

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7658** *Resolución de 1 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Cogolludo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J. J. M. M. contra la nota de calificación del Registrador de la propiedad interino de Cogolludo don Manuel Osborne Duque por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

El 4 de noviembre de 2019 se presenta en el Registro de la Propiedad de Cogolludo la escritura de compraventa autorizada el 5 de diciembre de 1994 ante el Notario de Alcobendas don Francisco Javier Hijos Fernández número 4200 de su protocolo, que causó el asiento 989 del Diario 69. En virtud de la documentación anteriormente reseñada, don F. C. G. vende a los cónyuges don J. J. M. M. y doña T. A. R. la parcela 906 del polígono 3 de Colmenar de la Sierra (Guadalajara). Dicha transmisión se inscribió en el Registro de la Propiedad con fecha dieciséis de enero de mil novecientos noventa y seis, dando lugar a la inmatriculación de la finca registral número 997, al folio 92 del tomo 1.070, libro 7, que posteriormente, con fecha quince de mayo de mil novecientos noventa y seis, se canceló al no haberse presentado en el plazo reglamentario, el edicto del que quedó pendiente. Posteriormente, con fecha veintitrés de enero de dos mil dieciocho y en virtud de escritura pública autorizada el día veintinueve de septiembre de dos mil diecisiete por la notaria de San Sebastián de los Reyes doña María Jesús Arcos Domínguez, número 2.875 de protocolo, dicha parcela 906 del polígono 3 de Colmenar de la Sierra (Guadalajara) se volvió a inmatricular, esta vez a favor de doña M. V. y de don M. A. L. C., por herencia de don A. C. G., que había adquirido por herencia de su hermano don C. C. G., todo ello según resulta de la inscripción primera de la finca registral número 1.428, al folio 55 del tomo 1.309, libro 10.

II

Presentada nuevamente en el Registro de la propiedad la escritura de compraventa de 5 de diciembre de 1994 se suspendió su inscripción por existir falta de tracto que impide la inscripción de la transmisión de la finca, al no aparecer inscrita a favor del transmitente. «Fundamentos de Derecho. Dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. 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 (...)». En el presente caso debe inscribirse previamente la finca a favor de don F. C. G. Por todo ello acuerdo suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que se haya practicado anotación preventiva de suspensión, ya que no se ha solicitado. Cogolludo, a 11 de noviembre de 2019. El registrador interino, firmado Manuel Osborne Duque».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. M. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 18 de diciembre de 2019 en base entre otros a los siguientes argumentos: Hechos. Primero.—A fecha 05 de diciembre de 1994, mediante escritura de compraventa con n.º de protocolo 4200 del Ilustre Notario de Madrid don Francisco Javier Hijas Fernández, se procedió a la compra de la parcela de terreno rustico de cereal de secano en termino de Colmenar de la Sierra (Guadalajara), al sitio o paraje (...), parcela 906 del Polígono 3 (...). En la citada escritura queda suficientemente acreditado que la transmisión de la citada propiedad se dio por medio de contrato de compraventa entre: Parte vendedora: Don F. C. C.: el cual era dueño de pleno dominio y en carácter privativo en virtud de herencia de su padre, don G. C. S., en virtud de partición convencional de los demás herederos. Parte compradora: Don J. J. M. M. y doña T. A. R.; los cuales la adquirieron por medio del citado acto por un precio de 200.000 pesetas. Segundo.—Dado que la citada finca no estaba inscrita se procedió a solicitar la inmatriculación de la misma al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y el artículo 298 del Reglamento Hipotecario (vigentes en el momento). A raíz de la citada solicitud se inscribió en el Registro de la Propiedad de Cogolludo la citada finca, dando lugar a la inmatriculación de la finca Registral n.º 997, folio 92, tomo 1070, libro 7. Tercero.—Tras más de veinte años creyendo que la inmatriculación de la vivienda fue realizada conforme a Derecho, solicite la información registral, encontrando que la finca objeto del presente recurso se ha inmatriculado nuevamente a favor de doña M. V. L. C. y don M. A. L. C. en virtud de Herencia. Cuarto.—Ante la citada situación, a fecha 4 de noviembre de 2019, procedí a solicitar la inscripción en el Registro de la Propiedad de Cogolludo el derecho de propiedad que ostento frente a la citada finca rústica. La citada solicitud de inscripción fue denegada por el Registrador, notificándome la resolución a fecha 21 de noviembre de 2019, todo ello, fundamentando que la inmatriculación solicitada y aceptada por el Registro, en virtud de la documental aportada en 1995, fue posteriormente cancelada, a fecha 15 de mayo de 1996, por no haberse presentado en el plazo reglamentario y por ende existe una falta de tracto en entre la solicitud de inscripción y la inmatriculación realizada a fecha 23 de enero de 2019 (...). A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho. Único.—En lo referente al procedimiento de inmatriculación de fincas, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, vigente al momento de la primera inscripción, establece expresamente 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, 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». Para complementar el citado artículo, el propio artículo 298.5 del Reglamento Hipotecario vigente en la citada fecha dicta lo siguiente: «Las inscripciones practicadas en virtud de los documentos expresados en los cuatro primeros números y en la letra C) del número quinto de este artículo, se notificarán a todos los que pudieran estar interesados en ella, por medio de edictos, que autorizará el Registrador, comprenderán las referidas circunstancias esenciales y se fijarán por espacio de un mes en el tablón de anuncios del Ayuntamiento donde radique la finca, acreditándose este hecho por certificación o diligencia suscrita por el Secretario del mismo Ayuntamiento a continuación del edicto. Este se archivará en el Registro después de extendida nota al margen de la inscripción expresiva del cumplimiento de la anterior formalidad. Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará ésta de oficio por nota marginal.» En el presente caso queda patente que se realizó una compraventa entre el antiguo propietario legítimo de la finca, don F. C. G. (parte vendedora) y mi mujer y yo (parte compradora); todo ello mediante escritura pública de fecha 5 de diciembre de 2019. Dado que se cumplían los requisitos que establecía la legislación hipotecaria para la inmatriculación de la vivienda, el Registrador procedió a la inmatriculación de la misma el 16 de enero de 1996. La

