

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20144 *Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Úbeda n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento expedido en sede de procedimiento ordinario por el que se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don M. M. N. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Úbeda número 2, doña Carmen Moreno Cruz, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento expedido en sede de procedimiento ordinario por el que se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a una finca registral.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 23 de enero de 2023 por doña M. T. H. P., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en el procedimiento ordinario número 321/2022, seguido a instancia de don M. M. N. contra doña A. M. H. G. y don J. C. H. R., se ordenaba la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a la finca registral número 19.019 de Torreperogil, inscripción 3.^a, conforme a decreto de la misma fecha dictado en virtud de lo acordado en sentencia de fecha 18 de noviembre de 2022.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Úbeda número 2, fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 13 de marzo de 2023.

El día 15 de marzo de 2023 se aportó testimonio de la sentencia, de carácter firme, expedida el día 18 de noviembre de 2022 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en la que se decretaba la adquisición por prescripción adquisitiva de la finca 19.019, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1989 del diario 196.

Entrada 461 de 21/02/2023 a las 11:30:00.

Visto por la registradora del Registro de la Propiedad de Úbeda n.º 2, provincia de Jaén, el procedimiento registral identificado con la entrada, año y hora expuestos en la referencia, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro de los documentos que se dicen, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

Hechos:

I. El día 21 de febrero de 2023 se presenta en este Registro de la Propiedad, bajo el asiento 1.989 del Diario 196, mandamiento expedido en Úbeda, el veintitrés de enero de dos mil veintitrés por doña M. T. H. P., Letrada de la Administración de Justicia del

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Úbeda, firmado electrónicamente el día treinta de enero del mismo año con el C.S.V. (...), por el que se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a la finca registral 19.019 de Torreperogil, inscripción 3.^a, en el Procedimiento Ordinario 321/2022, a instancia de don M. M. N. contra doña A. M. H. G. y don J. C. H. R., conforme a lo acordado en Decreto del día de la fecha en virtud de lo acordado en sentencia de 18 de Noviembre de 2022.

Dicho documento origina la nota de calificación firmada por la registradora que suscribe, con fecha 13 de marzo de 2023, en la que se advertía de la existencia de una causa impeditiva de la inscripción.

II. El día 15 de Marzo de 2023 se aporta en este Registro testimonio de la Sentencia n.º 163/22, de carácter firme, expedida en Úbeda, el 18 de Noviembre de 2.022, por doña Francisca María Rodríguez Jurado, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Dos de Úbeda, por la que se falla lo siguiente: "(...) estimando la demanda presentada en representación de D. M. M. N. contra D. J. C. H. R. y Dña. A. M. H. G. en ejercicio de acción de prescripción adquisitiva ordinaria, se declara la adquisición por prescripción adquisitiva por D. M. M. N. de la finca registral n.º 19.019 del término municipal de Torreperogil, inscrita al Tomo 1.902, Libro 236, Folio 208, inscripción 3.^a del Registro de la Propiedad N.º 2 de Úbeda, y en su virtud se acuerda librar mandamiento al Señor Registrador de la Propiedad N.º 2 de Úbeda a fin de que se proceda a ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación con dicha finca (...)" Dicho documento subsana el defecto reseñado en la nota de calificación

III. En dicho documento se ha advertido el siguiente defecto subsanable:

1. No se produce un pronunciamiento judicial sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria.
2. En el mandamiento se solicita que se cancelen "las inscripciones contradictorias en relación con la finca (...)".
3. En el procedimiento Ordinario 321/2022, se ha demandado a doña A. M. H. G. y don J. C. H. R, titulares registrales. No obstante, del historial registral de la finca 19.019 de Torreperogil, aparece vigente una Hipoteca, constituida por la inscripción 5.^a, posteriormente cedido el crédito por la inscripción 6.^a, lo que implica la existencia de otros titulares registrales de derechos reales sobre la finca, y que no han sido parte demandada en el procedimiento.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Con arreglo al 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 cuanto a los requisitos legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria. Si bien la forma que tiene la figura de la usucapión para acceder al Registro de la Propiedad es la resolución judicial, esta no puede hacer una simple alusión de carácter incidental sobre la usucapión, limitándose a declarar el allanamiento de la parte demandada, sino que debe existir un examen real de la concurrencia de los requisitos impuestos por la Ley necesarios para que se dé tal prescripción adquisitiva, debiendo ser la existencia de esta última el objeto principal del pleito. De lo contrario, se trataría de un mero reconocimiento de dominio en que, si bien concurre el consentimiento de las partes implicadas, se sustrae de la causa del mismo hecho jurídico la propia de la usucapión, y dado que nuestro sistema registral es fundamentalmente causalista, no sería posible que un simple reconocimiento de dominio accediera a los folios registrales. Así, vista la doctrina reiterada de la DGSJFP en sus resoluciones de 8 de septiembre de 2016 o 4 de octubre de 2016. Artículos 1, 2.1, 3, 9, 17, 18 y 36 de la

Ley Hipotecaria, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario, artículos 609, 1095, 1930 y 1940 y siguientes del Código Civil.

Tercero. Deberá expresarse claramente qué inscripciones se pretenden cancelar, en virtud del principio de determinación registral. Artículos 1, 9, 17 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto. El artículo 40 de la Ley Hipotecaria, establece: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.”

Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en los artículos 3, 20, 34 y 38.2 de la Ley Hipotecaria.

