

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**26458** *Resolución de 20 de noviembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Ourense n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva terminada acompañada de acta complementaria.*

En el recurso interpuesto por don Carlos Sebastián Lapido Alonso, notario de Teo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Ourense número 2, doña María Sonsoles Montero García-Siso, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva terminada acompañada de acta complementaria.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 13 de junio de 2023 por el notario de Teo, don Carlos Sebastián Lapido Alonso, se formalizó la aceptación, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva terminada sobre una finca no inmatriculada, situada en el concejo de Ourense. Dicha escritura fue acompañada para su inmatriculación, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, por acta de notoriedad autorizada el mismo día y por el mismo notario de Teo.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Ourense número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificados el precedente documento y el acta de notoriedad que se acompaña de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y tras observar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada y no se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada, en virtud de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Primero. Mediante la precedente escritura de aceptación, adjudicación de herencia y declaración de obra nueva terminada don J. M. G. S. y doña C. S. A., previa la aceptación de herencia de don V. G. R., se adjudican una finca no inscrita en el Registro de la Propiedad que está sita en la Rúa (...) del municipio de Ourense, que pertenece a la demarcación territorial de este Registro. En el apartado título el Notario autorizante hace constar que dicha finca le pertenecía al causante con carácter ganancial por distintas compraventas, "según manifiestan y sin que me lo acrediten documentalmente, por lo que hago las reserva y advertencias oportunas, relevándome de toda responsabilidad por cualquier defecto, error u omisión".

Segundo. Se aporta un acta de notoriedad para inmatriculación de finca no inscrita en el Registro de la Propiedad otorgada, el trece de junio de dos mil veintitrés, ante

el Notario de Teo don Carlos Sebastián Lapido Alonso, número 981 de protocolo, por la que don J. M. G. S. y doña C. S. A. requieren a dicho Notario "para que compruebe y declare la notoriedad de que don V. G. R. y doña C. S. A. eran tenidos como dueños, con carácter ganancial, desde hace más de un año, de la finca que se pretende inmatricular en el municipio en que ésta radica". Dicha finca pertenece a la demarcación territorial del Registro de la Propiedad de Ourense N.º 2. La prueba testifical aportada consiste en la declaración testifical de don A. B. R. y doña L. P. P., ambos vecinos de Teo, diciéndose en el acta "los cuales aseverarán que de ciencia propia, o por notoriedad, les consta que el transmitente o causante es tenido como dueño en el término municipal en que radica la finca". Y por diligencia de notoriedad incorporada al final del acta, el Notario declara "ser notorio en el término municipal de Ourense que don V. G. R. y doña C. S. A. eran tenidos como dueños, con carácter ganancial, desde hace más de un año, de la finca a que se refiere esta acta, tal y como aparece descrita en el Exponendo I de la misma".

Tercero. A la vista de lo antes expuesto se observa el siguiente defecto subsanable: el acta de notoriedad aportada a los efectos de poder inmatricular la finca está otorgada por un Notario que no tiene competencia territorial para actuar en el lugar donde radica la finca, puesto que su residencia es en Teo, término municipal de la provincia de A Coruña que pertenece al Distrito Notarial de Santiago de Compostela, mientras que la finca de la que se pretende su inmatriculación está ubicada en el término municipal de Ourense, que pertenece al Distrito Notarial de Ourense, y que, además, en ningún caso es colindante con el Distrito Notarial de Santiago de Compostela.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. 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". Así, se establecen dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental para acreditar la previa adquisición, ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, de este modo, 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.

Segundo. Después de la indicada reforma y ante la exigencia de nuevos requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha admitido el acta de notoriedad complementaria de título público traslativo, si bien con unas exigencias superiores a la anterior regulación, pues ya no basta que con la misma quede acreditado que el transmitente "es tenido por dueño", como venía admitiendo el artículo 298 del Reglamento Hipotecario, si no 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 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" (ver entre otras las resoluciones de 19 de noviembre de 2015, 11 de octubre de 2016 y 11 de junio de 2018).

