

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2505** *Resolución de 17 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mogán a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña A. C. G. S., administradora única de la sociedad «Curgot Construcciones, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Mogán, doña Concepción Esther Ramírez Deniz, a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato de compraventa.

#### Hechos

##### I

El día 3 de julio de 2012 se autorizó por el notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, con el número 2.125 de protocolo, una escritura pública en virtud de la cual la entidad «Curgot Construcciones, SL» elevó a público un contrato privado de compraventa suscrito el día 19 de abril de 1998 en Las Palmas de Gran Canaria, por el cual don F. M. R. vendió a la referida sociedad la finca registral número 1.885 del Registro de la Propiedad de Mogán, descrita en la escritura como: «Trozo de Terreno de labor y arribe en (...) en término municipal de Mogán, que mide tres hectáreas y cincuenta y seis áreas y nueve centiáreas. Linda (...)». Dicha parcela, según se hacía constar en la escritura, «corresponde al porcentaje en pleno dominio correspondiente al vendedor Don F. M. R. y segregada en abril de 1998, de la siguiente finca: Rústica, en término municipal de Mogán, en (...). Terreno de labor y arribe, que mide catorce hectáreas, veinticuatro áreas y treinta y ocho centiáreas. Linda (...)». Tal descripción era la que figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Mogán, constando como titulares registrales de la misma don L. M. S., en cuanto a una mitad indivisa de la finca, y los hermanos don L., doña R. D., doña L. G. y don F. M. R., en cuanto a la mitad indivisa restantes por cuartas partes proindivisas.

Por escritura autorizada por el notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José del Cerro Peñalver, el día 19 de enero de 2016, con el número 69 de protocolo, el vendedor, don F. M. R., ratificó la escritura anterior de elevación a público del contrato privado de compraventa.

El 16 de enero de 2013, se autorizó por el citado notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, con el número 133 de protocolo, una escritura pública en virtud de la cual la entidad «Curgot Construcciones, SL» declaró su voluntad de modificar la descripción que de la finca registral 1.885 del Registro de la Propiedad de Mogán se hizo en la escritura otorgada en el año 2012, pasando a describir la misma de la siguiente manera: «Finca perteneciente al polígono 14 de (...), en término municipal de Mogán (Gran Canaria), calificada de urbana urbanizable, residencial turístico ("Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas" de fecha 19-12-2008), en término municipal de Mogán, que mide tres hectáreas, setenta y dos áreas y ochenta y una centiáreas. Linda (...)». Se acompañaba a la escritura informe y dictamen del levantamiento topográfico efectuado por el arquitecto don M. A. B.

## II

Presentadas el día 19 de agosto de 2021 las tres escrituras referidas en el Registro de la Propiedad de Mogán, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Mogán.  
Entrada Número: 2390 19/08/2021.  
Asiento número: 1483 del Libro Diario 31.  
Presentado en Mogán a diecinueve de agosto del año dos mil veintiuno a las 13:55:55.  
Presentante: por correo de doña A. C. G. S.  
Datos de la escritura:

Escritura de elevación a público de compraventa autorizada el día tres de julio de dos mil doce ante el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, bajo el número dos mil ciento veinticinco de su protocolo; escritura autorizada ante el Notario anteriormente reseñado, el día dieciséis de enero de dos mil trece protocolo ciento treinta y dos; escritura pública autorizada el día diecinueve de enero de dos mil dieciséis ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José del Cerro Peñalver, número 69 de protocolo.

La Registradora de la propiedad que suscribe, previo examen y calificación de los documentos cuyos datos se reseñan previamente, conforme a los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas por apreciarse defectos, de acuerdo con los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

En escritura de elevación a público de compraventa autorizada el día tres de julio de dos mil doce ante el Notario de Torrejón de Ardoz, don José María Piñar Gutiérrez, bajo el número dos mil ciento veinticinco de su protocolo, la entidad "Curgot Construcciones, SL" representada por su administradora única doña A. C. G. S. eleva a público unilateralmente un contrato privado de compraventa celebrado el día diecinueve de Abril de mil novecientos noventa y ocho en el que don F. M. R., vende a la entidad "Curgot Construcciones, SL" una finca cuya descripción es la siguiente: "Trozo de terreno de labor y arribe en (...) en término municipal de Mogán, que mide tres hectáreas y cincuenta y seis áreas y nueve centiáreas. Linda: Norte, terrenos de L. M. R. o resto de la finca matriz; Sur, terrenos de herederos de A. M. S. y A. M. S. y Poniente, con terrenos de L.H P.". En la propia escritura se dispone que la parcela vendida se corresponde al porcentaje en pleno dominio correspondiente al vendedor don F. M. R. y segregada en abril de mil novecientos noventa y ocho de la finca 1.885 de Mogán.