En su virtud, tomando en consideración los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerdo suspender nuevamente la práctica de las inscripciones solicitadas.

Contra esta nota de calificación (...).

En Úbeda, a 5 de Abril de 2023. La Registradora (firma ilegible) Carmen Moreno Cruz.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. M. N. interpuso recurso el día 22 de mayo de 2023 en base a los siguientes motivos:

«Primero. No se produce un pronunciamiento judicial sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

Establece el fallo de la Sentencia;

“Que estimando la demanda presentada en representación de D. M. M. N. contra D. J. C. H. R. y Dña. A. M. H. G. en ejercicio de acción de prescripción adquisitiva ordinaria, se declara la adquisición por prescripción adquisitiva por D. M. M. N. de la finca registral n.º 19.019 del término municipal de Torreperogil, inscrita al Tomo 1.902, Libro 236, Folio 208, inscripción 3.ª del Registro de la Propiedad N.º 2 de Úbeda, y en su virtud se acuerda librar mandamiento al Señor Registrador de la Propiedad N.º 2 de Úbeda a fin de que se proceda a ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación con dicha finca; y librar oficio al Catastro de Úbeda para que proceda al cambio de la titularidad catastral de la finca cuya referencia catastral es 5507716VH7150N0001XA en favor de D. M. M. N., sin expresa imposición de costas”.

Como se puede comprobar de dicho fallo, lo que se estima es la prescripción ordinaria y no extraordinaria como manifiesta la Sra. Registradora.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno). Sentencia núm. 625/2017 de 21 de noviembre (...)

Registro de la Propiedad: inscripción: desestimación: concurso: enajenación de unidad productiva: necesaria conformidad del acreedor hipotecario para la enajenación del bien gravado por un precio inferior al pactado: falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 que incluye la aceptación del acreedor hipotecario en los casos en que el precio asignado al bien hipotecado no cubre la suma convenida; facultades del registrador: extensión y límites: documentos judiciales: mandamiento judicial: concurso de acreedores: enajenación de bien hipotecado dentro

de unidad productiva por un precio inferior al garantizado: se extiende al examen del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC: necesaria aceptación del acreedor hipotecario.

4. El juzgado de primera instancia desestimó la demanda. Entre otros argumentos, puso de manifiesto lo siguiente:

“(…) la calificación negativa de un Registrador de la Propiedad, respecto de un documento expedido por la autoridad judicial, no constituye una injerencia en la función jurisdiccional del Juzgado o Tribunal que hubiera ordenado la inscripción o anotación calificada negativamente por aquél. Y sin que tampoco quede desconocido, en este caso, el derecho a la tutela judicial efectiva que en el art. 24 de la Constitución se reconoce a las partes litigantes del proceso judicial en el que se hubiera ordenado la inscripción”.

Asimismo, razonó que la Ley Hipotecaria (...) no excluye de la calificación del registrador el contenido de los títulos emitidos por la autoridad judicial y, así, el art. 18.1 no discrimina en absoluto la naturaleza del título inscribible a los efectos de la calificación del registrador. Además, el art. 100 del Reglamento Hipotecario (...) determina que el ámbito de calificación de los documentos judiciales a realizar por el registrador se extenderá a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. También citó el art. 3 LH.

En cuanto al argumento de la DGRN relativo a la no acreditación del cumplimiento de los demás requisitos exigidos por el art. 155.4 LC, se remite a los argumentos vertidos por el abogado del Estado, en cuanto indica que, propiamente, no se pone en tela de juicio la efectiva intervención de los acreedores hipotecarios en el procedimiento concursal (intervención que corroboró además en dicho acto el administrador concursal), sino si el mandamiento que pretendía acceder al Registro de la propiedad expresaba que ello había sido efectivamente así, ya que como parece obvio, la registradora no fue parte del concurso. Y concluyó:

“...debiera constar de forma expresa en el mandamiento que los acreedores hipotecarios tuvieron conocimiento del plan de liquidación y de las medidas tomadas en relación con la satisfacción del crédito privilegiado, ya que estamos ante un inmueble afecto a un privilegio especial...”.

Tribunal Supremo (Sala de lo Civil, Sección Pleno). Sentencia núm. 590/2021 de 9 septiembre (...).

Registro de la Propiedad: inscripción: estimación: mandamiento judicial de inscripción de una sentencia dictada en rebeldía que declara la prescripción adquisitiva sobre un inmueble inscrito a nombre de una persona que falleció viuda y sin herederos conocidos:

Ejercicio de la acción declarativa del dominio por un descendiente de quien había vendido el inmueble en el año 1946 a la titular registral: la usucapión se basaba en la posesión del inmueble durante más de treinta años desde el fallecimiento de la titular: demanda ejercitada contra los legítimos e ignorados herederos de la fallecida que finalmente fueron emplazados por edictos y, más tarde, declarados en rebeldía: denegación de la inscripción de la sentencia declarativa del dominio por el registrador de la propiedad al entender que no se había constituido debidamente la relación jurídico-procesal pues no se había dirigido la demanda contra el administrador de la herencia designado por el juez para encargarse de la defensa de los intereses del titular registral fallecido, o contra un posible heredero que pueda actuar en nombre de los ausentes o desconocidos: la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos: el juzgado, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, debería comunicar a la Delegación de Economía y

Hacienda correspondiente la pendencia del proceso: en atención al tiempo de la apertura de la sucesión, regía el art. 257 de la Compilación que establecía un plazo de prescripción para la aceptación de la herencia de treinta años desde la delación: el eventual derecho del Estado se habría extinguido cuando se inició este pleito, sin que exista el menor indicio de interrupción de la prescripción.

