

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**720** *Resolución de 22 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Ourense n.º 2, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica por la razón de que no se cumple el requisito del transcurso de un año entre los dos títulos públicos traslativos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por doña T. J. R. P., en representación de don O. G. V., contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Ourense número 2, doña María Sonsoles Montero García-Siso, por la que se suspende la inmatriculación de una finca rústica sita en el municipio de Esgos, por la razón de que no se cumple el requisito del transcurso de un año entre los dos títulos públicos traslativos que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

##### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2 escritura de compraventa de 28 de junio de 2024 autorizada por la notaria de Ourense, doña María Teresa Fernández Carrera, bajo el número 1.713 de su protocolo, en la que don P. R. A. F. vende a don O. G. V. y doña L. F. S. una finca rústica de 3.082 metros cuadrados, sita en el municipio de Esgos, provincia de Ourense, que no figura previamente inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

A la escritura de compraventa se acompaña, como título previo, la escritura de 17 de junio de 2024, autorizada por el notario de Ourense, don Enrique Hernanz Vila, bajo el número 2.015 de su protocolo, de elevación a público del contrato de compraventa suscrito en documento privado en fecha 20 de noviembre de 2011, en el que don P. R. A. F. compró a doña M. M. A. F. la finca cuya inmatriculación se solicita, junto con otra más, que no es objeto del expediente.

##### II

Ambas escrituras fueron presentadas en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2 y fueron objeto de calificación negativa de fecha 21 de mayo de 2025 por la titular de la oficina, con base en los siguientes argumentos:

«La Registradora que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento y de la escritura de elevación a público de documento privado que se acompaña de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, y tras consultar los antecedentes del Registro ha resuelto suspender la inscripción del mismo y no practicar anotación preventiva por suspensión por no haber sido solicitada, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

##### Hechos:

Primero. Por la precedente escritura don P. R. A. F. vende a los cónyuges don O. G. V. y doña L. F. S., que compran por mitad e iguales partes, una finca rústica sita al nombramiento de (...), municipio de Esgos, parcela 52 del polígono 4, con referencia

catastral 32032A004000520000JW, que según asegura el transmitente no está inscrita en el Registro de la Propiedad. En el apartado título se hace constar que dicha finca le pertenece al ahora vendedor por compra a doña M. M. A. F., en documento privado de fecha veinte de noviembre de dos mil veintiuno que fue elevado a público en escritura otorgada ante el notario de Ourense don Enrique Hernanz Vila, en fecha diecisiete de junio de dos mil veinticuatro, bajo el número 2015 de protocolo.

Segundo. Se acompaña la citada escritura de elevación a público, en cuyo Expositivo I) manifiestan los comparecientes que en documento privado de fecha veinte de noviembre de dos mil veintiuno, que fue liquidado de impuestos el dieciséis de diciembre de dos mil veintiuno, doña M. M. A. F. vendió a don P. R. A. F. dos fincas situadas en el municipio de Esgos, una de ellas la antes citada parcela 52 del polígono 4; y en cuyo Expositivo II), además, se complementa y aclara dicho documento privado en cuanto a la descripción completa y actual de las fincas vendidas. Se incorporan a la escritura tanto el documento privado de compraventa, como también los modelos 600 relativos al mismo.

Tercero. Podemos concluir, pues, a la vista de lo antes expuesto que no se acredita que el transmitente, don P. R. A. F. haya adquirido la propiedad de la finca mediante título público otorgado, al menos, un año antes del otorgamiento del título inmatriculador – defecto subsanable–, puesto que entre la fecha de la escritura de elevación a público de documento privado –diecisiete de junio de dos mil veinticuatro–, y la fecha del otorgamiento de la escritura de compraventa –veintiocho de junio de dos mil veinticuatro–, no ha transcurrido un año.

#### Fundamentos de Derecho:

Tras la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, se procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos; así, ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de “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”. Esto es, para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad se establecen dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente (categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil), de este modo y dado que la nueva redacción del citado artículo no deja lugar a interpretaciones, no se admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes; y además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