La finca registral 1.885 de la que se efectúa la segregación tiene la siguiente descripción: Rústica, en término municipal de Mogán, en (...) Terreno de labor y arribe que mide catorce hectáreas, veinticuatro áreas y treinta y ocho centiáreas. Linda: Norte, finca de doña M. M. S., Sur, terrenos de doña A. M. S.; Naciente, otros terrenos de don M. y don A. M. S. y Poniente, con terrenos de L.H. P. Dentro de los expresados linderos se contiene un estanque que no pertenece a esta finca al formar predio independiente que se conserva en proindiviso entre todos los interesados, finca registral 1.917". Dicha finca matriz consta inscrita a favor de don L. M., y de los hermanos don L., doña R. D., doña L. C. y don F., M. R., en la proporción de: el pleno dominio de una mitad indivisa con carácter privativo el primero, y el pleno dominio de una octava parte indivisa con carácter privativo a cada uno de los señores M. R., y todos por título de adjudicación si disolución de comunidad de bienes.

Posteriormente en escritura autorizada ante el Notario anteriormente reseñado, el día dieciséis de enero de dos mil trece protocolo ciento treinta y tres, la compradora manifiesta que en realidad la superficie real de la finca es de tres hectáreas, setenta y dos áreas y ochenta y una centiáreas y procede a actualizar la descripción de la finca vendida que queda descrita en los siguientes términos: "Finca perteneciente al polígono 14 de (...), en término municipal de Mogán, (Gran Canaria) calificada de urbana

urbanizable, residencial turístico ("Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas" de fecha 19-12-2008), en término municipal de Mogán, que mide tres hectáreas, setenta y dos áreas y ochenta y una centiáreas. Linda: Norte, resto del lote 4, herederos de M. R.; Sur, lote 5, terrenos de herederos de A. M. S.; Naciente lote 10, terrenos de A. M. S. y Poniente, con terrenos de L.H P.". Acompaña a la escritura informe y dictamen del levantamiento topográfico efectuado por el Arquitecto don M. A. B.

En escritura pública autorizada el día diecinueve de enero de dos mil dieciséis ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don José del Cerro Peñalver, número 69 de protocolo, el vendedor, don F. M. R. ratifica la escritura de elevación a público de la compraventa y aclara que el lindero Naciente de la finca es el de "otros tárenos de herederos de don A. M. S."

A tales efectos se acompaña certificación expedida el cuatro de febrero de dos mil trece por el Secretario General del Ayuntamiento de Mogán don D. A. R. con el Visto Bueno del Señor Alcalde-Presidente de donde resulta que el Polígono 14, en (...) se encuentra catalogado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, como suelo apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico, sin que desde la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias (17 de noviembre de 1987), hasta la fecha de hoy, en dicho suelo se haya aprobado Planeamiento alguno que lo desarrolle.

Por todo lo expuesto, 1) para inscribir como finca independiente, la finca resultante de la previa segregación es necesario:

a) La intervención de todos los copropietarios, titulares registrales de la finca, sin que don F. M. R., supuesto segregante, pueda realizarla por sí solo, sin intervención de los demás titulares de la finca registral 1.885. (Artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

b) La segregación ha de constar en escritura pública. (artículo 50 del Reglamento Hipotecario.)

c) Licencia de segregación. Según la certificación municipal expedida el cuatro de febrero de dos mil trece por el Secretario General del Ayuntamiento de Mogán don D. A. R. con el Visto Bueno del Señor Alcalde-Presidente que se acompaña a las escrituras reseñadas resulta que el Polígono 14, en (...) se encuentra catalogado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, como suelo apto para urbanizar con destino total o parcialmente turístico, sin que desde la fecha de aprobación de las Normas Subsidiarias (17 de noviembre de 1987), hasta la fecha de hoy, en dicho suelo se haya aprobado Planeamiento alguno que lo desarrolle.

I. Si se considera como legislación aplicable a la segregación, la legislación vigente en el momento en que se dice se efectuó la misma (19 de abril de 1998 y siempre que conste en documento auténtico) nos encontramos con que la Ley 5/1987, de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias establece en su disposición final primera apartado 2, que "el suelo urbanizable no programado del Plan General y el suelo apto para la urbanización de Normas Subsidiarias tendrán a todos los efectos idéntico régimen y procedimiento que el suelo rústico de la presente Ley hasta que se apruebe el Programa de Actuación Urbanística o el Plan Parcial, respectivamente" Lo que implica que dicho suelo en ese momento tendría consideración análoga al suelo rústico.