Sentido del fallo: Desestimación recurso de casación.

3. El ámbito de la revisión del registrador, en un supuesto como este, viene determinado por lo regulado en el art. 18 LH y en el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita 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 registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

En la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre (...), en un supuesto en que se había denegado la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC (...), aclaramos que

“esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal”.

En el presente caso, es lógico que, en un pleito de estas características, en el que se pide la declaración del dominio adquirido por usucapión contra tabulas, el registrador deba verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte.

“Boletín Oficial del Estado”

Lunes 26 de julio de 2021 Sec. III. Pág. 89788.

Ministerio de Justicia,

12493 Resolución de 1 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción. En el recurso interpuesto por don M. G. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción.

2. Lo primero que debe recordarse es la competencia del registrador para calificar el tracto sucesivo en los documentos judiciales. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

5. En cuanto al segundo defecto, relativo a la exigencia de especificación de la justa causa de la prescripción adquisitiva, también debe ser estimado el recurso. La prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria

o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisar, al tratarse –esta sí– de una cuestión de fondo.

“Boletín Oficial del Estado”

Miércoles 16 de febrero de 2022 Sec. III. Pág. 19723.

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.

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.

En consecuencia, para lograr la inscripción en favor del interesado en virtud de la usucapión conforme a los 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.

“Boletín Oficial del Estado”

Viernes 30 de julio de 2021 Sec. III. Pág. 92610.

Ministerio de Justicia.

12905 Resolución de 19 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva. En el recurso interpuesto por don A. H. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva.

9. En cuanto al defecto señalado en sexto lugar, consiste en que no resulta del precedente documento cual sea el justo título por el que el interesado adquirió la finca por prescripción adquisitiva, requisito necesario para apreciar la congruencia del procedimiento, el recurso debe ser estimado. La prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisar, al tratarse –esta sí– de una cuestión de fondo.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Resolución núm. 2505/2022 de 17 enero (...).

Registro de la Propiedad: inscripción: improcedencia: escritura de elevación a público de un contrato de compraventa: exigencia 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: del expediente no resulta licencia municipal alguna autorizando la segregación, como afirma la recurrente, sino más bien todo lo contrario; 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.

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.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Resolución núm. 3455/2023 de 9 enero (...)

Registro de la Propiedad: inscripción: inscripción de una escritura de “rectificación de error en la posesión”: improcedencia: cuando la usucapión se declara judicialmente, aun habiéndose allanado una de las partes, no se trata un negocio abstracto ni un mero reconocimiento de dominio, sino de una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes: en el supuesto de este expediente tal declaración judicial no existe, sino que la rectificación se basa en un reconocimiento de dominio que recíprocamente formalizan las partes en la escritura calificada, por lo que, dado su carácter contractual, procede examinar el alcance de la declaración de las partes que alegan como causa de la transmisión dominical la posesión continuada basada en un error de las mismas: no implica una declaración de voluntad negocial que sirva para determinar la concurrencia de los requisitos para la existencia de justo título contractual a los efectos de la transmisión del dominio: si lo que se pretende con ella es proporcionar una valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, tampoco es admisible pues corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída de su conocimiento: el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral.

Sentido del fallo: Desestimación recurso.

No obstante, la posesión continuada en el tiempo y con los requisitos establecidos en la ley sí pueden determinar que el poseedor acabe siendo dueño del pleno dominio por prescripción adquisitiva o usucapión, tal y como establece el artículo 609.3 CC, pero el Centro Directivo en su reiterada doctrina, por ejemplo, la resolución citada de 25 de octubre de 2018 ([...]) establece que no son los interesados a los que corresponde realizar una “valoración sobre la concurrencia de los requisitos legales exigidos para la consumación de la usucapión. En este sentido, hay que recordar que este Centro Directivo ha asentado una reiterada doctrina en la que se atribuye al conocimiento de los tribunales la apreciación sobre la concurrencia de dichos requisitos, que exige una valoración probatoria de elementos factuales propia de los procedimientos factuales.

Además, esta necesaria intervención judicial no puede ser realizada de oficio, ni limitada a una actuación meramente de homologación judicial, sino que requiere un pronunciamiento judicial en cuanto al fondo y dictado en un procedimiento en que se garantice el principio contradictorio y el derecho de defensa del posible perjudicado. Así esta Dirección General en su Resolución de 3 de diciembre de 2015 ([...]) (siguiéndose después el mismo criterio por las de 4 de octubre de 2016 ([...]) y 3 ([...]) y 27 de abril de 2017 ([...]) declara que “es doctrina consolidada de esta Dirección General, 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). La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo

dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente; sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes (...).

Siguiendo la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014 ([...]), podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018 ([...])).

Frente a una escritura pública en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídica 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 jurídica real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción 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, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio de quien pretende la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2013). Como ha afirmado recientemente la Resolución de 7 de marzo de 2018 (...).

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Resolución núm. 20042/2021 de 17 noviembre (...).

