con la finalidad de lograr tal inmatriculación, lo que se justifica con arreglo a los siguientes criterios objetivos, dado que:

a) Se trata de una escritura otorgada el 24 abril de 2024 ante la notaria doña Shadia Nasser García, protocolo 346, por la cual, doña C. C. J. formaliza la adición de herencia de tal finca en la herencia de doña J. J. R., y procede a la venta de la misma en el título comentado a favor de doña M. C. C. J.

b) El precio de la venta es de mil euros el cual se paga en efectivo, sin ningún tipo de operación bancaria que acredite tal pago.

c) La finca objeto de adición de herencia y de venta es una finca cuya cabida es superior a dos hectáreas y lindante con el dominio público marítimo terrestre, es decir, con vistas al mar.

Por todo lo expuesto, este registrador de la propiedad concluye el criterio que, como se ha expuesto al comienzo de este número, se trata de un título elaborado ad hoc y no apto para la inmatriculación solicitada en el Registro de la Propiedad porque, y con el debido respeto, al día de hoy es imposible encontrar en la isla de Formentera una finca con vistas al mar que tenga un precio tan bajo, porque, en condiciones normales de mercado, y, tratándose de una finca de estas características, el precio sería sensiblemente superior, a lo cual, se ha de añadir el dato que, el pago del precio de la venta no se ha acreditado documentalmente a la notaria autorizante al haberse satisfecho en efectivo.

d) A mayor abundamiento, se ha de agregar que, las otorgantes de la escritura calificada, declaran a la notaria autorizante que, tal finca cuya inmatriculación se pide al Registro de la Propiedad, se adquirió por la causante doña J. J. R. por herencia de sus padres fallecidos hace más de treinta años, careciendo de título inscrito y/o inscrito de dominio, lo que aumenta las dudas en el caso presente, porque se trata de una fórmula muy ambigua e imprecisa para proceder a la inmatriculación solicitada, máxime, cuando se trata de una finca de las características de la que es objeto de esta nota, a lo cual, se ha de añadir el dato que, a lo largo del ejercicio de su carrera profesional por este registrador de la propiedad, siempre que se la pedido la inmatriculación de una finca de la isla de Formentera en el Registro de la Propiedad, se ha realizado tal solicitud, casualmente, mediante la técnica de la adición de herencia y venta formalizadas, tanto la adición como el contrato en el mismo título público, debiendo apuntarse el dato que, como ocurre en el presente caso, los otorgantes, en cuanto a la declaración a la notaria autorizante de la previa adquisición de la finca a inmatricular por el causante respecto de cuya sucesión mortis causa se procedía a la formalización de la adición de herencia, también declaraban un título impreciso por carecer precisamente de documento o prueba escrita, lo que, como se ha expuesto, aumenta las dudas en el caso presente, por las coincidencias sospechosas, de que, el título cuya inscripción se pide es en realidad un título ad hoc para la inmatriculación solicitada.

Este defecto es insubsanable.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa 4 a día trece de junio del dos mil veinticuatro.

III

Contra la anterior calificación, doña Shadia Nasser García, notaria de Formentera, interpuso recurso el día 8 de julio de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primero. Los cuatro primeros párrafos del artículo 205 de la Ley hipotecaria, citado como único fundamento jurídico de la calificación dicen: “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.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida”.

Segundo. Del análisis conjunto de los criterios objetivos y del fundamento jurídico contenidos en la nota de calificación resulta que no es el artículo 205 de la Ley Hipotecaria el fundamento jurídico de la calificación negativa, puesto que los títulos presentados cumplen todos los requisitos exigidos por dicho artículo:

A) Existencia de dos títulos públicos traslativos con una diferencia entre las adquisiciones de, al menos, un año, existiendo identidad en la descripción de la finca en ambos títulos y en la catastral que se incorpora.

B) Inexistencia de dudas del Registrador sobre la coincidencia total o parcial de la finca con otras previamente inmatriculadas, además de haberse verificado por el Registrador que la finca no se encuentra inscrita a favor de ninguna persona (lo que le impone el art. 205 LH).

C) Inexistencia de dudas del Registrador sobre sobre la coincidencia de la finca cuya inmatriculación se pretende con el dominio público no inmatriculado pero que aparezca recogido en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, no constando que se haya notificado tal circunstancia a la entidad u órgano competente.

