

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12833 *Resolución de 25 de febrero de 2026, 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 Pego, por la que se suspende la inmatriculación de la restante mitad indivisa de una finca por la razón de que no resulta acreditada la previa adquisición de la finca por la causante al menos un año antes de su fallecimiento.*

En el recurso interpuesto por doña R. T. M. contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Pego, doña María José Renart Espí, por la que se suspende la inmatriculación de la restante mitad indivisa de una finca por la razón de que no resulta acreditada la previa adquisición de la finca por la causante al menos un año antes de su fallecimiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de diciembre de 2003 por el notario de Orba, don Francisco José Mondaray Pérez, con el número 1.171 de protocolo, doña C. J. W. y doña R. T. M. se adjudicaban, por mitades indivisas, una casa sita en el municipio de Orba por título de herencia de doña R. M. M. Se acompañaban: escritura de rectificación de la anterior autorizada el día 18 de mayo de 2021 por don Simeón Ribelles Durá, notario de Valencia, con el número 978 de protocolo, en la que doña R. T. M. y los herederos de doña C. J. W., «en español doña C. J. T. M.» rectificaban la descripción y superficie de la citada finca, y acta de notoriedad autorizada por la notaria de Orba, doña Verónica Delgado Racero, en la que se declaraba notorio que doña R. T. M. y la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca era tenida como propietario desde hacía más de treinta años de la mitad indivisa de la finca.

En virtud de dichos títulos, se solicitaba la inmatriculación a favor de doña R. T. M. de una mitad indivisa de la finca, habiendo sido inmatriculada la restante mitad indivisa en el Registro de la Propiedad de Pego bajo el número de finca registral 7.201 del Ayuntamiento de Orba el día 22 de febrero de 2024. Para practicar dicha inmatriculación se presentó como título inmatriculador la herencia de doña C. J. W., y como título previo, la citada escritura de fecha 16 de diciembre de 2003, número 1.171 de protocolo, de herencia de doña R. M. M.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Pego, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 4908 del año: 2025.
Asiento N.º: 2186 Diario: 2025.
Presentado el 17/09/2025 a las 14:42:35.
Presentante: J. L. L. E.
Interesados: R. M. M., R. T. M.
Naturaleza: Escritura Pública.
Objeto: herencia.»

N.º Protocolo: 1171/2003 de 17/12/2003.
Notario: José Francisco Mondaray Perez-Susti, Orba.

La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes:

Hechos:

Por fallecimiento de Doña R. M. M. el treinta y uno de mayo de mil novecientos noventa y ocho, Doña R. T. M. se adjudica una mitad indivisa de la finca 7201 de Orba Código Registral Único 03015000628823, único derecho solicitado, cuya inmatriculación se solicita.

Se acompaña:

- Copia autorizada de escritura de rectificación otorgada en Valencia el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno ante su Notario don Simeón Ribelles Durá.
- Copia autorizada de escritura de herencia otorgada en Valencia el dieciocho de mayo de dos mil veintiuno ante su Notario don Simeón Ribelles Durá –relativa a la restante mitad indivisa de finca, ya inscrita–.
- Copia autorizada de acta de requerimiento autorizada en Orba el ocho de agosto de dos mil veinticinco por su Notario Doña Verónica Delgado Racero y copia autorizada de acta de declaración de notoriedad autorizada en Orba el quince de septiembre de dos mil veinticinco por su Notario doña Verónica Delgado Racero, de las que resulta que Doña R. T. M. es tenida por dueña de dicha mitad indivisa hace más de treinta años.

Se observa que no se acredita la previa adquisición de la finca por la causante Doña R. M. M. mediante título fehaciente del que resulte dicha adquisición al menos un año antes de la fecha de su fallecimiento.

Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria que dice: “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.”

Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas.

Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma.

Contra esta nota de calificación desfavorable (...)

Firmado electrónicamente: María José Renart Espí registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Pego Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Renart Espí registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pego a día trece de noviembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. T. M. interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Primero.–(...)

Segundo.–Inscripción parcial de la finca.

