

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8007 *Resolución de 27 de abril de 2022, 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 se suspende la inmatriculación de una finca mediante escritura de donación complementada por un acta de notoriedad.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Cantos Molina, notario de Almería, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Juan Cavallé Herrero, por la que se suspende la inmatriculación de una finca mediante escritura de donación complementada por un acta de notoriedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de enero de 2020 por el notario de Almería, don Lázaro Salas Gallego, se otorgaba la donación de una finca urbana por parte de doña M. S. G. a favor de su hija, doña M. J. G. S. La finca no constaba inscrita y estaba catastrada a favor de la donante. En esta escritura, el título de adquisición es el de herencia de su madre, doña R. G. U., fallecida el día 1 de noviembre de 2002 «sin que se formalizara en documento fehaciente».

Mediante acta de requerimiento para declaración de notoriedad otorgada el día 7 de abril de 2021 ante el notario de Almería, don Rafael Cantos Molina, doña M. J. G. S. requería al notario a los efectos de que «declare la notoriedad de que la transmitente de la finca era tenida como dueña de ella, en el término municipal donde radica la misma, al menos un año antes del otorgamiento de la escritura pública que la presente acta complementa, al objeto de lograr la inmatriculación de la finca con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria». En acta de notoriedad autorizada por el mismo notario, iniciada el día 7 de abril de 2021 y finalizada el día 17 de mayo de 2021, tras las pruebas testificales, anuncio en El Diario de Almería y edictos procedentes, se hacía constar lo siguiente: «Diligencia de notoriedad.—La pongo yo, el Notario titular, el día 17 de mayo de 2021, para hacer constar que tras las pruebas practicadas estimo justificada 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 autorizada por el notario que fue de Almería, don Lázaro Salas Gallego, el día 29 de enero de 2020, con el número 133 de protocolo, doña M. S. G., transmitente en dicho título, era tenida como dueña de la finca objeto de este acta».

II

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

«Examinado el documento precedente, que fue presentado en este Registro el día 21 de octubre de 2021 a las 10:51 horas según el asiento de presentación número 331 del

tomo 96 del diario, he resuelto suspender la inscripción solicitada, con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta para su inscripción en este Registro una escritura pública de compraventa de una finca, autorizada el 29 de enero de 2020 por el notario de Almería don Lázaro Salas Gallego con el número 133 de su protocolo.

La finca objeto de la compraventa está situada dentro de la circunscripción territorial de este Registro, pero no se encuentra inmatriculada. Con la finalidad de que sea inmatriculada con arreglo al artículo 205 de la Ley Hipotecaria se acompaña un acta de notoriedad autorizada el 7 de abril de 2021 por el notario de Almería don Rafael Cantos Molina con el número 839 de su protocolo, en la que el notario autorizante declara ser notorio que la donante era tenida por dueña de la finca desde más de un año antes de donarla, en los siguientes términos: "Diligencia de notoriedad.–La pongo yo, el Notario titular, el día 17 de mayo de 2021, para hacer constar que tras las pruebas practicadas estimo justificada 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 autorizada por el notario que fue de Almería, don Lázaro Salas Gallego, el día 29 de enero de 2020, con el número 133 de protocolo, doña M. S. G., transmitente en dicho título, era tenida como dueña de la finca objeto de este acta".

Fundamentos de Derecho.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece actualmente en su primer párrafo que "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto".

La actual redacción de este precepto fue introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, con anterioridad a cual la Ley Hipotecaria permitía que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición (por ejemplo, en virtud de una escritura pública de compraventa en la que hubiese comprado la finca la persona a cuyo favor se solicitaba su inmatriculación) se pudiera obtener de dos maneras diferentes: bien acompañando ese título público de adquisición de 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 de 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 de 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 de 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 de 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 de un acta notarial en la que el notario autorizante declare, no que a su juicio es notorio que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla, sino que a su juicio ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla; concretamente, la citada resolución declara en su fundamento jurídico octavo, último párrafo, que "ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le 'resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso'". Por tanto, de acuerdo con esta doctrina de la Dirección General, tras la reforma del artículo 205 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015:

– El acta notarial que acompañe al título público de adquisición no debe expresar simplemente que a juicio del notario autorizante el transmitente era notoriamente tenido por dueño de la finca, sino que debe expresar que, a juicio del notario autorizante, está

suficientemente acreditado que el transmitente, efectivamente, adquirió la finca antes de transmitirla: en otras palabras, el juicio expreso del notario no debe versar sobre la notoriedad de la adquisición, sino sobre la realidad de la adquisición.