cuestión de fondo es que la citada inmatriculación fue cancelada cuatro meses después por un mero requisito formal (la publicación del edicto), y esa cancelación realizada de oficio por el Registrador nunca nos fue comunicada, dándonos la creencia de ser los titulares registrales de la finca objeto de recurso. Hace menos dos años (23 de enero de 2018) se procedió a realizar una nueva inmatriculación de la vivienda, al amparo del artículo 205 de la LH, a favor de doña M. V. L. C. y don M. A. L. C. en virtud de herencia (la cual, no es conforme a Derecho por disponer de bienes que no eran propiedad del causante, como, por ejemplo, la finca objeto de litigio). El artículo 207 de la Ley Hipotecaria establece, en lo referente a los efectos de la inscripción frente a terceros: «Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en los números 1.º, 2.º, 3.º y 4.º del artículo 204, el artículo 205 y el artículo 206, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha». Por todo ello, la inmatriculación realizada por el Registrador a favor de los herederos, la cual no es conforme con la verdad extrarregistral, no goza de una protección total hasta transcurridos dos años (23 de enero de 2020); y, por ende, es de entender que, deben tener cabida la admisión de pruebas que desvirtúen una incorrecta inmatriculación y que el Registrador, de oficio, debe analizar para dilucidar la verdad extrarregistral a la que la finca se encuentra sometida. Hay que destacar que la última voluntad del legislador sobre el referido artículo 207 de la LH no es otra que la de la suspensión temporal del principio de fe pública registral (STS 5/2010, de 22 de enero de 2010); todo ello porque entiende que estas inmatriculaciones se han obtenido por un medio que al legislador le merece una sospecha de irregularidad y que presumiblemente pueden ser incorrectas por la aportación de pruebas que demuestren la titularidad de un tercero sobre las fincas gravadas. En el presente caso, obviamente se ha realizado una inmatriculación «incorrecta» en la medida que, la finca en cuestión, fue enajenada hace más de 20 años y ha sido poseída con justo título por los mismos propietarios; los cuales, además, procedieron a su inmatriculación (por cumplir los requisitos de la legislación hipotecaria), pero que, por un mero defecto formal, se procedió a su cancelación. Llegados a este punto, en el presente caso, nos encontramos con dos inmatriculaciones, una que se realizó en base a una compraventa en el año 1996 (que no se formalizó por un defecto formal) y otra que se realizó en base a una herencia en 2018 (cuyo caudal hereditario integraba la finca en cuestión, y que, por la transmisión realizada en 1995 por sus legítimos titulares, no debería haber sido objeto de transmisión mortis causa). Hay que entender, que dada la situación de suspensión del artículo 207 de la LH a la que se encuentra la inmatriculación de 2018, es viable solicitar al Registrador la inscripción del derecho de propiedad anterior aportando documentos públicos que demuestren la inexactitud de la segunda inmatriculación, y que este no pueda proceder a la inscripción solicitada basándose en la ausencia del tracto (que en realidad padece la segunda inmatriculación y no la primigenia). Mi mujer y yo somos los propietarios de la finca objeto de recurso, y disfrutamos de la misma hace más de 20 años, desde que procedimos a su inmatriculación, quedando constancia de la misma en el Registro de la Propiedad; no pudiendo afectar un mero requisito formal (como es la entrega de un edicto) a la aplicación del principio de prioridad. Por ello, la resolución emitida por el Registrador de la Propiedad de Cogolludo, me produce una completa indefensión, puesto que el Registrador, teniendo plena constancia de la suspensión del artículo 207 de la LH que sufre la finca y la existencia de una previa inmatriculación a favor de los propietarios de hecho y derecho, no ha procedido a la inscripción de solicitada (con el objeto de demostrar de manera extrajudicial la titularidad de la finca) basándose en la inexistencia de un tracto sucesivo. Por todo lo anteriormente expuesto, Solicito. - Que teniendo por presentado el presente escrito en tiempo y forma, con todos los documentos adjuntos, se sirva de admitirlo y acuerde la inscripción de la compraventa realizada en diciembre de 1995 en virtud de la documentación aportada; procediendo a la cancelación de la inmatriculación realizada el 23 de enero de 2018, al no ser está conforme con la realidad extrarregistral y vulnerar el principio de prioridad.