Registro de la Propiedad: inscripción: improcedencia: mandamiento judicial ordenando que se deje sin efectos la cancelación judicial de una hipoteca: solicita el recurrente que se cancele la nota marginal que consta en el Registro de que dicha cancelación se ha dejado sin efecto, pero sin que ello pueda perjudicar a titulares posteriores: fincas se encuentran inscritas a nombre de terceros titulares que no han sido parte en el procedimiento: no cabe en el seno del procedimiento registral apreciar si procede o no aplicar la doctrina del levantamiento del velo, ni tampoco procede, dentro del ámbito de la calificación registral, apreciar la concurrencia o no de buena fe en el titular registral.

3. Para la resolución del presente recurso debe comenzarse por el análisis de las facultades de calificación que los registradores ostentan respecto de las resoluciones judiciales.

Es una cuestión que ha sido tratada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones, debiendo ahora reiterarse la doctrina mantenida al respecto.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española ([...]) y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria ([...]).

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias relacionadas en el apartado "Vistos"), que el registrador puede

y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario ([...]) permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o no ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria ([...]), a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria ([...]), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española ([...])).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 ([...]), el registrador “(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC ([...]), a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias) constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo ([...]), ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte’”.

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 ([...]) que, de una forma contundente, declara: “Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH ([...]), y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH ([...]). Conforme al art. 18 LH ([...]), el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH ([...]) dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal”.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Resolución núm. 13425/2022 de 27 julio (...)

Registro de la Propiedad: inscripción: sentencia dictada en procedimiento de menor cuantía: procedencia: habiéndose resuelto el litigio judicialmente al tratarse de una acción reivindicatoria y habiendo apreciado el juez tanto la existencia y validez de los títulos intermedios frente a los alegados por el demandado como la titularidad de la finca por parte del demandante, tanto en base a las transmisiones previas como por usucapión, debe entenderse que no hubo indefensión del titular registral pues quedó acreditada la transmisión por el efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente: el demandado, a su vez, era titular registral de otras fincas y contestó a la demanda alegando su titularidad y la identidad de sus fincas con la

registral del actor: en la sentencia han quedado debidamente protegidos los intereses de los titulares registrales y se han efectuado los pronunciamientos necesarios para proceder a la rectificación registral.

Es doctrina consolidada de esta dirección general (cfr. Resoluciones citadas en "Vistos"), 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 ([...])). La prescripción extraordinaria se consume por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración.

Así mismo este Centro Directivo ha señalado que cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca.

Por lo tanto, habiéndose resuelto el litigio judicialmente al tratarse de una acción reivindicatoria y habiendo apreciado el juez tanto la existencia y validez de los títulos intermedios frente a los alegados por el demandado como la titularidad de la finca por parte del demandante, tanto en base a las transmisiones previas como por usucapión, debe entenderse que no hubo indefensión del titular registra! pues quedó acreditada la transmisión por el efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Resolución núm. 20349/2021 de 23 noviembre (...)

Registro de la Propiedad: inscripción: improcedencia: testimonio de sentencia por la que se declara que los demandantes son propietarios del pleno dominio de una finca registral, habiéndose declarado la parte demandada en situación de rebeldía procesal: no costa el transcurso de los plazos del art. 502 LECiv /2000 para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma: mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva: no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 ([...]), el registrador "(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC ([...]), a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo ([...]), 'no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte'".

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 ([...]) que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: "Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificador que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH ([...]), y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH ([...]). Conforme al art. 18 LH ([...]), el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los

otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH ([...]) dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal".

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre ([...]), de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española ([...]) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española ([...]) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: "(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios".

"Boletín Oficial del Estado". Núm. 53 viernes 3 de marzo de 2023 Sec. III. Pág. 32019.

Ministerio de Justicia.

5668 - Resolución de 7 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de una finca registral. En el recurso interpuesto por doña M. C. M. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso de Rentería Arocena, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de una finca registral.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que la resolución judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal (Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre 2017). También debe el registrador examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial

firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en “Vistos”, que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. En este sentido recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 20131 el registrador “(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, ‘no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte’”. Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: “(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios” (Resolución de 14 de marzo de 2018). Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en

el procedimiento (Resolución de 11 de noviembre de 2014). Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes. 3. Respecto al supuesto de adquisición por usucapión, es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en "Vistos"), 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). La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente. Sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

"Boletín Oficial del Estado".

Martes 10 de marzo de 2020 Sec. III. Pág. 23848.

Ministerio de Justicia.

3402 Resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53 a un mandamiento librado en ejecución de sentencia dictada en un procedimiento ordinario. En el recurso interpuesto por don M. O. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, a un mandamiento librado en ejecución de sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

5. Por lo que se refiere al cuarto defecto recogido en la calificación impugnada, debe señalarse que la demanda se ha dirigido de forma genérica contra "cualquier tercero interesado en la causa", habiendo quedado acreditado en el proceso que están fallecidos los dos cónyuges que aparecen como titulares registrales, don M. O. B. y doña J. G. E. De igual manera, resulta de la sentencia que el actor es el único heredero de doña J. G. E. Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la

obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el examen del procedimiento para comprobar si en el mismo han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en el apartado "Vistos" de la presente resolución, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia del tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGRN), Resolución de 9 Jun. 2022 (...).

Registro de la Propiedad. Denegación de la cancelación de un derecho de vuelo solicitada por prescripción. Es necesario el consentimiento del titular del derecho cuya cancelación solicita (o sus causahabientes) o instar el correspondiente procedimiento judicial. La mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral. La DGSJFP desestima el recurso interpuesto y confirma la calificación del registrador.