Tercero. En relación a la tramitación de dichas actas cabe decir que, si bien, antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, el criterio de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

respecto a la competencia territorial era que no podía suspenderse la inmatriculación por el hecho de que el acta de notoriedad hubiese sido autorizada por Notario que no tuviese competencia territorial en el término municipal donde estuviesen situadas las fincas, toda vez que no cabía entender que se tratase de un instrumento público nulo (ver entre otras las resoluciones de 6 de julio de 2005 y 16 de abril de 2013), en su resolución de 8 de octubre de 2018 el Centro Directivo cambia su criterio, y considera que tras la reforma introducida por la citada Ley 13/2015, en dichas actas, como en el resto de las actas notariales relativas a la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro, es necesaria la observancia del requisito de la competencia territorial y fija como criterio general la competencia territorial notarial de los Notarios del distrito donde se encuentre la finca o de los Notarios de los distritos colindantes. Así, en dicha resolución el Centro Directivo, tras las reformas legislativas introducidas en el año 2015, principalmente con la Ley 15/2015, de 2 de julio, pero también con las Leyes 12/2015, de 24 de junio, 13/2015, de igual fecha, y 29/2015, de 30 de julio, entre otras, que tuvieron gran incidencia en la función notarial reforzando, entre otros extremos, el principio de competencia orgánica, material y territorial especialmente en diversos expedientes y actas desjudicializadas, se plantea como cuestión previa el alcance de la calificación registral en los supuestos en que estando establecida la competencia orgánica y material del Notario en la autorización de un documento notarial susceptible de inscripción, es relevante concretar su específica competencia territorial, pues desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), llegando a la conclusión que "la infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción". En ese contexto, se debe recordar que la competencia territorial notarial resulta de varios preceptos: artículo 200 de la Ley Hipotecaria sobre el deslinde en que se establece que será notario hábil para actuar, el residente en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito, reglas que se repiten en el artículo 203, relativo al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna, al que remite el artículo 201 –expediente para rectificar la descripción– y en el artículo 208 sobre la reanudación del tracto interrumpido. A todo ello añade el Centro Directivo en la indicada resolución que, si bien, el artículo 298 del Reglamento Hipotecario no ha sido modificado, ha de ser interpretado como toda norma reglamentaria con supeditación a la ley que lo desarrolla.

Y en relación al acta objeto de la presente nota de calificación, que es un acta de notoriedad complementaria para inmatriculación de finca no inscrita en el Registro de la Propiedad a través del procedimiento regulado en el artículo 205 de la Ley Hipotecario, esto es, un caso similar al tratado en la citada resolución, concluye la Dirección General en base a todo lo expuesto que "no puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro –facilitando a su vez su coordinación con el Catastro–".

Por tanto, podemos concluir en base a todo lo expuesto que el acta de notoriedad a los efectos de la inmatriculación de la finca, debe ser otorgada por Notario competente para actuar en el lugar donde radica la misma.

Contra esta calificación (...)

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 María Sonsoles Montero García-Siso registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Ourense n.º 2 a día cinco de agosto del dos mil veinticuatro».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Sebastián Lapidó Alonso, notario de Teo, interpuso recurso el día 4 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Única cuestión. Competencia territorial del notario autorizante del acta de inmatriculación complementaria del título inscribible.

Solo puedo decir que en la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del 3 de junio de 2021, que se acompaña, ni la Registradora de la Propiedad de Cambados, ni la Dirección General, detectaron falta de competencia territorial del notario autorizante (yo), de un acta de inmatriculación complementaria de título público, relativo a una finca sita en el municipio de Sanjenjo (Pontevedra), que ni es municipio colindante, ni pertenece a distrito notarial colindante al municipio de Teo».

## IV

Mediante escrito, de fecha 9 de septiembre de 2024, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18, 198, 200, 202, 203, 205, 206 y 208 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 1, 3, 4, 8 y 17, así como el Título VII de la Ley del Notariado, introducido, este último, por la disposición final undécima de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; los artículos 298 del Reglamento Hipotecario; 4, 72 a 76, 116 y 209 del Reglamento Notarial; Anexo al Real Decreto 140/2015, de 6 de marzo, sobre demarcación notarial; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 20 de mayo de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de julio de 2005, 16 de abril de 2013 y 8 de octubre de 2018, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2021.

1. La única cuestión que plantea el presente expediente es la relativa a la competencia territorial del notario para la autorización de un acta complementaria de título público, acreditativa de la previa adquisición de la propiedad de la finca, a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Considera la registradora que carece de competencia el notario autorizante para actuar en el lugar de situación de la finca, por pertenecer al distrito notarial de Ourense y no ser éste distrito colindante al de lugar de residencia de dicho notario.

El notario recurrente alega como único argumento la Resolución de este Centro Directivo de 3 de junio de 2021.