Tras el fallecimiento de doña C. T. M. en 2020, sus herederos procedieron, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Simeón Ribelles Durá, el 18 de mayo de 2021 (protocolo 979) a adjudicarse la mitad indivisa que a aquella le correspondía.

Previamente, se otorgó escritura de rectificación de descripción de la finca para adecuarla a la realidad física y catastral. (protocolo 978 de mismos notario y día).

Presentada dicha documentación, este Registro de la Propiedad procedió a la inmatriculación y consiguiente inscripción de dicha mitad indivisa, finca 7201 de Orba.

Tercero.–Acta de notoriedad y solicitud de inmatriculación de la mitad indivisa restante.

Transcurrido más de un año desde la inscripción parcial referida, doña R. T. M. – representada por doña A. R. S. M.–, instó Acta de Notoriedad para acreditar su dominio sobre la mitad indivisa restante, autorizada por la Notario de Orba, Doña Verónica Delgado Racero, quien con fecha 15 de septiembre de 2025, declara como hecho notorio que es tenida por dueña de dicha mitad indivisa desde hace más de treinta años.

Cuarto.–Calificación negativa.

Presentada la escritura de herencia de 2003 junto con el Acta de Notoriedad y la documentación complementaria, la Sra. Registradora emite calificación negativa (...)

Disconformes con dicha calificación, la impugnamos con base en los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero.–Sobre la inadecuada aplicación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria al presente supuesto.

La Sra. Registradora fundamenta su negativa en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que regula la inmatriculación mediante un doble título público traslativo. Sin embargo, dicho precepto no resulta de aplicación directa al caso que nos ocupa. La inmatriculación se pretende en virtud de un título público de adjudicación por herencia, complementado por un Acta de Notoriedad.

La adquisición de mi representada no deriva de un negocio traslativo entre vivos, sino de la sucesión mortis causa de su madre, Doña R. M. M.

La Resolución de la DGRN de 5 de octubre de 2007 es clara al respecto, al señalar que la sucesión mortis causa es un título válido para acreditar la previa adquisición del derecho, y que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento del fallecimiento del causante. En nuestro caso, el fallecimiento se produjo en 1998, y la adjudicación se formalizó en 2003, existiendo un lapso temporal más que suficiente que descarta cualquier creación instrumental de títulos “ad hoc” para inmatricular, preocupación que subyace en el artículo 205 LH.

Segundo.–Suficiencia del título sucesorio complementado con acta de notoriedad.

El título que se presenta es una adjudicación hereditaria, complementada por un Acta de Notoriedad que acredita la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por la dicente por tiempo superior a treinta años. Este mecanismo es plenamente válido para la inmatriculación.

La Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 9 de marzo de 2015 (Rollo de apelación n.º 14/2015) revocó una calificación negativa de la DGRN en un supuesto de inmatriculación, validando la suficiencia de un título público de adquisición complementado por un acta de notoriedad. El tribunal consideró que el conjunto documental era suficiente para acreditar el dominio, a pesar de las dudas del Registrador.

En el presente caso, el Acta de Notoriedad no solo acredita la posesión de la heredera, sino que, por extensión y dado el origen sucesorio del derecho, refuerza la presunción de que la causante era la dueña, hecho que ya ha sido tácitamente admitido por este mismo Registro (...)

Por todo lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad de Pego, para la Dirección General de Registros y Notariado que, teniendo por presentado este escrito con sus copias, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe el día 11 de diciembre de 2025, confirmando la nota de calificación recurrida y solicitando la desestimación del recurso, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 205 de la Ley Hipotecaria; 98 y 298 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2015, 23 de junio y 11 de octubre de 2016, 1 de febrero de 2017 y 27 de febrero y 11 de junio de 2018.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede la inmatriculación de una mitad indivisa de la finca 7.201 de Orba a favor de doña R. T. M. en virtud de la escritura de herencia de doña R. M. M. como título inmatriculador, acompañada de acta de notoriedad en la que la Notario autorizante declara notorio el hecho de que doña R. T. M. y la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca era tenida como propietario desde hace más de treinta años.