Dicha Ley establece en el Capítulo II, Actos en Suelo Rústico que:

6.1 Las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en suelo rústico requerirán la previa licencia municipal otorgada conforme al ordenamiento jurídico.

6.3 Las segregaciones o divisiones de fincas rústicas deberán ser autorizadas mediante licencia municipal, previo informe favorable de la Consejería competente en materia de agricultura.

6.4 Cualquiera de los actos previstos en el número 1 requerirá para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la previa licencia de municipal. Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente,

escrituras de división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia que los primeros deberán testimoniar en el documento.

De ello se deduce la necesidad de licencia de segregación.

II. En el caso que se considere que la legislación aplicable, es la vigente en el momento de elevación a público del contrato de compraventa (3 de julio de 2012) entonces resultaría aplicable el Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias:

El artículo 68 del mismo, relativo al contenido de los derechos y deberes de los propietarios de suelo urbanizable dispone que comprende: a) los derechos y deberes propios del suelo rústico de protección territorial, mientras no sea objeto de ordenación pormenorizada que legitime la actividad de ejecución.

Además, en aplicación del artículo 166 relativo a los actos sujetos a la licencia urbanística se establece lo siguiente:

1. Están sujetos a previa licencia urbanística sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los actos de construcción y edificación y de uso del suelo y, en particular, los siguientes: a) Las parcelaciones, segregaciones, modificaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier dase de suelo no incluidas en proyectos de compensación o reparcelación.

Por tanto, sería necesaria la licencia de segregación.

Y por último si se considera aplicable a la segregación la legislación vigente en el momento en que la segregación acceda al Registro de la Propiedad, habrá que estar a lo dispuesto en la Ley 4/2017 de 13 de Julio del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias cuyo artículo 330.1.a) señala lo siguiente: Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de Reparcelación.

El artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana en su artículo 26.2 establece: 2. La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva.

En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción.

Los notarios y registradores de la propiedad harán constar en la descripción de las fincas, en su caso, su cualidad de indivisibles.

d) Aportar la representación gráfica georreferenciada de la finca segregada para incorporarla a la inscripción. Según señala el artículo 9.B) de la Ley Hipotecaria una de las circunstancias que ha de contener la inscripción en caso de segregación es la representación gráfica georreferenciada de la finca. En este sentido dispone el artículo 9 letra b) de la Ley hipotecaria que Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su

descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa"

e) Se solicita que la finca segregada se inscriba en el Registro a nombre de la entidad compradora por prescripción adquisitiva. En relación a este punto cabe señalar que para que pueda acreditarse una adquisición por usucapión ha de existir un pronunciamiento judicial al efecto, dado que no es una materia que pueda ser calificada por el registrador, y que sólo puede ser efectuada judicialmente, (artículos 36, 38, 40 de la Ley Hipotecaria, 1930, 1959 del Código Civil, Resolución de la Dirección General de 24.4.2014, 8.9-2016 entre otras).

Modo de subsanación.

Cumplimentar lo anteriormente referido.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Mogán, a 20 de septiembre de 2.021. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. C. G. S., administradora única de la sociedad «Curgot Construcciones, SL», interpuso recurso el 21 de octubre de 2021 mediante escrito en el que, además de hacer referencia a consideraciones relativas a sucesos que nada tienen que ver con este expediente y de muy difícil comprensión, incluida determinada acusación contra la registradora, solicita la práctica de la inscripción fundamentalmente por dos razones: por haberse consumado la prescripción adquisitiva en favor de la entidad compradora, al haber sido la adquisición de buena fe y con justo título y haber poseído la finca durante diez años; y por existir «resolución de la segregación y pago de tasas y entrega de los planos» que se acompañaba al escrito de recurso.

### IV

Mediante escrito, de fecha 26 de octubre de 2021, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a esta Dirección General, con su preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1462 y 1809 del Código Civil; 1, 2, 3, 36, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de abril de 1989, 26 de mayo de 2000, 26 de abril de 2006, 27 de marzo de 2008, 1 de marzo de 2013, 5 de diciembre de 2014, 3 de abril y 19 de julio de 2017, 7 de marzo y 25 de octubre de 2018 y 20 de noviembre



de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 29 de octubre y 5 de noviembre de 2020 y 21 de septiembre de 2021.

