

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20774 *Resolución de 24 de julio de 2025, 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 Jerez de la Frontera n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña F. O. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, don José Luis Díaz Durán, por la que se suspende la inmatriculación de una finca solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa, ampliación de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y extinción de condominio autorizada el día 26 de septiembre de 2024 por el notario de Jerez de la Frontera, don Francisco Javier Manrique Plaza, con el número 4.675 de protocolo, acompañada de escritura de elevación a público de documento privado autorizada por el mismo notario el mismo día y con número anterior de protocolo, y de escritura complementaria autorizada el día 24 de noviembre de 2024 por dicho notario con el número 5.460 de protocolo, se solicitaba la inmatriculación de una finca y la inscripción de otros actos sobre ella.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 361 del año: 2025.
Asiento N.º: 167 Diario: 2025.
Presentado el 17/01/2025 a las.
Presentante: G. J., M. J.
Interesados F. O. O.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: Compraventa.
N.º Protocolo: 4675/2024 de 26/09/2024.
Notario: Javier Manrique Plaza, Jerez de la Frontera.
Nota calificación registral.

En Jerez de la Frontera a siete de abril del año dos mil veinticinco.

Antecedentes de hecho.

Primero. Con fecha 17/01/2025 fue presentada en este Registro de la Propiedad, escritura otorgada en Jerez de la Frontera ante el Notario Javier Manrique Plaza de fecha 26/09/2024, número de protocolo 4675/2024.

Segundo. En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos.

Primero. Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. Se suspende la inscripción conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1) Hechos:

1.º) Conforme a lo establecido por el artículo 199 L.H. se han formulado alegaciones por uno de los colindantes de la finca registral de referencia acompañando planos y fotografías aéreas para sustentar la invasión de la finca registral del alegante por la finca cuya inmatriculación se pretende, así como la existencia de un contencioso sobre servidumbres de luces y vistas. Ambas cuestiones han de ser resueltas de manera consensuada o contenciosa por los respectivos interesados, pero en tanto no se resuelvan no es atendible la pretensión de inmatriculación por doble título adquisitivo, documentada en las escrituras públicas calificadas. Así lo ha entendido la DGSJyFP en reiteradas resoluciones, como las RRDGSJyFP de 12/12/2023, 16/05/2024 y 24/07/2024 (BOE 18/01/2024, 27/06/2024 y 09/10/2024).

2.º) Tras la reforma introducida por la ley 13/2015 en el artículo 205 L.H. título previo o antetítulo para inmatricular ha de ser título público adquisitivo, no puede ser documento privado dotado de fecha fehaciente por cumplir con los requisitos del artículo 1227 C.c. (RDGSJYFP 28/07/2021 (BOB 06/08/2021); 15/06/2023 (BOE 10/07/2023)). Incluso puede dotar de fehaciencia al antetítulo o título previo, un acta notarial de notoriedad tramitada por el notario conforme al art. 209 R. N. (RDGRN 11/06/2018 (BOE 25/06/2018) y RDGSJyFP 27/04/2022 (BOE 16/05/2022)).

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 238 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Don José Luis Díaz Durán, Registrador titular del Registro de la Propiedad número dos de Jerez de la Frontera, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 a 43 de la Ley 39/2015, de 1 de Octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.^a de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Díaz Duran registrador/a titular de Registro Propiedad Jerez Fra. N.º 2 a día siete de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña F. O. O., interpuso recurso mediante escrito fechado el día 2 de mayo de 2025 en los siguientes términos:

«1.º (...)

Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no ha tenido en cuenta los siguientes extremos:

1. Las alegaciones no son realizadas por el titular registral.
2. De contrario se alega que tras medición de la finca propiedad del compareciente registral 19216, se ha constatado que el inmueble objeto de inmatriculación puede estar invadiendo en su lindero Sur, el inmueble propiedad del compareciente, que nos oponemos a dicha alegación por cuanto es muy fácil hacer alegaciones totalmente gratuitas y sin acreditar, de contrario no se ha aportado, ningún informe suscrito por ingeniero técnico alguno que certifique tal invasión, ni la medición realizada por ningún perito, ni informe de validación gráfica, ni plano georeferenciado [sic] de su finca, ni catastral de la misma elaborado por técnico alguno, simplemente se acompaña nota simple donde se describe la finca que es una parcela rústica procedente del (...) y del Cortijo conocido como (...), con una superficie de una hectárea, veintiún áreas y cuarenta centiáreas.—Linda al Norte, con tierras de M. U. V., al sur y Este, con finca (...); y al Oeste, con poblado de (...) y calle (...) Destacar que es una finca rústica y en la cual no consta vivienda alguna, ni construcción alguna.

