

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**5911** *Resolución de 16 de marzo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga número 2, a la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, a la inmatriculación de una finca.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro escritura de adjudicación de herencia, previa Acta de notoriedad de declaración de herederos del causante, autorizadas ambas por el Notario de Vélez-Málaga, don José Luis García Villar, acompañada de Acta de notoriedad complementaria de título adquisitivo para la inmatriculación de una finca, autorizada por el Notario de la misma población, don Manuel Nieto Cobo.

**II**

El Registrador suspende la inscripción, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Vélez-Málaga. Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo o denegatorio, cuya motivación jurídica se ordena a través de lo siguiente: Hechos: Primero.—A las 13 horas, del día 04/11/2010, se presenta en este Registro copia de la escritura de inmatriculación, agrupación, herencia, declaración de obra nueva, extinción de condominio y adjudicación, autorizada por el Notario de Vélez-Málaga don José Luis García Villar el día 19/01/2010, número de protocolo 78/2010 –asiento 1.554, del Diario 65–, acompañada de acta de notoriedad de declaración de herederos iniciada el día veintiocho de abril de dos mil nueve y concluida el día uno de Junio de dos mil nueve, Autorizada por el Notario de Vélez-Málaga, don José Luis García Villar y de Acta de notoriedad para tramitar la inmatriculación de una finca de ochenta y ocho metros cuadrados sita en la calle (...) de Caleta de Vélez Segundo.—Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: Primero.—Al amparo del 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.—En el presente caso se pretende la inmatriculación de una casa adquirida por don J. A. L. P., por compra a don J. N. R. en contrato verbal hace muchos años. Para ello aportan acta de notoriedad complementaria, de título público concluida el día veinte de septiembre de dos mil diez y autorizada por el Notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, en la que declara ser notorio que los «adquirentes» Doña. M. B. V. y los hermanos don J. A., doña M. C. y don F. J. L. B. son tenidas por dueños de la finca cuya inmatriculación se pretende. Sin embargo con ello no se justifica la adquisición anterior tal y como exige la vigente Ley Hipotecaria. Esta ley exige en estos casos que se acredite de modo fehaciente la adquisición anterior y así el art. 205 dispone que «Serán inscribibles, sin necesidad de

la previa inscripción, los títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos, siempre que no estuviere inscrito el mismo derecho a favor de otra persona (...)» El artículo 298 de su Reglamento establece que «1. Con arreglo a lo dispuesto en los artículos 199 párrafo b) y 205 de la Ley, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante el título público de su adquisición, en los siguientes casos: 1.º Siempre que el transmitente o causante acredite la previa adquisición de la finca que se pretende inscribir mediante documento fehaciente. 2.º En su defecto, cuando se complemente el título público adquisitivo con un acta de notoriedad acreditativa de que el transmitente o causante es tenido por dueño.» El objeto del acta por tanto debe ser acreditar la notoriedad de la adquisición anterior por parte del transmitente y no la del adquirente pues esta adquisición ya está documentada públicamente. Además, respecto de la obra nueva declarada sobre la finca resultante de la agrupación practicada, que tiene una superficie de ciento cuatro metros cuadrados, se dice que en planta baja tiene noventa y nueve metros correspondientes a la vivienda más seis metros de portal y caja de escaleras de acceso a la planta superior, lo que da un total de ciento cinco metros, superficie ésta superior a la que ocupa la parcela según consta en la certificación catastral que se inserta. Debe resolverse tal discrepancia con una instancia, con firma legitimada, suscrita por las partes, en la que soliciten la inscripción de dicha finca con la superficie que resulta de la certificación catastral que se inserta, es decir, ciento cuatro o ciento cinco metros cuadrados haciendo, en su caso, la oportuna corrección en cuanto a la superficie del portal y caja de escaleras. Teniendo en cuenta los citados Hechos y Fundamentos de Derecho, acuerdo: 1. Suspender la inscripción del precedente documento; no se solicita anotación de suspensión. 2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3. Contra esta calificación (...) Vélez-Málaga a trece de Diciembre del año dos mil diez. El Registrador (Firma ilegible). Fdo. Santiago Aliaga Montilla».