Pues bien, una vez sentado lo anterior, de la documentación presentada a inscripción resulta que se incumple con lo establecido en dicho precepto legal porque la parte transmitente no acredita haber adquirido la finca, al menos, un año antes del otorgamiento de la escritura de compraventa, que es el título público traslativo inmatriculador. Y respecto a si se podría considerar como fecha fehaciente de la adquisición de la finca por la parte transmitente la del documento privado de compraventa, la respuesta la tenemos en la doctrina sentada en dicha materia por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en múltiples resoluciones, entre otras, las de 15 de julio de 2003 y 9 de enero de 2004, en las que el Centro Directivo concluye que “desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, sólo puede considerarse como fecha en la que se produjo el negocio cuya inscripción se pretende, la del documento público”; la de 29 de septiembre de 2017, en la que el Centro Directivo

afirma que “la redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones, pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público”; la de 16 de noviembre de 2017, en la que ante un supuesto en el que el título inmatriculador es una escritura de elevación a público de un documento privado y uno de los defectos observados por el Registrador es el relativo al transcurso del año entre dicho título y el título anterior, la Dirección mantiene que la adquisición de fecha fehaciente de un documento privado por virtud de su liquidación tributaria y conforme al artículo 1227 del Código Civil, no lo convierte en título público sino que sigue siendo un documento privado, y que “por lo tanto, el momento final del cómputo de dicho año es el del otorgamiento del título público traslativo” y no el del documento privado elevado a público; y la de la de 20 de diciembre de 2019 en la que se concluye que “los documentos privados con fecha fehaciente no pueden equipararse a los públicos, pues no tienen ninguna presunción de autoría, ni de capacidad, ni de validez de los mismos”. Por lo tanto, aplicando dicha doctrina a nuestro supuesto de hecho, y dado que la fecha final del cómputo del año a que se refiere el citado artículo 205 está claro que es la del otorgamiento del título público traslativo inmatriculador, en este caso la escritura de compraventa, la fecha a considerar como el momento inicial de dicho cómputo será la adquisición del transmitente en virtud de título público que, en este caso, será la escritura de elevación a público de documento privado puesto que, de ningún modo, el documento privado con fecha fehaciente en virtud de la liquidación tributaria acredita adquisición alguna.

Llegados a este punto, y respecto a la fehaciencia de los documentos privados liquidados del impuesto y el artículo 1227 del Código Civil, es conveniente recordar que ya en la regulación anterior a la reforma operada por la citada Ley 13/2015, la doctrina de la Dirección General en dicha materia sostenía que no era admisible como título previo un documento privado. Así, en la resolución de 23 de enero de 2012 se afirmó que históricamente se entendió que el documento que acreditaba la adquisición por el transmitente podía ser un documento privado cuya fecha fuera fehaciente, es decir, que hubiera de ser tenida por cierta, de conformidad con lo establecido en el artículo 1227 del Código Civil pero que, sin embargo, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2001 –Sala de lo Contencioso-Administrativo– entendió que la fehaciencia requerida debía ser no sólo de la fecha, sino también del contenido del documento, es decir, que debía tratarse de un documento público. Por ello, y, como dijo anteriormente el Centro Directivo en su resolución de 8 de septiembre de 2009, la redacción anterior del artículo 205 de la Ley Hipotecaria se entendió en el sentido de que no sólo exige que la fecha del documento se reputa auténtica, conforme a lo dispuesto por el artículo 1227 del Código Civil, sino que dicho documento acredite de modo fehaciente haber adquirido el derecho, y así se deduce también de lo que establecía el artículo 199.b) de la misma Ley cuando hacía referencia a acreditar de modo fehaciente del título adquisitivo del transmitente o enajenante, mientras que el documento privado no prueba fehacientemente por sí mismo la adquisición del derecho sobre la finca, pues, aun concurriendo cualquiera de las circunstancias previstas en el artículo 1227 del Código Civil, sólo acredita frente a terceros su fecha pero no la veracidad de su contenido.

Y por último, cabe señalar que ante la ausencia de título previo el defecto podrá subsanarse mediante la tramitación del acta de notoriedad conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, y de acuerdo con las exigencias expresadas en el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria y del criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública expresado en diversas resoluciones, entre otras, las de 19 de noviembre de 2015 y 11 de junio de 2018, en las que considera necesario que el Notario emita formalmente, si procede, su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha; además, no debemos olvidar que dicha acta deberá ser autorizada por Notario

competente, de conformidad con el criterio sostenido por el Centro Directivo en sus resoluciones de 8 de octubre de 2018 y 20 de noviembre de 2024.

Contra esta nota de calificación cabe (...)

Ourense, a la fecha de la firma electrónica La registradora Fdo: María Sonsoles Montero García-Siso. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marí Sonsoles Montero García-Siso registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ourense n.º 2, a día veintidós de mayo del dos mil veinticinco».

### III

Dicha nota de calificación negativa fue recurrida por doña T. J. R. P., en representación de don O. G. V., atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Alegaciones.

Primera. (...)

Los documentos presentados cumplen con la forma documental y el plazo temporal exigido.