## IV

El registrador emitió informe el día 16 de enero de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos el artículo 1257 del Código civil; artículos 1, 20, 40, 82, 205 y 207 de la ley hipotecaria, artículo 298 de su reglamento (en la redacción anterior a la ley 13/2015) y resolución de este Centro Directivo de 5 de enero de 1951.

1. Se debate en el presente recurso si habiéndose cancelado un asiento de inmatriculación por falta de publicación del edicto correspondiente en el plazo previsto en el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, en la redacción vigente entonces, puede volverse a inscribir la escritura de compraventa que motivó la inmatriculación o por el contrario lo impide el hecho de que se haya inmatriculado en el ínterin por los herederos del transmitente. El registrador entiende que procede la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo. El recurrente entiende que procede la inscripción dado que la inmatriculación a favor de los herederos del transmitente está dentro del plazo de suspensión de efectos frente a terceros que determina el artículo 207 de la ley hipotecaria, y porque su título fue inmatriculado en su día y cancelado por un mero requisito formal como fue la falta de publicación del edicto, sin que le fuera comunicada la cancelación.

2. El defecto debe ser confirmado. La publicación del edicto venía exigido por el antiguo artículo 205 de la Ley Hipotecaria que decía: «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, 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...» Y por el 298 del Reglamento Hipotecario que decía que: «Si no se presentare el edicto en el Registro dentro de los tres meses siguientes a la fecha de la inscripción, se cancelará esta de oficio por nota marginal».

3. No puede pronunciarse este Centro Directivo sobre quién fue responsable de la falta de publicación del edicto reglamentario, que en las inmatriculaciones por doble título público exigía el ya derogado artículo 298 del Reglamento Hipotecario.

Pero lo cierto es que los asientos del Registro están bajo la salvaguarda de los tribunales (cfr. artículo 1 de la ley hipotecaria) por lo que habiendo sido cancelada correctamente la inmatriculación, y estando en la actualidad inscrita la finca a nombre de personas distintas del transferente, procede suspender el título por falta de tracto sucesivo (artículo 20 Ley hipotecaria).

4. Es cierto que los herederos del transferente quedan vinculados por los actos y contratos otorgados por el causante (véase artículo 1257 Código Civil) y también es cierto que durante los dos años siguientes a la inmatriculación por doble título se suspenden los efectos de la fe pública registral (artículo 207 Ley hipotecaria), pero la pretensión de volver a inmatricular a nombre del recurrente tendrá que ejercitarse en procedimiento adecuado, no siendo el recurso gubernativo el cauce procesal adecuado (pues se limita a la corrección de la nota de calificación, ex artículo 326 y siguientes de la ley hipotecaria), de manera que si los titulares registrales no consienten en escritura pública la rectificación de la inmatriculación practicada deberá acudir al juicio declarativo correspondiente en el que éstos sean parte (artículos 40 y 82 de la ley hipotecaria).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y, en consecuencia, confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 1 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.