

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7824 *Resolución de 11 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 1, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña P. R. D., contra la nota de calificación extendida por la Registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1, doña Beatriz Casero Billar, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

En procedimiento judicial seguido en el Juzgado número 12 de las Palmas de Gran Canaria a instancia de doña P. R. D. contra don R. G. S. y la Comunidad de Propietarios del Edificio Avenida recayó sentencia por la que se falla que «estimando la demanda de juicio verbal promovida por doña P. R. D. contra don R. G. S. y la Comunidad de Propietarios del Edificio Avenida, en situación procesal de rebeldía, se declara que doña P. R. D. es propietaria de una ciento diez avas parte indivisa en el garaje del Edificio Avenida; se ordena la cancelación de la inscripción registral de 1/110 partes de la finca número 3525 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Las Palmas de Gran Canaria, folio 160, libro 401, a favor de don R. G. S., así como de cuantas inscripciones contradigan el condominio de doña P. R. D.». Por su parte, en el fundamento jurídico primero se dispone que: «Se reclama por la actora se declare el dominio de doña P. R. D. de una ciento diez avas parte indivisa del garaje del Edificio Avenida, que adquirió por contrato privado el 4 de noviembre de 1986 de doña A. M. L. Dicha finca había sido a su vez adquirida por el marido de doña A. M. a don F. G. P., quién a su vez había adquirido de don A. G. S., hermano del demandado (quien actuaba en su nombre), siendo actualmente éste el titular registral... También se insta conforme al artículo 1957 del Código Civil la prescripción adquisitiva ordinaria, alegando que entró en posesión de la plaza de garaje desde el 4 de noviembre de 1986». Por último, en lo tocante a este expediente, en el fundamento jurídico segundo, aparte de transcribirse el artículo 609 del Código Civil y realizarse referencias a la situación procesal de rebeldía, se señala que la demandante ejercita acción declarativa de dominio en virtud de unos contratos aportados y de la certificación catastral en la que figura la misma como titular de la finca, y que habiéndose allanado uno de los demandados –el titular registral–, no habiendo comparecido la codemandada –comunidad de propietarios–, y siendo la prueba propuesta por la actora esencialmente de carácter documental, «habrá que estar a lo señalado en el artículo 326 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que en cuanto a la fuerza probatoria de los documentos privados dispone que harán prueba plena en el proceso, en los términos del artículo 319, cuando su autenticidad no sea impugnada por la parte a quien perjudiquen. Es por ello que se entiende que en el presente caso la prueba documental es más que suficiente de cara a cumplimentar la carga de la prueba que al actor le incumbe de conformidad con el artículo 217 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que debe estimarse la demanda».

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 1 testimonio de la referida sentencia, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Visto el documento que precede, presentado en esta oficina con el número de entrada 72/2012,

y bajo el número 407 del tomo 84 del Diario, autorizado el día trece de diciembre de dos mil once por Juzgado de Primera Instancia n.º 12, número 424 de su protocolo, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender en el día de hoy la inscripción, por haber sido calificado negativamente, en base a los siguientes: Hechos: 1) En la sentencia que precede se declara el dominio de doña P. R. D. sobre una cuota de la finca 3.525 de este término municipal, quien la adquirió por compra de doña A. M. L., quien a su vez lo había adquirido de don F. G. P. quien a su vez lo había adquirido de don A. G. S., quien dijo intervenir en nombre de don R. G. S., titular registral. El procedimiento se ha seguido entre doña P. R. D., como demandante, y la Comunidad de Propietarios del Edificio Avenida y don R. G. S. como demandado. No es posible practicar la inscripción solicitada porque, tratándose de una interrupción de tracto sucesivo, procede el expediente de reanudación de tracto y no el juicio declarativo seguido contra el titular registral. Así la Dirección General ha señalado reiteradamente que... 2) No constan las circunstancias personales del adquirente, exigidas por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, lo que impide determinar el titular del derecho. Fundamentos de Derecho: 1) artículos 24 de la Constitución Española; 1274 a 1277 del Código Civil; 3, 9, 20, 40, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; y 100, 286 y 295 de su Reglamento; así como Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008 y 15 de julio, 9 de diciembre de 2010 y 28 de septiembre de 2011, 2) artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Queda prorrogado el asiento de presentación durante 60 días a contar desde la fecha de la notificación. La presente calificación (...). Las Palmas de Gran Canaria, trece de enero de dos mil doce. La Registradora.—(firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora)»

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a la interesada el día 17 de enero de 2012, es recurrida gubernativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por ésta, en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria el 16 de febrero de 2012 por el que alega que la registradora no tiene en cuenta que en la demanda rectora del procedimiento judicial referido se ejercitaba una acción declarativa de dominio fundamentada en un doble motivo: la declaración de propiedad en virtud de la teoría del título y el modo del artículo 609 del Código Civil, y que da lugar a la petición implícita de reanudación del tracto sucesivo interrumpido para su acceso al Registro de la Propiedad, para lo que se demandó al titular registral y a la comunidad de propietarios a la que pertenece el inmueble, aportándose los diferentes títulos privados que media entre el título de la dicente y el titular registral; y la declaración de propiedad por prescripción adquisitiva ordinaria, la cual ni conlleva ni requiere la reanudación del tracto sucesivo para su acceso al Registro de la Propiedad, en tanto en cuanto la prescripción adquisitiva de la propiedad por el paso del tiempo no necesita de declaración de realidad, validez y eficacia de los llamados títulos intermedios. Y de la lectura de la sentencia calificada se desprende que se declaró la propiedad de la demandante por la doble concurrencia de los fundamentos en los que se apoyaba la demanda, es decir, la adquisición de la propiedad tanto por compraventa como por usucapión, al concurrir justo título y posesión ininterrumpida en concepto de dueño.