Tercero. Entonces, el fundamento jurídico de la calificación debe ser la doctrina del Centro Directivo recogida en numerosas resoluciones, en las que se indica: “Que el registrador puede detener la inmatriculación cuando estime la instrumentalidad de los títulos, si bien ésta no puede derivar de simples sospechas, debiendo estar suficientemente fundadas”.

En tal caso, según esta doctrina, los criterios que permiten inferir el carácter ad hoc de la documentación y que permiten diferenciar la documentación creada ficticiamente de aquella que simplemente cumple los requisitos exigidos por el art. 205 LH para inmatricular por doble título, son: simultaneidad del título inmatriculador y de la adquisición previa, escaso coste fiscal de las operaciones documentadas, intervención exclusiva de personas ligadas por los más estrechos vínculos de parentesco y circularidad de las operaciones efectuadas.

Simultaneidad. Tal vez el criterio objetivo primero de la nota de calificación se refiera a esa simultaneidad ya que existe una sola escritura en la que se contiene todo el iter de transmisiones (adición de herencia y venta), pero la propia DGSJFP en Resoluciones como las de 22 de junio de 2013 o 5 de octubre de 2007 tiene admitido que la documentación acreditativa de las transmisiones se otorgue al mismo tiempo, que para inmatricular han de acreditarse dos transmisiones efectivas y reales, y que la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por sucesión testada e intestada, (609 Código civil) por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho, de suerte que acreditada esta adquisición previa mediante documento fehaciente y no estando inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, pueda ser objeto de inmatriculación el posterior título público de transmisión.

Si el hecho de que dos operaciones como son una adición de herencia y una venta se contengan en un solo instrumento público no es, ni ha sido, obstáculo para que las transmisiones documentadas (cumpliendo los requisitos oportunos) tengan acceso al Registro de la Propiedad, tampoco debe serlo para lograr la inmatriculación de la finca en el Registro de la Propiedad.

La constancia en una sola escritura de las dos operaciones no se debe a ningún intento de esta notario de crear una ficción jurídica para forzar la inmatriculación, sino que se debe a razones de economía documental y coherencia del título de propiedad de la parte compradora que, en un solo documento tiene el iter que, en su caso, le permitirá defenderse de quien pretenda impugnar la inmatriculación a su favor, teniendo en cuenta la publicación de edictos que conlleva la inmatriculación, las limitaciones del art. 207 LH y la no protección del artículo 34 LH al inmatriculante.

Escaso coste fiscal. Tal vez los criterios objetivos segundo y tercero de la calificación se quieran referir a este supuesto.

Con relación al criterio objetivo segundo, a nosotros nos parece claro que en el pago de dinero en efectivo no existe operación bancaria que acredite tal pago, porque es en efectivo, moneda de curso legal. Si el pago se hubiera verificado mediante ingreso en cuenta sería un pago mediante ingreso en cuenta que, para determinados efectos se considera pago en efectivo, pero no es lo que ocurre en el presente caso en que el pago es en efectivo.

Y con relación al criterio objetivo tercero, que en resumen consiste en los hechos de que: a) la finca mide más de dos hectáreas y tiene vistas al mar, b) que en Formentera la suma de mil euros es un precio muy bajo para una finca con vistas al mar, debiendo ser un precio sensiblemente superior y c) que el pago de precio no se ha acreditado a la notario que suscribe el recurso, solo podemos argumentar, frente a estas apreciaciones subjetivas, lo siguiente:

– La finca linda con dominio público marítimo terrestre y por eso linda con el mar y tiene vistas al mar, pero no invade ni afecta a Dominio Público y por eso no se ha solicitado la correspondiente información territorial a la Administración Pública, y sí, el hecho de que la finca tenga vistas al mar es un hecho objetivo pero un hecho objetivo como es tener vistas [sic] al mar no puede servir para fundamentar la denegación de la inmatriculación.

– La finca es una finca de “legítima”. Las “legítimas” son una expresión de las Pitiusas que describe las fincas que, en su día, se separaban o dividían en las herencias para pagar la cuota de legítima de las hijas del causante cuando el heredero era el único varón (o para pagar la legítima de todos los demás hijos cuando el heredero era solo uno de ellos, generalmente varón) y solían ser fincas prácticamente iguales (las de cada herencia) y de muy escaso valor, aunque siempre cabe la posibilidad de que alguna finca de “legítima” terminara teniendo un gran valor por cambios posteriores en la calificación urbanística.