En el recurso interpuesto por doña G. H. R. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, por la que se deniega la cancelación de un derecho de vuelo solicitada por prescripción.

Como se podrá comprobar de las resoluciones del Tribunal Supremo y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la función del registrador sobre los documentos judiciales tiene por objeto comprobar si el órgano judicial es el competente, caso que lo es, porque la ciudad donde se encuentra la finca objeto de inscripción pertenece al partido judicial de Úbeda donde se ha presentado la demanda y si se han demandado a los titulares registrales, como consta en la propia calificación de la Sra. Registradora, en el presente procedimiento cuya inscripción se solicita se han demandado a Dña. Ana A. M. H. G. y D. J. C. H. R., titulares [sic] registrales de la finca objeto de calificación y por lo tanto, se ha cumplido el tracto sucesivo al que se refiere el art. 20 de la LH.

Son reiteradas las resoluciones [sic] de la Dirección General de Registro y Notariados y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que manifiestan que la prescripción adquisitiva o usucapión declarada en Sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que deberá expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria es una cuestión que habrá valorado el juez para adoptar su decisión, sin que el Registrador pueda revisar al tratarse esta sí de una cuestión de fondo.

La propia Sentencia dictada en fecha 18/04/2022 y, en su fallo, declara la prescripción adquisitiva ordinaria por D. M. M. N. sobre la finca registral n.º 19.019 del término municipal de Torreperogil, inscrita en el Registro de la Propiedad de Úbeda N.º 2, por tanto es el órgano judicial al que le corresponde comprobar si existen los requisitos exigidos para la prescripción adquisitiva ordinaria solicitada en el escrito de demanda y no a la Sra. Registradora, cuyas funciones como establece el art. 100 del RH solo han de limitarse a comprobar si se han citado a los titulares registrales que como se puede comprobar de su propia nota de calificación así lo reconoce.

No pudiendo asumir la Sra. Registradora unas competencias que le están vedadas y que solo le corresponden al órgano judicial como hemos expuesto a lo largo del presente recurso y que por economía procesal no volvemos a reiterar.

Segundo. Las sentencias declarativas y las constitutivas no son susceptibles de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los arts. 517.2.1 y 521.2 de la LEC.

Dispone el art. 521.2 de la LEC que mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en registro públicos sin necesidad de que se despache ejecución.

Por tanto, no es necesario que se abra una fase de ejecución para que la Sentencia de estas características sea título suficiente para practicar en el registro las inscripciones que resulten procedentes.

Puesto que se trata de una adquisición originaria en la medida en la que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior mediante el oportuno mandamiento como resulta de lo establecido en el art. 521.2 de la LEC.

“Boletín Oficial del Estado”

Viernes 30 de julio de 2021 Sec. III. Pág. 92610.

Ministerio de Justicia.

12905 Resolución de 19 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva. En el recurso interpuesto por don A. H. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva.

8. El defecto señalado en quinto lugar consiste en que no resulta de la sentencia que estima la demanda interpuesta, en su parte dispositiva la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere la Ley Hipotecaria. En el caso que ahora se analiza se trata ante una sentencia por la que se declara que el actor ha adquirido por prescripción la propiedad de una finca. La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio –como decíamos anteriormente–, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en su titular –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada (como ya señalara la Resolución de 12 de diciembre de 2019) la exigencia que hace el registrador en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, el defecto señalado en quinto lugar, también ha de ser confirmado pues la mera presentación del mandamiento o de la ejecutoria de la sentencia es título inscribible del dominio a favor del usucapiente, siempre que venga acompañado de la cancelación expresa de las inscripciones contradictorias.

“Boletín Oficial del Estado”.

Martes 10 de marzo de 2020 Sec. III. Pág. 23848

Ministerio de Justicia.

3402 resolución de 12 de diciembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 53 a un mandamiento librado en ejecución de sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

En el recurso interpuesto por don M. O. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 53, don Francisco Javier Gómez Jené, a un mandamiento librado en ejecución de sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

3. El segundo de los defectos objeto de recurso impone la exigencia de que en ejecución de sentencia se ordene la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara. Debemos comenzar realizando una primera aclaración. Las sentencias declarativas y las constitutivas no son susceptibles de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los artículos 517.2. 1.º y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dispone el artículo 521.2 que “mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución”. Por tanto, no es necesario que se abra una fase de ejecución para que una sentencia de estas características sea título suficiente para practicar en el Registro las inscripciones que resulten procedentes. En el caso que ahora se analiza se trata ante una sentencia por la que se declara que el actor ha adquirido por prescripción la propiedad de una finca. La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en su titular –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada la exigencia que hace el registrador en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

“Boletín Oficial del Estado”.

Núm. 92 Martes 18 de abril de 2023 Sec. III. Pág. 55249

Ministerio de Justicia.

9524 Resolución de 31 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tarrasa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo. En el recurso interpuesto por doña C. J. F. y don C. J. A. M., en nombre y representación de la entidad “Aliseda, S.A.U.”, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tarrasa número 2, don José Luis Hernández Alonso, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.

Es de tener en cuenta que conforme al artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas. 2. Mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial

oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución”.

“Boletín Oficial del Estado”.

Núm. 119 Martes 19 de mayo de 2015 Sec. III. Pág. 42682.