IV

La registradora emitió informe el día 8 de marzo de 2012, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada y alegando en cuanto a la afirmación de la recurrente relativa a la adquisición de dominio por usucapión, que la sentencia no hace pronunciamiento alguno sobre la prescripción adquisitiva, y que admitir que el pronunciamiento declarativo ordinario sea inscribible por sí, sin necesidad de ningún otro requisito, supondría vaciar de contenido tanto el expediente de dominio cuando la titularidad registral tenga una antigüedad superior a treinta años, como la reglamentación

de la usucapión contra tábulas prevista en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria; y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 609, 1274 a 1277, 1930, 1940 y 1957 del Código Civil; 3, 9, 20, 36, 40, 201, 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100, 286 y 295 de su Reglamento; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009 y 15 de julio y 9 de diciembre de 2010.

1. En el presente expediente, una persona física demanda judicialmente al titular registral de determinada finca y a la comunidad de propietarios a la que pertenece, solicitando que se declare el dominio de la misma a su favor. Fundamenta su pretensión en la existencia de una cadena o serie de transmisiones mediante contratos privados que aporta, instando al mismo tiempo la prescripción adquisitiva ordinaria con alegación de que entró en su posesión el 4 de noviembre de 1986, para lo que aporta certificación catastral de la que resulta que la finca se encuentra catastrada a su nombre. Se allana a la demanda el titular registral y se declara en rebeldía a la comunidad de propietarios, tras lo cual se dicta sentencia en la que se estima la demanda y se declara que la demandante es dueña de la finca, ordenándose la cancelación de la inscripción contradictoria. Presentado a inscripción testimonio de la sentencia, la registradora, aparte de señalar otro defecto subsanable que no es recurrido, deniega la inscripción por considerar necesario el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, mientras que la recurrente alega que de la lectura de la sentencia se desprende que se declaró la propiedad de la demandante por la doble concurrencia de los fundamentos en los que se apoyaba la demanda, es decir, la adquisición de la propiedad se ha producido tanto por compraventa como por usucapión, al concurrir justo título y posesión ininterrumpida en concepto de dueño, ocurriendo que la usucapión no exige la reanudación del tracto sucesivo.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (v.gr. Resolución de 9 de diciembre de 2010) que la reanudación del tracto sucesivo interrumpido exige el cumplimiento de unos requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios (citaciones, publicación de edictos, intervención del Ministerio Fiscal, aprobación del Juez, cfr. artículos 200, 201 y 203 de la Ley Hipotecaria).

En el presente expediente, se presenta sentencia declarativa dictada en procedimiento entablado exclusivamente contra el titular registral; y en el que se han admitido como prueba documentos privados en los que se formalizaron tres transmisiones de la finca que enlazarían al demandante con el titular registral. Sin embargo, no han sido demandados los sucesivos transmitentes, ni se ha convocado por medio de edictos a las personas ignoradas a quienes pudiera perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos, ni ha intervenido el Ministerio Fiscal. De modo que, por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad que contiene la sentencia surte efectos exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Sin embargo, como ha quedado expuesto, conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral [de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que el consentimiento del titular del asiento contradictorio para la reanudación no excluye la necesidad de otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento)].

En consecuencia, la sentencia declarativa del dominio que motiva el presente expediente, no es título hábil para reanudar el tracto conforme a la legislación hipotecaria (cfr. artículos 40.a), 200 y 201 de la Ley Hipotecaria).

3. Ahora bien, en el presente expediente –como señala la recurrente en su escrito–, la interesada fundó la demanda por la que instaba la declaración de propiedad, no sólo en la existencia de una cadena o sucesión de títulos privados de transmisión de dominio con

sus sucesivos modos –fundamento al que sería de aplicación lo precedentemente expuesto–, sino también por prescripción ordinaria del dominio a su favor, debiendo considerarse las pretensiones planteadas por la actora como alternativas y no conjuntivas, por cuanto del artículo 609 del Código Civil se infiere que no es posible la adquisición de la propiedad por dos títulos diferentes.

La sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral sí sería inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del artículo 36 de la Ley Hipotecaria al establecer 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 consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil». Debe tenerse en cuenta que se aportaron no sólo los títulos privados sino también una certificación catastral que podría interesar a la usucapión, y que esos mismos títulos privados aportados bien han podido considerarse por el juez no como títulos perfectos seguidos de modos de adquirir, sino como justos títulos al solo efecto de calificar la usucapión contra tabulas producida como ordinaria (artículos 1940 y 1952 del Código Civil).

4. Pero ocurre que la sentencia se limita a declarar el dominio, sin señalar expresamente ninguna de las causas de adquisición propuestas por la demandante. Se hace imprescindible por tanto una aclaración de la sentencia que especifique expresamente la causa por la que la demandante deviene propietaria de la finca litigiosa, sin que baste el que en la sentencia se consideren suficientes a efectos probatorios los documentos aportados. Si se aclarara que lo que se pretende es tan sólo suplir los títulos para reanudar el tracto, no procedería la inscripción por no haberse cumplido, como se ha explicado, los requisitos prescritos por la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido; si se aclarara que la declaración de dominio se realiza por razón de usucapión contra el titular registral, sí sería inscribible la ejecutoria. Todo ello sin perjuicio, en su caso, de que quepa también la elevación a público de los documentos privados acreditativos de las sucesivas transmisiones desde el titular registral hasta el solicitante de la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 11 de mayo de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.