– Y esa acta de notoriedad debe hacer referencia a la fecha en la que a juicio del notario autorizante el transmitente adquirió la finca, ya que según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria esa fecha debe ser anterior en más de un año a la fecha en que la transmitió (por lo que entiendo que bastaría, a juicio de la Dirección General, que el notario autorizante expresase que a su juicio el transmitente adquirió la finca más de un año antes de transmitirla, sin necesidad de expresar una fecha concreta de adquisición).

Esta doctrina de la Dirección General (que, a mi juicio, resultaría sencillamente impensable si la actual redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria no viniera precedida por la anterior) implica sostener que la afirmación hecha por un notario en un acta autorizada por él, según la cual a su juicio una persona adquirió una finca en una determinada fecha, constituye una prueba documental pública de esa adquisición, lo cual no está amparado por ninguna norma jurídica: es cierto que el acta notarial es un documento público, como dispone el artículo 144 del Reglamento Notarial; y también es cierto que el notario autorizante de un acta de notoriedad puede en ella, además de pronunciarse sobre la notoriedad pretendida, emitir un juicio acerca de una determinada situación jurídica (por ejemplo, la consistente en ser una persona dueña de una finca) o acerca de una determinada mutación jurídica (por ejemplo, la consistente en haber adquirido una persona una finca en una fecha) que guarden relación con el hecho cuya notoriedad se trata de justificar, pues el párrafo octavo del artículo 17 de la Ley del Notariado establece que «Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones» y el párrafo octavo del artículo 209 del Reglamento Notarial dispone que "Cuando además de comprobar la notoriedad se pretenda el reconocimiento de derechos o la legitimación de situaciones personales o patrimoniales, se pedirá así en el requerimiento inicial, y el Notario emitirá juicio sobre los mismos, declarándolos formalmente, si resultaren evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso". Pero el hecho de que un acta notarial pueda incluir, a requerimiento de la persona que inste su autorización, juicios del notario autorizante acerca de una situación o mutación jurídica que se desprenda, a su juicio, de los hechos constatados en ella, no convierte a esa acta en una prueba documental pública de esas situaciones o mutaciones jurídicas que, a juicio del notario, se desprendan de los hechos constatados en ella. Al respecto:

– El artículo 1218 del Código Civil dispone que "Los documentos públicos hacen prueba, aun contra tercero, del hecho que motiva su otorgamiento y de la fecha de éste. También harán prueba contra los contratantes y sus causahabientes, en cuanto a las declaraciones que en ellos hubiesen hecho los primeros".

– Y el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que "los documentos públicos (...) harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documenten, de la fecha en que se produce esa documentación y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan en ella".

Como se puede observar, ni el artículo 1218 del Código Civil ni el artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil atribuye al acta notarial el valor de prueba documental pública de las situaciones o mutaciones jurídicas que a juicio del notario autorizante, expresado en la propia acta, resulten de los hechos constatados en ella, sino que, como declara la sentencia del Tribunal Supremo 1294/1993, de 31 de diciembre, "los documentos públicos tienden a demostrar hechos, no cualidades o apreciaciones jurídicas, que en caso de debate judicial, quedan reservadas al órgano judicial, es decir, a considerar por éste en relación con el resto de la prueba". Si no fuera así, en un proceso judicial en el que estuviera en litigio la propiedad de una finca bastaría que una de las partes aportase como medio de prueba un acta notarial en la que el notario

autorizante declarase que a su juicio esa parte es la propietaria de la finca para que esa situación jurídica tuviera que considerarse acreditada en el proceso, de la misma manera en que se deben considerar acreditados, conforme al artículo 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los hechos presenciados por un notario y consignados en un acta notarial o las declaraciones de voluntad de los otorgantes documentadas en una escritura de compraventa, salvo que se demuestre la falta de autenticidad del propio documento público en los términos del artículo 320 (es decir, la falta de fidelidad al original de la copia del documento público aportada al proceso); de manera que el notario autorizante del acta se convertiría en una especie de órgano de enjuiciamiento previo al del Tribunal y vinculante para éste.