Ministerio de Justicia.

5512 Resolución de 16 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca. En el recurso interpuesto por don C. Q. P., Abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Cubelles, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1, doña María del Carmen Florán Cañadell, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca.

5. El tercero de los defectos objeto de recurso impone la exigencia de que en ejecución de sentencia se ordene la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara. Debemos comenzar realizando una primera aclaración. Las sentencias declarativas y las constitutivas no son susceptibles de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los artículos 517.2.1.0 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dispone el artículo 521.2 que “mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución”. Por tanto, no es necesario que se abra una fase de ejecución para que una sentencia de estas características sea título suficiente para practicar en el Registro las inscripciones que resulten procedentes. En el caso que nos ocupa estamos ante una sentencia por la que se declara que un Ayuntamiento ha adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de una finca, por lo tanto, conforme se ha expuesto no procede su ejecución. Ahora bien, la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada la exigencia que hace la registradora en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Lo que ocurre en este caso es que, como ya se indicó en el fundamento de Derecho anterior, el mandamiento aportado carece de los requisitos de autenticidad necesarios al no estar firmado, defecto que como se ha indicado será fácilmente subsanado.

Como se comprueba con el fallo de la Sentencia, al ser dicha Sentencia dictada en el procedimiento cuya inscripción se solicita al ser declarativa o constitutiva exige, como no puede ser de otra manera, y de conformidad con el art. 521.2 de la LEC que se impugne la inscripción contradictoria de dominio de la finca registral n.º 19.019 del término municipal de Torreperogil, pasando a inscribirse ahora a nombre de D. M. M. N., para su sociedad de gananciales, ya que como dice la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, ya que de no solicitarse la contradictoria daría lugar a la no inscripción acordada en el mandamiento dirigido a dicho Registro para su inscripción.

Por tanto, este es el objeto de la impugnación contradictoria y no otro.

Tercero. Manifiesta la Sra. Registradora en su nota de calificación que; En el procedimiento ordinario 321/2022 se ha demandado a Dña. A. M. H. G. y a D. J. C. H. R., titulares registrales no obstante, del historial registral de la finca 19.019 de Torreperogil aparece vigente una hipoteca constituida por la inscripción 5.^a posteriormente [sic] cedido el crédito por la inscripción 6.^a, lo que implica la existencia de otros titulares registrales de derechos reales sobre la finca y que no han sido demandados en el procedimiento.

Dicho defecto señalado por la Sra. Registradora es inadmisibles, siguiendo las palabras de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, habida cuenta de que el juez que conoce del asunto carece de competencia para pronunciarse sobre cuestiones ajenas al contenido de la demanda, como establece muy claramente el art. 399 de la LEC relativo a la demanda y su contenido y los arts. 209 y 222 del mismo cuerpo legal, en cuanto al contenido y efectos de la Sentencia.

En consecuencia, la Sentencia dictada en el procedimiento ordinario 321/2022 es una Sentencia declarativa o constitutiva en la que se solicitada la prescripción adquisitiva ordinaria sobre la finca registral n.º 19.019 nada más, no se ha solicitado otras cuestiones ni se ha demandado a otros que pudieran tener derechos sobre la finca, pues no es la cuestión objeto del procedimiento y además de ser inscripciones anteriores a la inscripción que se pretende han de mantenerse tal y como están inscritas, pues es una exigencia constitucional la protección tracto sucesivo (art. 20 LH) que impide la cancelación de un derecho inscrito o anotado sin que su titular haya podido intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos en los terminas en los que la Ley concede.

Por todo ello, debe concluirse que la imposibilidad de exigir que 1.^a Sentencia dictada se refiera a pretensiones que no han sido objeto de demanda, así como la imposibilidad de proceder a las cancelaciones de asientos anteriores o posteriores por no haber sido demandados los titulares de dichos derechos.

En igual sentido se ha pronunciados la Resolución de 31/03/2023 contra la resolución del Registrador de la Propiedad de Tarrasa N.º 2 publicada en el "Boletín Oficial del Estado" de 18 de abril de 2023 - pagina 55249 y ss.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609, 1930 y 1940 y siguientes del Código Civil; 1.3.º, 18, 20, 36, 38, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 28 de mayo, 17 de julio y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo y 17 de mayo de 2016, 7 de marzo, 3 de abril, 3 y 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 29 de mayo, 20 de junio, 9 y 10 de julio, 14 de septiembre, 3 de octubre y 12 de diciembre de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de diciembre de 2020, 3 de febrero, 1 de junio y 25 de octubre de 2021, 27 de julio de 2022 y 9 de enero y 7 de febrero de 2023.

1. Son hechos de relevancia para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral 19.019 figura inscrita a favor de don J. C. H. R. y doña A. M. H. G. según su inscripción 3.^a, extendida el día 23 de diciembre de 2006 en virtud de escritura de compraventa otorgada el día 15 de noviembre de 2006.

– Se presenta en el Registro testimonio de la sentencia número 163/2022, de carácter firme, expedida el día 18 de noviembre de 2022 por doña Francisca María Rodríguez Jurado, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Úbeda, en sede de procedimiento ordinario número 321/2022, por la que se falla lo siguiente: «(...) estimando la demanda presentada en representación de D. M. M. N. contra D. J. C. H. R. y Dña. A. M. H. G. en ejercicio de acción de prescripción adquisitiva ordinaria, se declara la adquisición por prescripción adquisitiva por D. M. M. N. de la finca registral n.º 19.019».