A fin de acreditar lo manifestado se acompaña de contrario fotos aéreas, en las cuales no se constata en ningún momento la invasión por parte de mi representada de la finca registral 19216.

En cuanto a la servidumbre de luces y vistas sobre la finca colindante, alegada de contrario, manifestar que de contrario no se aporta fotografías ni informe técnico alguno que justifique las mismas, es muy fácil hacer alegaciones y sin acreditar, pero para más inri, las mismas están adquiridas por prescripción, en este Sentido la Sala Primera del Tribunal Supremo en su sentencia de 13 de mayo de 2016, ha declarado que toda servidumbre de luces y vistas al ser continúa y aparente es susceptible de ser adquirida por prescripción de veinte años, destacar que mi representada le compró a sus padres la vivienda descrita, mediante contrato privado de compraventa con fecha 1 de noviembre de 2002, la cual consta que es una vivienda unifamiliar de dos plantas, que dicho contrato fue autoliquidado por ITPAJD dentro del plazo de los 30 días del impuesto correspondiente el día 27 de noviembre de 2002 expediente ITPAJD-EH 1106-2002/19672, tal y como consta en las escrituras de elevación a público de dicho documento privado, con lo cual con dicha liquidación se acredita fehacientemente la fecha de su transmisión, y además en dicha escrituras se hace constar que su padre la tenía desde hace más de cincuenta años, que por la parte contraria se adquirió la finca rústica en el año 2000, y hasta la fecha no se nos ha comunicado nada de servidumbres de vistas y luces.

Con lo cual la oposición del colindante no se encuentra debidamente sustentada, ya que no ha aportado informe técnico, documentación cartográfica ni afirmaciones precisas sobre las inexactitudes de la cartográfica [sic] catastral vigente y de la posible invasión de la georreferenciación alternativa respecto a parte de la parcela de su propiedad, ni nada que justifique la servidumbre de luces y vistas, lo que no pone de manifiesto de

forma evidente el conflicto entre los colindantes sobre la delimitación gráfica de las fincas ni la servidumbre de luces y vistas.

En el presente caso, el Registrador entiende que se ha invadido una finca colindante, el juicio de identidad del Registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que debe motivarse y fundarse en criterios objetivos y razonados como declaró la Resolución del 11 de abril de 2024.

2.º Tras la reforma introducida por la Ley 13/2015 en el artículo 205 L.H. el título previo o antetítulo para inmatricular ha de ser título público adquisitivo, no puede ser documento privado dotado de fecha fehaciente por cumplir con los requisitos del artículo 1227 del cc. Incluso puede dotar de fehaciencia al antetítulo o título previo, un acta notarial de notoriedad tramitada por el notario conforme al art. 209 R.N.

Esta parte se opone, por cuanto estamos ante un documento privado de compraventa con fecha fehaciente, anterior a la modificación de la Ley hipotecaria por la Ley 30/2015, al haber sido liquidado dentro de los 30 días hábiles a su redacción el impuesto de transmisiones patrimoniales, dicho documento se liquidó con fecha 27 de noviembre de 2002, destacar que la finca de dicho documento coincide con la que refleja el certificado catastral

Destacar que en el caso de que el título público previo fuese una elevación a público de un documento privado, (circunstancia que se da en el caso que nos ocupa) la necesidad del año de separación entre títulos no plantea dudas cuando la fecha de autorización de la escritura de elevación sea al menos un año anterior a la de la autorización del título que sirve para la inmatriculación.