Otra cosa distinta es que la legislación hipotecaria pueda en ciertos casos conformarse, como título formal o como documento complementario para la práctica de determinados asientos en el Registro de la Propiedad, con un acta notarial en la que el notario autorizante emita un juicio favorable sobre una mutación o situación jurídica, sin exigir, por tanto, que esa mutación o situación jurídica se acredite mediante documento público. Esto es lo que hacía el artículo 199 de la Ley Hipotecaria cuando (antes de su reforma por la Ley 13/2015) permitía la inmatriculación de fincas en el Registro en virtud de un título público de adquisición complementado por un acta de notoriedad en la que el notario autorizante declarase que a su juicio el transmitente era notoriamente tenido por dueño de la finca al tiempo de transmitirla; pero actualmente esta posibilidad no se contempla por la Ley Hipotecaria, sino que su artículo 205 exige que los transmitentes "acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento del título público de adquisición también mediante título público", acreditación mediante documento público que, como he explicado, no se puede lograr mediante un acta notarial, pese a ser ésta un documento público.

Por otra parte, la doctrina de la Dirección General que estoy intentando refutar no solo contradice el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sino que además constituye un pretexto impagable para quienes deseen eludir los requisitos impuestos en el artículo 203.1 de la misma Ley para la inmatriculación de una finca: dicho artículo 203.1 permite la inmatriculación de una finca en el Registro en virtud de un acta notarial a la que se debe incorporar (entre otros documentos) el título de adquisición de la finca por la persona a cuyo favor se pretende la inmatriculación, y en la cual debe quedar constancia de que se ha notificado la tramitación del expediente a la persona de la que procede la finca o a sus causahabientes, a los titulares colindantes catastrales, a los titulares del dominio y otros derechos reales sobre las fincas registrales colindantes, al Ayuntamiento en cuyo término se encuentra la finca, al titular catastral de la finca, a su poseedor de hecho y a todos los titulares de derechos, cargas y acciones sobre la finca; debe constar también que se ha publicado la tramitación del expediente en el Boletín Oficial del Estado; y que se ha concedido un plazo de un mes para que todos los notificados y cualquier otro interesado pueda formular alegaciones; debiendo además el notario dar por concluido el expediente en caso de que cualquier interesado se oponga expresando la causa en que se funde su oposición, sin entrar el notario a enjuiciar si esa oposición es legítima, sino quedando expedita en tal caso la vía judicial. Pues bien, si el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria regula la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad en virtud de un acta notarial a la que se debe incorporar el título de adquisición de la finca, y solo si se cumplen todos los numerosos requisitos que se enumeran en dicho artículo, constituye una infracción del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria que se permita la inmatriculación de una finca en virtud del título público de su adquisición, acompañado de un acta notarial de notoriedad, sin cumplimiento de esos requisitos, pues el artículo 209 del Reglamento Notarial, que regula las actas de notoriedad, no impone al notario la utilización de ningún medio de averiguación, sino que solo dispone al respecto que "El Notario practicará, para comprobación de la notoriedad pretendida, cuantas pruebas estime necesarias, sean o no propuestas por el requirente. Y deberá hacer requerimientos y notificaciones personales o por edictos cuando el requirente lo pida o él lo juzgue necesario" y que "En el caso de que fuera presumible, a

Juicio del Notario, perjuicio para terceros, conocidos o ignorados, se notificará la iniciación del acta por cédula o edictos" (sin que se imponga la notificación de la tramitación del expediente a personas determinadas, a diferencia de la muy pormenorizada relación de personas contenida en el artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria); y el artículo 209 del Reglamento Notarial no impone al notario la terminación del expediente en caso de que cualquier interesado se oponga expresando la causa en que se funde su oposición, sino solo "si se acreditare al Notario haberse entablado demanda en juicio declarativo, con respecto al hecho cuya notoriedad se pretenda establecer". Como muestra, compárense los requisitos que debe cumplir el acta notarial del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria con los medios de averiguación y las cautelas que se han empleado en el presente caso, en el que el notario autorizante del acta, aparte de tener a la vista el título público de adquisición y una certificación catastral, se ha limitado a tomar declaración a dos testigos ofrecidos por la donataria (es decir, por la propia persona a cuyo favor se solicita la inmatriculación), obtener un certificado de defunción de la madre de la donante (de quien, según se afirma, adquirió la finca la donante) y publicar unos edictos en el tablón de anuncios del Ayuntamiento y en el Diario de Almería.

Finalmente, en el presente caso el acta notarial de notoriedad que se ha aportado al Registro ni siquiera cumple los requisitos que tendría que cumplir según la doctrina de la Dirección General para ser utilizada como documento complementario del título público de adquisición de la finca a efectos de la inmatriculación de ésta conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues en dicha acta no declara el notario que, a su juicio, la donante adquirió la finca más de un año antes de donarla, sino que, a su juicio, la donante «era tenida como dueña de la finca» más de un año antes de donarla.

La presente calificación negativa (...)