– Consta así mismo presentado mandamiento expedido en el citado procedimiento, por el que se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a la finca registral 19.019.

– Los demandados se allanaron totalmente a las pretensiones del demandante.

La registradora califica los citados documentos señalando los siguientes defectos:

a) no se produce un pronunciamiento judicial sobre el cumplimiento de los requisitos legales de la prescripción adquisitiva extraordinaria.

b) en el mandamiento se solicita que se cancelen «las inscripciones contradictorias en relación con la finca (...)», debiendo expresarse claramente qué inscripciones se pretenden cancelar.

c) en el procedimiento ordinario número 321/2022 se ha demandado a doña A. M. H. G. y don J. C. H. R., titulares registrales. No obstante, del historial registral de la finca resulta que la misma está gravada con una hipoteca, constituida por la inscripción 5.^a, posteriormente cedido el crédito por la inscripción 6.^a, lo que implica la existencia de otros titulares registrales de derechos reales sobre la finca, y que no han sido parte demandada en el procedimiento.

2. Empezando por el primero de los defectos, es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), 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 el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

En cuanto a la usucapión ordinaria, como sucede en el supuesto de este expediente, la exigencia de buena fe y justo título compensa una inferior duración del tiempo de posesión de la finca, pero no por ello deja de ser un modo originario de adquirir el dominio en el sentido de que no se adquiere de quien es el titular real del bien, aun cuando exista una relación jurídica con el mismo que justifique la posesión continuada, pacífica y en concepto de dueño. El efecto jurídico es idéntico que en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es la adquisición del dominio por el

usucapiente, por lo que igualmente deberá ser entablado el procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Según el artículo 1952 del Código Civil, se entiende por justo título «el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate».

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como dijo la Sentencia de 17 de junio de 2008: «Es justo título para la usucapión aquel que baste legalmente para transferir el dominio. Se trata, en definitiva, de un acto legítimo de adquisición del derecho real o de la propiedad que, dada la concurrencia de determinados defectos, no produce el efecto buscado, como es el de transferir la propiedad o constituir o transferir el derecho real que se pretende, por lo que nos hallamos ante un negocio esencialmente traslativo que no produce la adquisición del derecho que se trata de transmitir».

Por lo tanto, el justo título que además debe ser válido y verdadero, debe ser de tal naturaleza que hubiera servido para transmitir la propiedad o constituir el derecho real, si el disponente hubiera sido el propietario de la cosa que se vende. La función de la usucapión ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya si el título además de reunir todas las anteriores condiciones fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos.

La sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe pues hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño.

3. En cuanto a sus efectos frente al titular inscrito, tradicionalmente se ha cuestionado en la doctrina hipotecarista si contra los pronunciamientos del Registro de la Propiedad puede admitirse la prescripción ordinaria o si solo cabe la llamada prescripción extraordinaria, que no exige como requisito la buena fe.

Entre otros argumentos los autores que defendían esta última postura se apoyaban en lo dispuesto en el artículo 1949 del Código Civil que consideraban vigente, al disponer: «Contra un título inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio o derechos reales en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito, debiendo empezar a correr el tiempo desde la inscripción del segundo».

Por el contrario, aquellos que admitían la posibilidad de rectificación registral en base a la sentencia judicial declarando la adquisición por usucapión ordinaria señalaban que conforme al artículo 36 de la Ley Hipotecaria, la usucapión «contra tabulas» se produce de acuerdo con las reglas del Derecho civil puro, sin ninguna intromisión de las normas hipotecarias y el artículo 36 no hace ninguna distinción entre usucapión ordinaria y extraordinaria.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo dictó Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 en la que zanja la controversia afirmando «(...) aun cuando esta Sala ha hecho mención del artículo 1949 del Código Civil en sentencias como las de 28 de febrero de 2001 (RC 2589/1996) y 20 de febrero de 2007 (RC núm. 390/2000), sin descartar su vigencia, lo ha hecho de modo incidental pues en los casos allí contemplados no dependía de su aplicación el resultado del proceso, lo que no ocurre en el presente ya que la “ratio decidendi” de la sentencia hoy impugnada viene dada precisamente por la aplicación al caso de dicho precepto. Ello conduce a esta Sala a adoptar una posición respecto de su actual vigencia. Sobre ello consideramos que el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria de 1946 que regula los distintos supuestos de usucapión contra tabulas... la redacción actual del artículo 36 de la Ley Hipotecaria –que supone un cambio sustancial– arranca de la Ley de reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 y se incorpora al Texto Refundido de 8 de febrero de 1946. El nuevo artículo 36 de la Ley Hipotecaria (texto vigente desde 1944) contempla dos situaciones distintas y contiene una regulación diferente de la anterior respecto de la prescripción adquisitiva frente al tercero registral; tales situaciones son: 1.^a) La usucapión que se produce contra el titular inscrito mientras tiene lugar la posesión “ad usucapionem”; y 2.^a) La que se produce frente al tercer adquirente de ese titular, que reúne las condiciones del artículo 34 de la