La registradora deniega la inscripción por entender que declaración de notoriedad de la propiedad anterior en más de un año, debe referirse, no a la adquirente, doña R. T. M., sino a la causante y transmitente, doña R. M. M., debiendo, en todo caso, identificarse claramente a esta última.

La recurrente, por su parte, alega que la adjudicación hereditaria, complementada por un acta de notoriedad que acredita la posesión pública, pacífica e ininterrumpida por la inmatriculante por tiempo superior a treinta años es plenamente válida para la inmatriculación, pues el acta de notoriedad no sólo acredita la posesión de la heredera, sino que refuerza la presunción de que la causante era la dueña.

2. La regulación de la inmatriculación por doble título público del artículo 205 de la Ley Hipotecaria fue modificada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuya redacción actual 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».

Según la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015: «Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en esta ley», y en base a ella, esta Dirección General declaró en la Resolución de 17 de noviembre de 2015 tácitamente derogado el título VI del Reglamento Hipotecario; y con ello, la anterior acta de declaración de notoriedad del artículo 298 de que el transmitente o causante era tenido por dueño, para complementar el título inmatriculador.

La principal diferencia con la regulación anterior radica en los dos requisitos exigidos para acreditar que el otorgante del título inmatriculador ha adquirido su derecho: uno, relativo a la forma documental, que también ha de ser un documento público, y otro de carácter temporal, exigiendo haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento.

En cuanto a la naturaleza del título previo, inicialmente se planteó si sería admisible un título declarativo; y así lo admitió este Centro Directivo, considerando título hábil, entre otros, el acta de notoriedad tramitada conforme al artículo 209 del Reglamento Notarial, siempre que el notario emita formalmente su juicio sobre la acreditación de la previa adquisición y su fecha. Así se expresó, por ejemplo, en la Resolución de 19 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”».

3. En consecuencia, cabe que el título previo para la inmatriculación sea un acta de notoriedad, que debe acompañar, en todo caso, a un título traslativo del dominio como título inmatriculador; en el presente caso, el título inmatriculador es la herencia de doña R. M. M., que acredita la adquisición del dominio por doña R. T. M. Ahora bien, debe presentarse también un título público que acredite la adquisición del dominio por la causante, doña R. M. M., al menos un año antes de su fallecimiento (que es la fecha en la que se produce el efecto traslativo a favor de doña R. T. M.). Para ello, según doctrina reiterada de este Centro Directivo, es preciso que el acta de notoriedad declare acreditada la adquisición de la finca por doña R. M. M. y la fecha en la que se produjo, o, como mínimo, que dicha adquisición se produjo al menos un año antes de su fallecimiento.

En el acta de requerimiento para la declaración de notoriedad aportada al expediente se requiere a la notaria autorizante para que «con las pruebas previas necesarias, compruebe que en el término municipal de Orba, doña R. T. M., es tenida como dueña de la mitad indivisa de la finca descrita en la exposición de la presente desde hace más de treinta años». Sin embargo, en el acta de declaración de notoriedad, la notaria declara, por la apreciación conjunta de las pruebas practicadas «notorio el hecho de que doña R. T. M. y la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca a continuación se describe, era tenida como propietario desde hace más de treinta años».

Es decir, dicha declaración de notoriedad se refiere, no sólo al hecho de que doña R. T. M. sea dueña, sino también a que «la persona de quien heredó la mitad indivisa de la finca (...) era tenida como propietario desde hace más de treinta años». Así, la notaria autorizante estima justificado el hecho de la adquisición por la causante («era tenida

como propietario») y que la misma se produjo al menos con un año de antelación («desde hace más de treinta años»).

En consecuencia, dicha declaración de notoriedad, efectuada conforme a las exigencias del artículo 209 del Reglamento Notarial y por la apreciación conjunta de las pruebas practicadas, debe admitirse como título previo para inmatricular la mitad indivisa de la finca a favor de doña R. T. M.

En consecuencia, 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, 25 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.