2. Este Centro Directivo (*vid.* Resolución de 8 de octubre de 2018) ha puesto de relieve que, ciertamente, las reformas legislativas del año 2015, singularmente la Ley 15/2015, de 2 de julio, pero también las leyes 12/2015, de 24 de junio; 13/2015, de igual fecha, y 29/2015, de 30 de julio, entre otras, incidieron notablemente en la función notarial, reforzando, entre otros extremos, el principio de competencia orgánica, material y territorial especialmente en diversos expedientes y actas desjudicializadas.

3. Es por ello una cuestión previa plantear el alcance de la calificación registral en los supuestos en que estando establecida la competencia orgánica y material del notario en la autorización de un documento notarial susceptible de inscripción, es relevante concretar su específica competencia territorial, establecida mediante especiales reglas.

En efecto, desde la perspectiva registral, la eventual carencia de competencia notarial territorial puede ser relevante cuando se liga a la validez misma del documento

notarial para ser título susceptible de inscripción (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) pero no cuando sus consecuencias se mueven en otro plano, administrativo o disciplinario. En tales casos, la omisión de una regla competencial, conllevará las consecuencias que correspondan para el notario infractor, pero no afectan a la validez del documento notarial.

Esta cuestión es especialmente relevante en determinadas actas y expedientes notariales introducidos en el Título VII de la Ley del Notariado que limitan el principio de la libre elección de notario.

4. El presente supuesto, sin embargo, presenta perfiles diferentes con base en la inclusión de la normativa notarial en la propia Ley Hipotecaria, formando parte de ésta y por tanto de ciertos procedimientos, entre los previstos en el artículo 198 de dicha ley en su actual redacción. La infracción de la regla de competencia territorial supondría a su vez, por ello, un defecto esencial del procedimiento e impediría la inscripción.

En este contexto, la competencia territorial notarial resulta de varios preceptos. Así, del artículo 200 de la Ley Hipotecaria sobre el deslinde en que se establece que será notario hábil para actuar, el residente en el distrito notarial en donde radiquen las fincas o en cualquiera de los distritos notariales colindantes a dicho distrito, reglas que se repiten en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, relativo al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna, al que remite el artículo 201 de la Ley Hipotecaria –expediente para rectificar la descripción– y en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria sobre la reanudación del tracto interrumpido.

5. Dentro del conjunto de medios de inmatriculación, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria permite la inmatriculación de fincas mediante el título público de adquisición, que podrá ser complementado, en su caso, por acta de notoriedad notarial cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante con la antigüedad de un año (ex artículo 298 del Reglamento Hipotecario).

Señala el 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, 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 artículo 298 del Reglamento Hipotecario no ha sido objeto de modificación, hasta la fecha, como no lo ha sido el Reglamento Notarial, si bien ambos han de interpretarse, como toda norma reglamentaria, con supeditación a la ley a la que desarrolla.

Por lo tanto, no puede considerarse el acta complementaria del título público, regulado éste último en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, una excepción a la exigencia de competencia territorial notarial, en el conjunto de las actas notariales contempladas en el contexto de la coordinación de la realidad extrarregistral con el contenido del Registro –facilitando a su vez su coordinación con el Catastro–.

6. En vista de lo indicado debe determinarse en el presente supuesto si el acta ha sido correctamente autorizada por el notario recurrente desde la perspectiva de su competencia territorial notarial.

La finca está situada en el término municipal de Ourense, que pertenece al Distrito Notarial de Ourense, y que, por tanto, no es colindante con el Distrito Notarial de Santiago de Compostela, al cual pertenece la Notaría que sirve el notario autorizante. Por tanto, no es competente territorialmente. Además, en el caso concreto, no concurren las especiales características de los distritos notariales insulares, que determinaron que, en el supuesto de la Resolución de 8 de octubre de 2018, se estimara el recurso. Por tanto, el defecto debe ser confirmado.

En cuanto a la alegación del recurrente de la Resolución de 3 de junio de 2021, el supuesto resuelto en aquélla, es distinto ya que se trata de la inmatriculación de una finca con base en dos títulos públicos traslativos, una escritura de herencia –título previo– y una escritura de aportación a la sociedad de gananciales –título inmatriculador–,

siendo el defecto señalado entonces, único respecto al cual resolvió el Centro Directivo, el relativo a la falta de acreditación de la previa adquisición de las fincas por parte del cónyuge que las aportó a la sociedad de gananciales. En el presente supuesto se pretende la inmatriculación con base en un único título traslativo acompañado de un acta de notoriedad complementaria para la inmatriculación de finca que, a diferencia del primero, si está sujeta a competencia territorial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 20 de noviembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.