Ley Hipotecaria. En el primer caso, la solución viene a coincidir con la del anterior artículo 35 LH pues se dice ahora que “en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la condición de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil”; pero no sucede igual en el segundo supuesto para el que, sin distinción entre usucapión ordinaria y extraordinaria, se contiene una nueva regulación sobre la eficacia de la prescripción adquisitiva en perjuicio de tercero hipotecario, pues ahora no se exige que el usucapiente tenga inscripción alguna a su favor, sino que adopta como criterio el del conocimiento real o presunto por parte de dicho tercero de la situación posesoria “ad usucapionem”. En tal caso prevalece contra el “tercero hipotecario” la prescripción adquisitiva ya consumada en el momento de la adquisición, o que pueda consumarse dentro del año siguiente, en dos supuestos: a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente; y b) Cuando, fuera del caso anterior, el “tercero hipotecario” consienta dicha posesión, apta para la adquisición del dominio, de forma expresa o tácita, durante todo el año siguiente a la adquisición. Se trata, en definitiva, de un nuevo régimen totalmente distinto del anterior en lo que afecta a la posición del “tercero hipotecario”, que ha venido a sustituir en su integridad el previsto en el artículo 1949 del Código Civil, en cuanto que, al no distinguir, debe entenderse que afecta tanto a la prescripción ordinaria como a la extraordinaria».

4. En el caso de este expediente, se ha producido el allanamiento de los demandados, titulares registrales de la finca objeto de adquisición.

El allanamiento implica que el demandado acepta lo que se le exige en la demanda y las consecuencias jurídicas de esos hechos, de esta forma se pone fin a la controversia, se la deja sin objeto. Se pone, por tanto, también fin al proceso. El juez debe de inmediato dictar sentencia, de acuerdo con lo que el actor del proceso está solicitando en la demanda.

La prescripción adquisitiva se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapión en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

5. La registradora, que erróneamente se refiere a la usucapión extraordinaria, suspende la inscripción por entender que la resolución judicial, no puede hacer una simple alusión de carácter incidental sobre la usucapión, limitándose a declarar el allanamiento de

la parte demandada, sino que debe existir un examen real de la concurrencia de los requisitos impuestos por la Ley necesarios para que se dé tal prescripción adquisitiva, debiendo ser la existencia de esta última el objeto principal del pleito.

El defecto no puede mantenerse. Es cierto que la sentencia, ciertamente parca en sus pronunciamientos, remite a la demanda en relación a los hechos que dieron origen a su admisión, pero la prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisarla, al tratarse de una cuestión de fondo.

Lo que no es admisible, a efectos de practicar la inscripción es que la referencia a una posible prescripción sea meramente incidental, pero en el caso de este expediente el fallo de la declara clara y expresamente la adquisición por prescripción adquisitiva del demandante, siendo esta declaración el objeto del procedimiento, por lo que hay que entender que el juez, más allá del allanamiento del demandado, ha valorado positivamente el cumplimiento de los requisitos para decretar la prescripción adquisitiva, que es lo que es objeto de inscripción en el Registro de la propiedad.

6. En cuanto al segundo de los defectos es el consistente en no haberse ordenado expresamente cuál es la inscripción contradictoria que debe cancelarse.

Un requisito imprescindible para poder practicar la inscripción, al no tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que traiga causa de los titulares inscritos es que se ordene, mediante el oportuno mandamiento, la cancelación de la inscripción contradictoria.

Como se ha señalado la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, sino que se convierte en titular del mismo –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior.

Esta inscripción contradictoria, tratándose de una adquisición por usucapión del pleno dominio de la finca no puede ser otra que la que declaraba la titularidad registral del pleno dominio a favor de los demandados contra el que se entabla el procedimiento.

En el supuesto de este expediente se ha expedido el oportuno mandamiento y en el mismo se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias y se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias en relación a la finca registral 19.019, inscripción 3.^a, que es precisamente la inscripción de dominio a favor de los demandados. En consecuencia, el defecto debe igualmente decaer.

7. Finalmente, en cuanto al tercero de los defectos debe tenerse en cuenta que la adquisición derivada de la usucapión no cuestiona la validez del título de adquisición del anterior titular registral ni, en consecuencia, la de los derechos reales que hayan sido por el constituidos, la adquisición se producirá con subsistencia de las cargas anteriores. Solo se excluyen aquellos derechos que lleven aparejada la posesión, puesto que es esta, la posesión un requisito fundamental para apreciar la prescripción. Así resulta de lo dispuesto en el párrafo cuarto del artículo 36 que dice que: «Los derechos adquiridos a título oneroso y de buena fe que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute del derecho sobre el cual se hubieren constituido, no se extinguirán por usucapión de éste. Tampoco se extinguirán los que impliquen aquella facultad cuando el disfrute de los mismos no fuere incompatible con la posesión, causa de la prescripción adquisitiva, o cuando, siéndolo, reúnan sus titulares las circunstancias y procedan en la forma y plazos que determina el párrafo b) de este artículo».

En consecuencia, cuando los derechos que consten inscritos carezcan de contacto posesorio, es decir, derechos reales que no lleven aneja la facultad de inmediato disfrute de la cosa o derecho sobre el cual se han constituido como es el caso de la hipoteca, estos derechos no quedarán extinguidos por el hecho de que la cosa sobre la que recaen haya sido adquirida por prescripción como libre. A los titulares de estos derechos, adquiridos a título oneroso y de buena fe, no les afecta nunca la prescripción adquisitiva o en curso fuera del Registro, cualquiera que sea su naturaleza ordinaria o extraordinaria.

Por lo que este último defecto debe igualmente decaer.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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 julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.