– La finca objeto de las escrituras calificadas es una “legítima” como lo son las fincas catastrales con las que linda, y se aprecia la curiosa realidad física de estas “legítimas” observando la particular configuración de la cartografía catastral en esa zona en la certificación catastral incorporada a la escritura. Esa finca “legítima” no se incluyó en la herencia que ahora se adiciona, ni en las anteriores de herencia de los antepasados de la causante, por el escaso o nulo valor que tiene una finca lindante con el mar en la que lo único que se puede hacer es disfrutar de las vistas, porque no se puede construir en ella.

– Pero es que, además, el hecho de que una finca tenga vistas al mar en Formentera no es algo extraordinario, el criterio de que una finca con vistas al mar en Formentera deba tener un valor sensiblemente superior a la cifra que libremente han decidido las partes, no es algo que corresponda apreciar a un Registrador de la Propiedad. Y la idea de “escaso coste fiscal” de la doctrina de nuestro Centro Directivo no parece que se refiera al precio de venta, como parece interpretar la calificación, sino al escaso impacto fiscal de la operación. Una compraventa tiene impacto fiscal, el precio depende de la voluntad de las partes y la revisión o no del valor dado por las partes es un asunto fiscal que depende de la Agencia Tributaria.

– Finalmente, parece que la advertencia hecha en la escritura de que "las partes... manifiestan bajo su responsabilidad que el total importe de la venta se ha recibido en efectivo metálico, con anterioridad a este acto... sin que se me acredite documentalmente el pago, de lo que hago las oportunas advertencias" se está interpretando en un sentido erróneo a) en cuanto a la causa del negocio (partimos de la base de que no se está indicando en la calificación que se está encubriendo una donación), o b) en cuanto a la actuación o advertencia de la notario autorizante, o c) en cuanto a las manifestaciones de las partes, o d) en cuanto a que, por haberse realizado el pago en metálico y con anterioridad al otorgamiento de la escritura, esa moneda de curso legal no se haya entregado en presencia de la notario autorizante dando fe ésta de la realidad y autenticidad de tal moneda de curso legal, y tal vez, además, testimoniando los billetes en que se hizo el pago.

Intervención exclusiva de personas ligadas por los más estrechos vínculos de parentesco y circularidad de las operaciones efectuadas.

No parece que los criterios objetivos de la nota de calificación hagan referencia a estos criterios. En cualquier caso, la vendedora y la compradora son hermanas, como se desprende de la lectura de ambas escrituras, y esta es otra de las razones para recoger las operaciones de adición de herencia en un solo instrumento.

Cuarto. El criterio objetivo cuarto considera muy ambigua e imprecisa la expresión "se adquirió por la causante doña Josefa Juan Roig por herencia de sus padres fallecidos hace más de treinta años, careciendo de título escrito y/o inscrito de dominio" y dice (sic) "máxime siendo una finca de las características de la que es objeto de esta nota" es decir, máxime siendo una finca de más una hectárea, barata (según su criterio) y con vistas al mar en Formentera.

Con el mismo debido respeto a que alude la calificación, es desalentador argumentar contra apreciaciones subjetivas, pero podemos señalar que la expresión que la nota de calificación considera ambigua e imprecisa no lo es, y además está recogiendo la verdad: Es una finca de legítima que pertenecía a la causante por herencia de sus padres, finca de la que no existe título de propiedad y que no consta inscrita, por eso se solicita su acceso por primera vez al Registro.

Tal vez se pretende que se deje constancia de los títulos de propiedad anteriores, pero es que no los hay como expresamente reconocen los otorgantes. Tal vez se pretende que se formalice la herencia de los padres de la causante, pero es que entonces, por la misma razón, habría que formalizar la herencia de los abuelos y así hasta el momento en que la familia Costa llegó a la isla. Y nuestro Centro Directivo, en Resoluciones de 2 septiembre 2013, 25 julio 2018 y 7 noviembre 2018, entre otras, señala que no hay obligación de presentar los títulos previos más allá del primer título público, sin perjuicio de la obligación del registrador de búsqueda e investigación para evitar dobles inmatriculaciones.