Ambos documentos son títulos públicos, la descripción de la finca contenida en ambos títulos es idéntica, se cumplen los requisitos del artículo 147 del reglamento notarial, y el antetítulo contiene el documento de compraventa privado, el documento de liquidación ante la Agencia Tributaria de Galicia y la solicitud de inscripción en Catastro a nombre del comprador.

Segunda. En cuanto al momento temporal, la registradora declara que entre la fecha del título inmatriculador y la fecha del título de elevación a público no transcurre el período de un año establecido.

El aquí recurrente considera que lo relevante no es la fecha de otorgamiento de los títulos, sino la fecha en la que tiene lugar el acto o negocio adquisitivo del ahora transmitente, con independencia de que el documento en que conste sea de una fecha posterior y, además, no haya transcurrido el lapso temporal de un año entre ambos títulos. La fecha inicial para el cómputo del plazo de un año es desde el 20 de noviembre de 2021, fecha de realización de la adquisición previa por parte del vendedor y la fecha final, el 28 de junio de 2024, fecha de la escritura de compraventa que es el título inmatriculador (...)

Pero esta doctrina no prejuzga la cuestión inversa, la de la fecha a computar como inicio del plazo de un año cuando el primer título o título previo sea de elevación a público del documento privado, pues respecto de este momento inicial coincide con el de la adquisición de la finca y no con el documento público que la documente, como ha indicado ya la DGSJFP (casos de adquisiciones hereditarias o de acta de notoriedad complementaria) (...)

Por lo anteriormente expuesto, solicita la admisibilidad de la inmatriculación, siendo el título previo la elevación a público del documento privado de compraventa, cumpliendo con las exigencias del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que literalmente exige que las “personas acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público”».

### IV

La registradora de la Propiedad de Ourense número 2, doña María Sonsoles Montero García-Siso, emitió el correspondiente informe con fecha 14 de julio de 2025, confirmando la nota de calificación recurrida, y formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1218 y 1227 del Código Civil; 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 14 de noviembre de 2016 y 16 de noviembre de 2017.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede inmatricular una finca en virtud de una escritura de compraventa de fecha 28 de junio de 2024, cuando el título previo es una escritura de elevación a público autorizada el 17 de junio de 2024, de un contrato privado de compraventa de fecha 20 de noviembre de 2021, que fue liquidado de impuestos el día 16 de diciembre de 2021.

La registradora suspende la inmatriculación solicitada por entender que no se cumple el requisito del transcurso de un año entre las fechas de los dos títulos públicos traslativos, pues la fecha desde la que ha de computarse el plazo es la de la escritura de elevación a público, y no la del documento privado, ya que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria es claro al exigir que el transmitente sea persona que acredite «haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público».

Por su parte, la recurrente alega que lo relevante no es la fecha de otorgamiento de los títulos, sino la fecha en la que tiene lugar el acto o negocio adquisitivo del ahora transmitente; por lo que la fecha inicial para el cómputo del plazo de un año ha de ser fecha de realización de la adquisición previa por parte del vendedor.

2. Como resulta de las Resoluciones citadas en «Vistos», este Centro Directivo ha señalado en diversas ocasiones que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, al exigir, en relación con el título previo al inmatriculador, que se trate de «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», no admite más forma documental de acreditar la previa adquisición que el título público, que es una especie concreta y especialmente cualificada dentro del amplio género de los documentos fehacientes; y, además, se exige que dicha adquisición previa se haya producido al menos un año antes del otorgamiento del título público traslativo que va a operar como título inmatriculador.

También ha señalado este Centro Directivo, que cuando se trata de aceptación de herencia y formalización en título público de la adjudicación y adquisición de la propiedad de los bienes hereditarios, si con posterioridad se otorga un título traslativo de ellos a un tercero, el plazo de un año al que se refiere el artículo 205 se puede computar desde el fallecimiento del causante de la herencia, momento desde el cual se puede entender adquirida por el heredero la posesión y por ende la propiedad de los bienes hereditarios, conforme a los artículos 440, 657, 989 y 1068 del Código Civil.

3. En el presente expediente queda acreditada la adquisición por el transmitente con un año de antelación a su posterior transmisión.

El documento privado está fechado el 20 de noviembre de 2021, adquiriendo fecha fehaciente, conforme al artículo 1227 del Código Civil, por haber sido liquidado de impuestos, el día 16 de diciembre de 2021, que se eleva a público mediante escritura de 17 de junio de 2024. La posterior transmisión es de fecha 28 de junio de 2024, por lo que debe entenderse que ha transcurrido un año desde que el documento privado tuvo fecha fehaciente (16 de diciembre de 2021) posteriormente elevado a escritura pública.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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