

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9515 *Resolución de 29 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Piedrahíta, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. S. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Piedrahíta, doña María Jesús Andrade Lucena, por la que se deniega la inmatriculación de una finca.

Hechos

I

En virtud de escritura autorizada el día 27 de julio de 2022 por el notario de Valdemoro, don José Manuel Vara González, con el número 1.939 de protocolo, los esposos don J. S. G. y don A. S. G. adquirieron una finca no inmatriculada a los cónyuges don V. A. A. y doña M. C. G. H., a quienes pertenecía dicha finca por compra a doña E. G. H., en virtud de escritura otorgada el día 22 de noviembre de 2021 ante la notaria de Ávila, doña María de los Milagros López Picón, con el número 2.019 de protocolo.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«María Jesús Andrade Lucena, Registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Piedrahíta, ha calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual los esposos J. S. G. y A. S. G., compran una finca sin inmatricular en el término municipal de El Losar del Barco sita en la calle (...) Dicha finca les pertenece a los esposos V. A. A. y M. C. G. H., por compra a D. M. G. [sic], en virtud de escritura otorgada ante la Notario de Ávila, Doña María Milagros López Picón, el día veintidós de noviembre de dos mil veintiuno, número 2019 de su protocolo. Según el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, para poder inmatricular es necesario que haya transcurrido un año desde el otorgamiento del título previo de adquisición y el otorgamiento del título objeto de inmatriculación, requisito que en este caso no se cumple.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del reglamento para su ejecución.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria, establece: "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 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 presente nota de calificación negativa podrá (...)

Piedrahíta, a veintidós de noviembre del año dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. G. interpuso recurso el día 3 de enero de 2023 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Expongo:

Realizo el presente Recurso, porque el 31/10/2022 presenté la documentación necesaria para realizar registro de la propiedad recién adquirida a mi nombre. El 20/12/2022 he recibido notificación proveniente del Registro de la Propiedad de Piedrahíta, indicando que se ha calificado negativamente la documentación anteriormente indicada y no inscribiendo la propiedad a mi nombre. El motivo que han justificado, es que según artículo 205 de la Ley Hipotecaria para poder inmatricular es necesario que haya transcurrido un año desde el otorgamiento del título previo de adquisición y el otorgamiento del título objeto de inmatriculación requisito que aquí no se cumple.

Si bien el registrador de la propiedad ha actuado conforme a la Ley Hipotecaria, se presenta este recurso debido a que yo desconocía este artículo en el momento de la adquisición del citado inmueble, y aunque el desconocimiento de la ley no implica el incumplimiento de la misma, aquí en el momento de la compra y firma del documento, la autoridad pública me tenía que haber informado de que no podría registrar nunca esta propiedad a mi nombre por no haber pasado un año desde el anterior título público.

Como pueden revisar en el folio VU6842952 y siguientes de la escritura adjunta, no se informa del hecho de imposibilidad de inmatricular el inmueble, simplemente se informa del hecho que no se pueda inscribir en el registro de la propiedad hasta que la parte transmisora no realice el pago de las tasas municipales correspondientes y que el inmueble en cuestión no costaba registrado a nombre de los anteriores titulares.

Solicito:

Tras lo expuesto anteriormente, solicito revisión de mi caso, regularización de mi situación patrimonial e inmatriculación del inmueble en el registro de la propiedad a nombre de los titulares actuales J. S. G. con DNI (...) y A. S. G. (...) en los porcentajes correspondientes. Acepto posibles condicionantes que nos indiquen para que esta inmatriculación se lleve a cabo de forma positiva.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de enero de 2023 ratificándose en su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 19, 19 bis, 199, 205 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de noviembre de 2016 y 16 y 25 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio, 5 de octubre y 27 de octubre de 2021.

1. Se discute en el presente expediente sobre la necesidad de esperar a que transcurra un año entre los títulos de adquisición para la inmatriculación de una finca, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, cuando los adquirentes alegan que no fueron advertidos sobre ese requisito al tiempo de la compra.

Los esposos don J. S. G. y don A. S. G., compraron una finca sin inmatricular en el término municipal de El Losar del Barco, en virtud de escritura de segregación y compraventa autorizada el día 27 de julio de 2022 por el notario de Valdemoro, don José Manuel Vara González, con número el 1.939 de protocolo. Dicha finca pertenecía a don V. A. A. y doña M. C. G. H., por compra a doña E. G. H., en virtud de escritura otorgada el día 22 de noviembre de 2021 ante la notaria de Ávila, doña María de los Milagros López Picón, con el número 2.019 de su protocolo.

La registradora suspende la inmatriculación de la finca por no haber transcurrido un año entre el otorgamiento del título previo de adquisición y el otorgamiento del título objeto de inmatriculación, como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente reconoce que la registradora ha actuado conforme a la Ley Hipotecaria, pero alega que no fue informado de la imposibilidad de inmatricular el inmueble hasta que transcurriese el plazo del año que exige la ley ni de que el inmueble en cuestión no costaba registrado a nombre de los anteriores titulares.

2. Dispone el artículo 205 de la Ley Hipotecaria 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.

Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.

En caso de calificación positiva por el Registrador, éste procederá a extender la inscripción del derecho de dominio, notificará la inmatriculación realizada, en la forma prevenida reglamentariamente, al poseedor de hecho, a los titulares de cargas, derechos o acciones que puedan gravar la finca y fueran conocidos, a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes en los domicilios que consten en el Registro y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten de los documentos aportados, así como al Ayuntamiento en que esté situada la finca. Asimismo ordenará la publicación del edicto y utilizará el servicio en línea para creación de alertas específicas a que refiere la regla séptima del apartado 1 del artículo 203».

La ley exige, por tanto, «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».

Dicho lapso temporal mínimo de un año ha de computarse, no necesariamente entre las fechas de los respectivos otorgamientos documentales, esto es, el de título público

previo y el del título público traslativo posterior, sino entre la fecha de la previa adquisición documentada en título público, y la fecha del otorgamiento del título traslativo posterior.

3. En el presente caso, se presenta como título para la inmatriculación la escritura de compraventa de fecha 27 de julio de 2022. La fecha de la adquisición previa es la del otorgamiento de la escritura pública en virtud de la cual los ahora vendedores adquirieron la finca; esto es, el día 22 de noviembre de 2021. No ha transcurrido, por tanto, el plazo de un año que exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

No procede la inmatriculación por esta vía, sin que, como reconoce el propio recurrente en su escrito, la ignorancia de la Ley (y de ese requisito) sea impedimento para que aplique, de acuerdo con el principio recogido en el párrafo primero del artículo 6 del Código Civil.

No obstante, quedan abiertas otras posibilidades para obtener la inmatriculación de la finca, como por ejemplo acudir a un expediente de dominio tramitado ante notario de conformidad con el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 29 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.