Quinto. El criterio objetivo cuarto señala también que siempre que se ha pedido la inmatriculación de una finca de Formentera, ha sido mediante la técnica de la adición de herencia y venta en el mismo título público y declarando un título impreciso por carecer precisamente de documento o prueba escrita.

Por un lado, ya hemos argumentado la razón de recoger las dos operaciones en un solo instrumento.

Por otro lado, la buena técnica notarial implica que, si existiera título previo escrito, se habría relacionado en el instrumento para mayor garantía de la parte compradora, pero si no hay documento escrito, no se puede inventar, así que se identifica en la medida de lo posible el origen de la titularidad. En este caso particular la titularidad viene de herencia de los padres de la causante y la única forma de precisar más esa titularidad sería generar un tercer título, algo a lo que ya se ha hecho referencia a las Resoluciones 2 septiembre 2013, 25 julio 2018 y 7 noviembre 2018 que señalan que no hay obligación de presentar los títulos previos, y si no hay obligación de presentar los títulos previos tampoco hay obligación de "fabricarlos".

Sexto. En conclusión, las dudas a que alude la calificación y esas “coincidencias sospechosas” más parecen apreciaciones personales, y así R. 11 marzo 2006, 7 febrero 2014, 21 mayo 2014, 22 junio 2013, 7 febrero 2014, 29 mayo 2014, 17 junio 2014 y, especialmente, Sentencia de la Audiencia Provincial de Lugo, de 2 de octubre de 2013, que desestima el recurso de apelación contra la sentencia de 14 de febrero de 2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Lugo, que consideran que “cumpliéndose los requisitos legalmente previstos, no bastan las sospechas del Registrador, por fundadas que sean, para denegar la inmatriculación, sin que éste pueda suplir la intención o el consentimiento de las partes ni hacer deducciones de cual haya sido su voluntad. Afirmar que los documentos presentados son simples transmisiones instrumentales cuya finalidad es conseguir la inmatriculación de la finca, supone indagar en la causa del negocio jurídico, tarea reservada a los tribunales de justicia.

3. [sic]. Solicitud.

Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro.»

IV

Mediante escrito, de fecha 10 de julio de 2024, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 203, 204, 205 y 207 de la Ley Hipotecaria.

1. Presentada una escritura de adición de herencia y compraventa, el registrador deniega la inmatriculación por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria de la finca objeto de la misma por considerar que «existen dudas fundadas de que el título por el cual se pide la inmatriculación citada al Registro de la Propiedad es un título elaborado ad hoc con la finalidad de lograr tal inmatriculación».

Y fundamenta tales dudas en los siguientes indicios:

– «es imposible encontrar en la isla de Formentera una finca con vistas al mar que tenga un precio tan bajo» (sólo 1.000 euros para una finca de más de 20.293 metros cuadrados)

– «el pago del precio de la venta no se ha acreditado documentalmente a la notaria autorizante al haberse satisfecho en efectivo».

– «las otorgantes (...) declaran (...) que, tal finca cuya inmatriculación se pide al Registro de la Propiedad, se adquirió por la causante doña J. J. R. por herencia de sus padres fallecidos hace más de treinta años, careciendo de título inscrito y/o inscrito de dominio, lo que aumenta las dudas en el caso presente, porque se trata de una fórmula muy ambigua e imprecisa». Además, dice, se da la coincidencia sospechosa de que «a lo largo del ejercicio de su carrera profesional por este registrador de la propiedad, siempre que se le pedido la inmatriculación de una finca de la isla de Formentera en el Registro de la Propiedad, se ha realizado tal solicitud, casualmente, mediante la técnica de la adición de herencia y venta formalizadas, tanto la adición como el contrato en el mismo título público», y alegando como título adquisitivo previo «un título impreciso por carecer precisamente de documento o prueba escrita».

El notario autorizante recurre alegando en esencia, que los títulos presentados cumplen todos los requisitos exigidos por el artículo 205. En concreto argumenta que:

– «la constancia en una sola escritura de las dos operaciones no se debe a ningún intento de esta notario de crear una ficción jurídica para forzar la inmatriculación, sino que se debe a razones de economía documental y coherencia del título de propiedad de la parte compradora que, en un solo documento tiene el iter que, en su caso, le permitirá defenderse de quien pretenda impugnar la inmatriculación a su favor».