## III

El Notario autorizante del Acta de notoriedad para la inmatriculación impugna la calificación, en cuanto al defecto que se atribuye a dicha nota, alegando que en el Acta de inicio de la de notoriedad se hace referencia a la de aceptación y adjudicación de herencia, y en el Acta de declaración de notoriedad se hace una breve referencia a los hechos contenidos en el Acta de inicio, por lo que, al decirse que se carece de título público y presentarse la escritura de adjudicación de herencia, la carencia de tal título es evidente que se refiere a la adquisición del causante, en la que figura como título un contrato verbal.

## IV

El Registrador se mantuvo en su criterio alegando, aparte de otra cuestión que no puede ser objeto de análisis en este momento procedimental, que el recurrente no está legitimado para impugnar la calificación, ya que lo que se suspende es la adjudicación de herencia, que se autorizó por un Notario distinto.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 205 y 325 b) de la Ley Hipotecaria, 298.1.2.º de su Reglamento, así como la Resolución de esta Dirección General de 18 de diciembre de 2003.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recuso los siguientes:

Se presenta en el Registro una escritura de aceptación y adjudicación de herencia. Dado que una de las fincas no se halla inscrita y se afirma que fue adquirida por el causante mediante un contrato verbal, se hace un Acta de notoriedad de conformidad con lo que

establece el artículo 298 del Reglamento Hipotecario. El Acta de notoriedad se compone, como es preceptivo, de un Acta inicial en la que se refleja el requerimiento y una final en que se declara la notoriedad.

En la primera de ellas se expresa que, mediante la escritura de aceptación y adjudicación, los comparecientes en aquélla se adjudicaron la herencia de su esposo y padre, don J. A. L. P., y que, careciendo de título fehaciente y deseando acreditar la veracidad de la adquisición, se proponen las pruebas correspondientes.

En el Acta que declara la notoriedad, el Notario, después de enumerar las pruebas realizadas, declara la notoriedad de los hechos afirmados por la parte requirente.

2. El Registrador suspende la inscripción por no declararse la notoriedad de la adquisición por el causante de la herencia. Aparte de ello, entiende que el Notario autorizante del Acta no tiene legitimación para recurrir, pues el documento suspendido es la escritura de adjudicación de herencia, que fue autorizada por un Notario distinto.

3. Ha de abordarse en primer lugar si, dados los hechos expuestos, el recurrente tiene legitimación para la impugnación que realiza. Pues bien: Aunque la nota figura extendida a continuación de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, no cabe duda de que, componiéndose el título inscribible de documentos autorizados por dos Notarios, y atribuyéndose el defecto al Acta de notoriedad complementaria del título público inmatriculable, es lógico que se admita la legitimación del Notario autorizante del Acta para la interposición del recurso. La doctrina más autorizada entiende que la legitimación del Notario deriva de la responsabilidad del mismo que establece el artículo 22 de la Ley Hipotecaria. Siguiendo dicho criterio, es evidente que en el caso presente, la responsabilidad correspondería al Notario autorizante del Acta, por lo que debe concluirse que el repetido Notario tiene interés legítimo para recurrir.

4. Entrando en el fondo del asunto, es decir, si la declaración es correcta, es evidente que el Acta de notoriedad sería mucho más precisa si declarara con claridad que el causante era tenido por dueño. Ahora bien, si se tiene en cuenta que en el Acta de requerimiento inicial, y en el resto de la documentación aportada se afirma que el causante don J. A. L. P. es propietario de dos fincas (que se describen), la segunda de las cuales (que es a la que se refiere el recurso) fue comprada a don J. N. R. en contrato verbal hace muchos años, que dicha finca está sin inmatricular por lo que se solicita su inmatriculación, y que en el Acta de declaración de notoriedad, el Notario declara que «de los hechos afirmados por la parte requirente», hay que concluir que la notoriedad de la adquisición por el causante está declarada, con lo que ha de revocarse el defecto atribuido por el Registrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 16 de marzo de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.