Almería, 18 de enero 2022. El registrador, Juan Cavallé Herrero (firma).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Rafael Cantos Molina, notario de Almería, interpuso recurso el día 25 de febrero de 2022 en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

1. En cuanto a la no admisibilidad del acta de notoriedad como título público que acredita la previa adquisición del transmitente, la Dirección General de los Registros y el Notariado (hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en la R. de 19 de noviembre de 2015 (citada por el señor Registrador en su nota de calificación, aunque expresamente manifiesta no estar de acuerdo con su doctrina) y otras (Resoluciones de fecha 1 de febrero de 2017, 27 de febrero de 2018 y 11 de junio de 2018) permite acudir al acta de notoriedad, tramitada con arreglo al artículo 209 del Reglamento Notarial, en la que el notario deberá emitir, si lo estima conforme a derecho, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha (al menos anterior en un año al momento de la adquisición del transmitente según el título aportado).

Y es así porque el artículo 205 LH establece que el transmitente, en el título cuya inmatriculación se pretende, deberá acreditar, mediante título público, haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento. Con el acta de notoriedad se acredita el hecho de haber sido adquirida la finca por el transmitente, tal y como exige el artículo citado, pues el complemento circunstancial "mediante título público" se refiere al verbo acreditar y no al verbo adquirir, y se hace con un título público, aunque no traslativo, como ha reconocido la propia Dirección General.

De tal manera que en el caso que nos ocupa se han cumplido con los requisitos legales para la inmatriculación, dado que se presenta en el Registro un título traslativo (donación de fecha 29 de enero de 2020) y un título público acreditativo de la adquisición del donante con más de un año de antelación al otorgamiento de la donación (acta de

notoriedad de fecha 7 de abril de 2021, en la que el notario declara notorio que el donante era tenido como dueño de la finca, al menos, un año antes de su transmisión).

2. Y en cuanto a la forma de emitir el juicio de notoriedad por parte del Notario, la R. de 11 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, considera suficiente, sin mayores precisiones, la declaración del Notario sobre la previa adquisición de la finca por el transmitente consistente en indicar que "la causante era tenuta por dueña", y por otro en cuanto a la fecha de adquisición, fija el momento temporal al indicar que «tal extremo es notorio desde hace más de un año», por lo que en el caso que nos ocupa debe ser suficiente la expresión utilizada en el acta que dice literalmente: "estimo justificada 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 autorizada por el Notario que fue de Almería, don Lázaro Salas Gallego, el día 29 de enero de 2020, con el número 133 de protocolo, doña M. S. G., transmitente en dicho título, era tenuta como dueña de la finca objeto de este acta".»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de marzo de 2022, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 199, 203 y 205 de la Ley Hipotecaria; 298 del Reglamento Hipotecario; 209 del Reglamento Notarial, y 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.

1. Se plantea en el presente recurso si debe accederse a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria en virtud de escritura de donación, acompañada de acta de notoriedad para dicha inmatriculación iniciada ante el mismo notario, en la que éste declara ser notorio en el referido término municipal que la causante «estimo justificada 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 autorizada por el notario que fue de Almería, don Lázaro Salas Gallego, el día 29 de enero de 2020, con el número 133 de protocolo, doña M. S. G., transmitente en dicho título, era tenuta como dueña de la finca objeto de este acta».

El registrador señala dos defectos: a) que la posibilidad de acompañar el título público de adquisición de un acta notarial de notoriedad no simplemente ha desaparecido de la Ley Hipotecaria, sino que además resulta contradictoria con la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, ya que este artículo solamente contempla la posibilidad de que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición de la misma (título que necesariamente debe ser traslativo) se pueda obtener acompañando ese título público de adquisición de un documento que acredite fehacientemente la previa adquisición de la finca por parte del transmitente, al menos un año antes de transmitirla, es decir, que, exige que los transmitentes acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento del título público de adquisición también mediante título público, b) que en el acta de notoriedad que se acompaña no declara el notario que, a su juicio, la donante adquirió la finca más de un año antes de donarla, sino que, a su juicio, la donante «era tenuta como dueña de la finca» más de un año antes de donarla.