- «el precio depende de la voluntad de las partes y la revisión o no del valor dado por las partes es un asunto fiscal que depende de la Agencia Tributaria».
- «si existiera título previo escrito, se habría relacionado en el instrumento para mayor garantía de la parte compradora, pero si no hay documento escrito, no se puede inventar, así que se identifica en la medida de lo posible el origen de la titularidad».
- «las dudas a que alude la calificación y esas “coincidencias sospechosas” más parecen apreciaciones personales».

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece, en lo que aquí interesa, 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».

En el presente caso, estamos ante un título público traslativo consistente en escritura pública de compraventa de una finca a favor de doña M. C. C. J., otorgado como parte vendedora por una persona, doña C. C. J. que, previamente, en la misma escritura pública, se adjudicaba esa finca como heredera única por herencia de su madre, doña J. J. R., fallecida en el año 1994.

El registrador objeta que al reseñar el título por el cual dicha causante adquirió a su vez la finca sólo se dice que fue «por herencia de sus padres fallecidos hace más de treinta años, careciendo de título inscrito y/o inscrito de dominio».

Ante ello, la notaria autorizante y ahora recurrente argumenta que «si existiera título previo escrito, se habría relacionado en el instrumento para mayor garantía de la parte compradora, pero si no hay documento escrito, no se puede inventar, así que se identifica en la medida de lo posible el origen de la titularidad».

Y, efectivamente, para obtener la inmatriculación de una finca constando formalizadas en escritura pública dos transmisiones sucesivas (una transmisión hereditaria de doña J. J. R. a doña C. C. J., cuyos efectos legalmente se retrotraen a la fecha del fallecimiento de doña J. J. R., acaecido en el año 1994; y la compraventa siguiente de doña C. C. J. a doña M. C. C. J., ahora formalizada), no cabe exigir por el registrador que además se aporte o ni siquiera se reseñe, cuando se manifiesta que no existe, título público de la adquisición previa por parte de A, pues tal cosa no resulta exigida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El doble título público –en sentido material– se formaliza ahora, aunque sea en un mismo instrumento público, y ha transcurrido más de un año entre la apertura de la sucesión y la venta.

3. Por otra parte, la circunstancia de que el precio pactado para la compraventa le parezca al registrador sorprendentemente bajo, resulta también irrelevante a efectos registrales, pues, aunque tal apreciación pudiera ser compartida, no deja de ser una apreciación subjetiva sin trascendencia a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el cual no fija requisito alguno en cuanto a la existencia de precio (ya que es posible obtener inmatriculación en virtud de transmisiones mortis causa o gratuitas) o en cuanto a la adecuación o proporción del precio de las ventas respecto del valor fiscal objetivo de las fincas, extremo que tendrá en su caso relevancia tributaria, pero no registral.

Lo mismo cabe decir del hecho de que en el presente caso, tal precio se diga haberse satisfecho en efectivo, y, por tanto, sin acreditar los medios de pago.

4. Finalmente, aunque al registrador le parezca sospechosa la coincidencia de este supuesto con muchos otros detectados en su experiencia profesional en los que se utiliza la misma o análoga vía jurídica para obtener la inmatriculación de fincas, solo cabe decir que, ciertamente, la vía inmatriculadora que ofrece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria goza de menores requisitos y garantías jurídicas que la del expediente de dominio regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, o la de la sentencia declarativa

regulada en el artículo 204 de la Ley Hipotecaria, y quizá por eso precisamente es la del artículo 205 la más utilizada en la práctica.

Pero tanto el legislador como los interesados, que ha de ser expresamente informados de ello por el notario autorizante, son conscientes de ello, y de que, en justa contrapartida, los efectos jurídicos de la inmatriculación obtenida por la vía del artículo 205, por tener menores requisitos jurídicos, tiene también una reducción de efectos, siquiera temporal, como resulta del artículo 207 artículo, conforme al cual, si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en el artículo 205 los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta ley (que, recordemos, no protegen al inmatriculante, sino a terceros y sucesivos adquirentes que inscriban su derecho) no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha.

Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de Primera Instancia 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, 12 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.