Sin embargo, cuando este año no se cumple, habrá de distinguirse, según que el documento privado elevado a público esté o no liquidado. En el primero de los casos, de nuevo por el juego del artículo 1227 del Código Civil, el cómputo del año ha de hacerse entre la fecha de la liquidación y el de la fecha de la autorización del título inmatriculador con el fin de admitir la inscripción en el registro, con lo cual, en el presente caso si se cumple con creces el plazo del año, ya que el impuesto se liquidó con fecha 27 de noviembre de 2002,

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones suspensivas y negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de vendedor de la misma, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio, que figura en el encabezamiento.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Jerez de la Frontera n.º 2, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación suspensiva del Sr. Registrador de la Propiedad, en relación a la inscripción de la elevación a público de documento privado otorgada ante el Notario de esta ciudad D. Javier Manrique Plaza, en fecha 26.09.2024, protocolo 4674 y compraventa, ampliación de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y extinción de condominio otorgada ante el Notario de esta ciudad D. Javier Manrique Plaza, en fecha 26.09.2024, protocolo 4675, de transmisión de dominio de la finca a la que se ha hecho referencia en el presente recurso, darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Registros y del

Notariado y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando las pretensiones de quien suscribe y el presente recurso y modificando la calificación registral suspensiva, llevando a cabo los trámite de inscripción de la elevación a público de documento privado otorgada ante el Notario de esta ciudad D. Javier Manrique Plaza, en fecha 26.09.2024, protocolo 4674 y compraventa, ampliación de obra nueva, constitución de propiedad horizontal y extinción de condominio otorgada ante el Notario de esta ciudad D. Javier Manrique Plaza, en fecha 26.09.2024, protocolo 4675, instrumentado a través de escrituras públicas cuyas copias autorizadas se ha adjuntado a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad ratificó su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 609, 1227 y 1462 del Código Civil, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022.

1. El registrador suspende la inmatriculación de una finca, solicitada por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por dos defectos:

- que «conforme a lo establecido por el artículo 199 L.H. se han formulado alegaciones por uno de los colindantes de la finca registral de referencia acompañando planos y fotografías aéreas para sustentar la invasión de la finca registral del alegante por la finca cuya inmatriculación se pretende, así como la existencia de un contencioso sobre servidumbres de luces y vistas. Ambas cuestiones han de ser resueltas de manera consensuada o contenciosa por los respectivos interesados».

- que «tras la reforma introducida por la ley 13/2015 en el artículo 205 L.H. el título previo o antetítulo para inmatricular ha de ser título público adquisitivo, no puede ser documento privado dotado de fecha fehaciente por cumplir con los requisitos del artículo 1227 C.c.».

La recurrente alega, en esencia, que:

- las alegaciones no son realizadas por el titular registral
- que «no se ha aportado, ningún informe suscrito por ingeniero técnico alguno que certifique tal invasión, ni la medición realizada por ningún perito, ni informe de validación gráfica, ni plano georeferenciado [sic] de su finca, ni catastral de la misma elaborado por técnico alguno, simplemente se acompaña nota simple».

- «En cuanto a la servidumbre de luces y vistas sobre la finca colindante, alegada de contrario, manifestar que de contrario no se aporta fotografías ni informe técnico alguno que justifique las mismas», y, además, «las mismas están adquiridas por prescripción».

- «que en el caso de que el título público previo fuese una elevación a público de un documento privado, (circunstancia que se da en el caso que nos ocupa) (...) por el juego del artículo 1227 del Código Civil, el cómputo del año ha de hacerse entre la fecha de la liquidación [que fue el 27 de noviembre de 2002] y el de la fecha de la autorización del título inmatriculador [que fue el 26 de septiembre de 2024, el mismo día de elevación a público del título previo]».

2. Conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria «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, el título público de adquisición previa, consistente en escritura otorgada en el año 2024 de elevación a público de un documento privado del año 2002, consta otorgado el mismo día que el título inmatriculador. Por lo tanto, no se cumple el requisito legal de «haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes (...) también mediante título público», ya que la fecha que ha de computarse es la del propio otorgamiento del título público, sin que a estos efectos haya norma ni doctrina alguna que permita retrotraer el cómputo de la fecha de adquisición a la del documento privado, ni a la de la liquidación del documento privado que se eleva a público.

El invocado artículo 1227 del Código Civil sólo establece que «la fecha de un documento privado no se contará respecto de terceros sino desde el día en que hubiese sido incorporado o inscrito en un registro público, desde la muerte de cualquiera de los que lo firmaron, o desde el día en que se entregase a un funcionario público por razón de su oficio».