El notario recurrente alega lo siguiente: que el transmitente, en el título cuya inmatriculación se pretende, deberá acreditar, mediante título público, haber adquirido la

propiedad de la finca al menos un año antes del otorgamiento; que en el acta de notoriedad se acredita el hecho de haber sido adquirida la finca por el transmitente, pues el complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar y no al verbo adquirir, y se hace con un título público, aunque no traslativo; que por tanto, se ha cumplido con los requisitos legales para la inmatriculación, dado que se presenta en el Registro un título traslativo (donación de fecha 29 de enero de 2020) y un título público acreditativo de la adquisición del donante con más de un año de antelación al otorgamiento de la donación; que la doctrina del Centro Directivo considera suficiente, sin mayores precisiones, la declaración del notario sobre la previa adquisición de la finca por el transmitente, consistente en indicar que «la causante era tenida por dueña», y por otro, en cuanto a la fecha de adquisición, fija el momento temporal al indicar que «tal extremo es notorio desde hace más de un año».

2. 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».

3. En cuanto al primero de los defectos señalados, esto es, la posibilidad de acompañar el título público de adquisición de un acta notarial de notoriedad, efectivamente, como señala el registrador, este Centro Directivo ha admitido de manera reiterada, desde la Resolución de 19 de noviembre de 2015, que la inmatriculación de una finca en virtud de un título público de adquisición, sujeta a la redacción actual del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se practique acompañando dicho título público de adquisición de un acta notarial en la que el notario autorizante declare que, a su juicio, ha quedado acreditado que el transmitente adquirió la finca al menos un año antes de transmitirla. Por tanto, este primer defecto debe decaer.

Conviene recordar la doctrina declarada en esta Resolución, y reiterada por muchas otras posteriores: «Por otra parte, cabe plantearse la cuestión de si, cuando la Ley exige que los otorgantes del título público traslativo «acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público», ese complemento circunstancial «mediante título público» se refiere al verbo acreditar o al verbo adquirir. Es decir, surge la cuestión de si cabe la posibilidad de que mediante título público, no adquisitivo, sino meramente declarativo, se acredite el hecho y el momento de haberse producido una adquisición anterior.

Y parece razonable considerar que tal posibilidad resulta efectivamente admitida por la nueva redacción legal, de modo que, por ejemplo, cuando tal adquisición anterior se acredite mediante una sentencia declarativa del dominio en la que la autoridad judicial considere y declare probado el hecho y momento en que se produjo una adquisición anterior, la fecha declarada probada de esa adquisición anterior puede ser tomada como momento inicial del cómputo del año a que se refiere el artículo 205.

De modo análogo, cabe plantearse si sería admisible acreditar esa previa adquisición mediante acta de notoriedad, que es un título público, tramitada de conformidad con el artículo 209 del Reglamento Notarial.

A tal respecto, ha de comenzarse razonando que tal hipotética admisión no podrá ya ampararse en la concreta redacción del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, pues cuando la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley», ha de

interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del anterior Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del día 1 de noviembre de 2015.

Por ello ya no será admisible la simple declaración de la notoriedad del hecho de que una determinada persona es tenida por dueña de una determinada finca, como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, sino que, conforme a las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, y a la regulación del artículo 209 del Reglamento Notarial, será necesario que, tras el requerimiento expreso en tal sentido y la práctica de las pruebas y diligencias pertinentes, el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha, siempre y cuando, como señala el mismo precepto reglamentario, tales extremos le "resultasen evidentes por aplicación directa de los preceptos legales atinentes al caso"».

Por tanto, por más que el registrador disienta de la doctrina de este Centro Directivo en este punto, lo que procede es determinar si el acta de notoriedad acompañada cumple con los parámetros establecidos, especialmente, que el notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha.

4. El segundo defecto consiste en que, a juicio del registrador, en el acta de notoriedad que se acompaña no declara el notario que, a su juicio, la donante adquirió la finca más de un año antes de donarla, sino que, a su juicio, la donante «era tenida como dueña de la finca» más de un año antes de donarla.

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: «estimo justificada 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 autorizada por el notario que fue de Almería, don Lázaro Salas Gallego, el día 29 de enero de 2020, con el número 133 de protocolo, doña M. S. G., transmitente en dicho título, era tenida como dueña de la finca objeto de este acta».

Por tanto, al igual que ocurrió en la Resolución de 11 de junio de 2018, ambos requisitos deben entenderse debidamente cumplidos en el título calificado ya que el notario recurrente, por un lado, emitió el juicio de la previa adquisición, al indicar que «(...) estimo justificada la notoriedad pretendida de que (...) doña (...) transmitente en dicho título, era tenida como dueña de la finca objeto de este acta»; y, por otro, se refiere a la fecha de adquisición, ya que fija el momento temporal indicando que tal extremo es notorio desde hace más de un año, por lo que en debe ser suficiente la expresión utilizada.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la 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, 27 de abril de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.