1. Mediante el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa en virtud de la cual el titular registral de una octava parte indivisa de una finca registral transmite una parte de la misma.

La registradora rechaza la inscripción por dos razones: en primer lugar, entiende que con carácter previo procede la segregación de la parte vendida de la finca registral, segregación que ha de ser formalizada por todos los titulares registrales de la finca, en escritura pública, contar con la preceptiva licencia administrativa y, además, incorporar la representación gráfica georreferenciada; y, en segundo lugar, ser improcedente la inscripción por prescripción adquisitiva al requerirse en tal caso el correspondiente pronunciamiento judicial.

2. Como cuestión previa, el escrito de recurso contiene diversas descalificaciones y juicios de valor que resultan inaceptables y ajenas por completo al derecho a la defensa del recurrente frente a la nota de calificación. Al margen de la legítima discrepancia con el funcionamiento de las distintas instituciones intervinientes y con la decisión de la registradora manifestada en el curso del procedimiento registral, es exigible un mínimo respeto y una argumentación que, con independencia de su nivel jurídico, sea al menos relativa a los defectos observados en la nota, ya que no es otro el objeto del recurso debiendo el recurrente, caso de que lo estime necesario, canalizar sus quejas por las vías adecuadas y debiendo abstenerse de incluir acusaciones que resultan, en todo caso, absolutamente improcedentes.

3. Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias, entre ellas que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En consecuencia, y limitado el presente a los dos únicos defectos efectivamente recurridos, procede entrar en el primero de ellos, relativo a la exigencia por parte de la registradora de la acreditación de la obtención de la preceptiva licencia de segregación, por cuanto la finca transmitida no es sino una porción de la totalidad de la finca registral. Así, la entidad recurrente declara la existencia de una «resolución de la segregación y pago de tasas y entrega de los planos» que, según manifiesta, acompaña al escrito de recurso.

Sin embargo, tal objeción no puede admitirse. En primer lugar, porque del expediente no resulta licencia municipal alguna autorizando la segregación, como afirma la recurrente, sino más bien todo lo contrario. Pero, en todo caso, aun suponiendo que tal resolución cumpliera todos los requisitos legalmente establecidos para formalizar la segregación pretendida, la misma en modo alguno puede ser tenida en cuenta, puesto que debe recordarse que no pueden tomarse en consideración sino los documentos presentados al tiempo de practicarse la nota de calificación, y, por ello, no cabe tener en cuenta ahora los documentos complementarios aportados después durante la fase de interposición del recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

4. Respecto de la cuestión relativa a la prescripción adquisitiva es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 3 de abril y 19 de julio de 2017, 7 de marzo y 25 de octubre de 2018, 20 de noviembre de 2019 y 21 de septiembre de 2021, entre otras), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de

los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral, pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

En la Resolución de 5 de diciembre de 2014, a propósito de una escritura pública para la inscripción de la adquisición de dominio por usucapión acompañada de determinadas pruebas testificales y documentales, y un acta de reconocimiento de derecho, se admitió la posibilidad de modificar el contenido del Registro de la Propiedad de forma no contenciosa o extrajudicial, pero para ello es preciso que las partes implicadas presten su consentimiento con los requisitos y en la forma prevista en el ordenamiento. La naturaleza contractual del consentimiento requerido de las partes obliga a tener en cuenta las circunstancias que exige el ordenamiento para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las modificaciones jurídico reales de origen negocial (artículo 1809 del Código Civil en relación con los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales.

Dicha doctrina ha sido elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva pero su fundamento –los limitados medios con los que cuenta el registrador para realizar su labor–, es igualmente aplicable al supuesto de la prescripción adquisitiva, pues de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

Frente a una escritura pública en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídico real que por exigencia de su normativa reúne los requisitos sustantivos del título (consentimiento, objeto y causa), y que por disposición de la Ley comprende el modo (artículo 1462 del Código Civil), aunando los requisitos legales para producir la transmisión del dominio o modificación jurídico real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la usucapión exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989).

No se trata de poner en duda la existencia de los hechos puestos de manifiesto ante el notario autorizante sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio unilateral de quien solicita la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Serán los tribunales de justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan –una vez se obtenga sentencia firme– la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria).

No en vano es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, para lograr la inscripción en favor del interesado en virtud de la usucapión conforme a las normas civiles sustantivas de aplicación, será preciso obtener una sentencia judicial que así lo declare y en la que se dé intervención a los titulares registrales o a sus sucesores.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 17 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.