Por tanto, la presentación de un documento para su liquidación tributaria dota de fehaciencia, desde esa fecha, a la existencia del documento privado liquidado, pero no dota de autenticidad a las firmas de quienes lo suscriben, ni dota de fehaciencia a la supuesta transmisión dominical que se pretendiera con tal documento privado, la cual, además, no se produce por la simple firma de un documento privado de compraventa, si no va seguida de la tradición o entrega, como exige el artículo 609 del Código Civil, la cual no se presume ni opera por el simple otorgamiento de un documento privado. (artículo 1462 del Código Civil, «a sensu contrario»)

En consecuencia, no puede decirse que el transmitente haya acreditado mediante título público haber adquirido la propiedad al menos un año antes de la transmisión.

Sin embargo, tal como está redactada la nota de calificación, el defecto señalado por el registrador no hace alusión al incumplimiento del plazo legal de un año, sino a la falta de carácter de título público en el antetítulo. Efectivamente, la calificación dice que «el título previo o antetítulo para inmatricular ha de ser título público adquisitivo, no puede ser documento privado dotado de fecha fehaciente por cumplir con los requisitos del artículo 1227 C.c.».

Y en el caso que nos ocupa, el antetítulo, que es una escritura de elevación a público de un documento privado, sí que es título público adquisitivo. Por tanto, este defecto señalado en la nota de calificación, tal como consta redactado, ha de ser revocado.

3. Procede analizar ahora lo relativo a la posible invasión de otra finca previamente inmatriculada.

Es registrador sustenta sus dudas en la oposición formulada en tal sentido por uno de los causahabientes de los titulares registrales de la finca 19.216. La recurrente alega que dicho opositor no es titular registral. Pero, como se ha dicho, sí que acredita dicho opositor ser uno de los herederos abintestato de los titulares registrales de dicha finca. Por ello, la objeción de la recurrente ha de ser desestimada.

Por otra parte, las alegaciones de uno y otro relativas a la existencia o no de una servidumbre de vistas entre las fincas, aunque constituya una controversia sobre tal cuestión, no tiene relevancia alguna al efecto de decidir si procede o no la inmatriculación, pues la inmatriculación, de practicarse, no supone inscribir servidumbre alguna, ni prejuzga en modo alguno su existencia o no existencia.

Por ello, en este punto, las alegaciones de la recurrente que sostiene haber adquirido la servidumbre por prescripción, no pueden ser estimadas, pues ni están acreditadas, ni son relevantes en modo alguno para la resolución del presente recurso.

Análogamente, las objeciones del registrador a la inmatriculación basadas en la controversia sobre la existencia o no de tal servidumbre, también han de ser revocadas, por ser igualmente irrelevantes a los efectos de admitir o no la inmatriculación pretendida.

4. Por tanto, la cuestión se centra finalmente en valorar si las dudas que el registrador expresa sobre la posibilidad de que la inmatriculación pretendida invada otra finca ya inmatriculada (la registral 19.216) están o no suficientemente fundadas y concretadas.

Y lo cierto es que quien formula oposición en concepto de causahabiente de los titulares de dicha finca 19.216, aunque está legitimado para hacerlo y aporta cierta documentación gráfica, no concreta en modo alguno cuál sea la porción o área a que se refiera la supuesta invasión, con lo que deja en indefensión al promotor de la inmatriculación.

Como señaló la Resolución de 10 de noviembre de 2022 «cuando un particular formula oposición en términos confusos o sin que conste la autenticidad de su identidad, o validez y vigencia de la representación que alegue, o la identificación de cuál es la finca supuestamente invadida y en qué medida concreta, o cualquier otro extremo esencial, el registrador, como trámite para mejor proveer, puede requerirle para que subsane o complete tal escrito de oposición a fin de que el registrador pueda formarse un juicio cabal sobre la efectividad y fundamento de tal oposición y tomar la decisión que corresponda».

Por ello, no constando concretada cuál sea la porción geográfica de la supuesta invasión de finca o posible doble inmatriculación, ha de revocarse la calificación registral negativa por no resultar suficientemente precisa y producir indefensión al solicitante de la inmatriculación.

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 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, 24 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.