

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5691 *Resolución de 24 de abril de 2014, 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 Cádiz n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una escritura de reconocimiento de derecho.*

En el recurso interpuesto por don Rafael Navarro Millán, notario de Cádiz, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cádiz número 3, doña María José Mateo Vera, por la que se deniega la inscripción de una escritura de reconocimiento de derecho.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 19 de diciembre de 2011 por el notario de Cádiz, don Rafael Navarro Millán, la Diputación Provincial de Cádiz reconoció la adquisición por prescripción adquisitiva extraordinaria de una vivienda.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 3, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Presentada de nuevo en esta oficina el acta precedente, el diecinueve de diciembre de dos mil trece, a las nueve horas y cuarenta minutos, causando asiento de presentación 65 del libro Diario 48, el Registrador que suscribe reitera en todos sus términos la nota de denegación por defecto insubsanable de la inscripción solicitada, suscrita con fecha veintiuno de febrero de dos mil doce, ya que en la fecha de otorgamiento del citado acta, diecinueve de diciembre de dos mil once, no había transcurrido el plazo de treinta años para la adquisición por prescripción extraordinaria del dominio de la finca a que el acta se refiere. Arts. 1959, 1940 a 1960 del código Civil y 36 de la ley Hipotecaria. Cádiz a trece de enero del año dos mil catorce La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera». La nota de calificación reiterada es la siguiente: «Examinada y calificada la precedente escritura autorizada en Cádiz el día diecinueve de diciembre de dos mil once, ante el Notario de dicha ciudad don Rafael Navarro Millán al número 803 de orden de protocolo, el Registrador que suscribe previa examen de la legalidad vigente y de los Libros a su cargo ha acordado denegar la inscripción en ella solicitada, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos Uno.—El documento relacionado en el párrafo anterior, calificado en principio por el Notario autorizante como «Acta de Reconocimiento de derecho», fue presentada por vía telemática en este Registro de la Propiedad a las trece horas treinta y tres minutos del día diecinueve de diciembre de dos mil once, causando el asiento de presentación 1642 del Libro Diario 44. Posteriormente, el diez de Enero de dos mil doce, fue presentada otra copia en soporte papel de la citada acta, retirada y vuelta a presentar el dos de febrero del año en curso, en unión de testimonio de diligencia de subsanación, extendida por el propio Notario autorizante el treinta y uno de Enero de dos mil doce, haciendo constar que por error informático se calificó el documento como Acta, cuando por su naturaleza es escritura pública, añadiendo el juicio de identificación de los comparecientes, y el juicio de suficiencia respecto de las facultades representativas del Presidente de la Excelentísima Diputación de Cádiz. Dos.—En ella, la Excelentísima Diputación Provincial de Cádiz, debidamente representada por su representante, reconoce a don J. L. M. L., como titular registral del pleno dominio de la

finca sita en esta ciudad, «piso uno...» registral 7805 de la Sección de San Antonio de este Distrito Hipotecario a nombre de la citada Diputación de Cádiz. La causa de adquisición invocada en el título representado es: «...el transcurso del plazo previsto en las leyes para la prescripción adquisitiva del dominio de los bienes inmuebles, la cual ha tenido lugar como consecuencia de la pacífica posesión ostentada por el ahora adquirente del dominio. Posesión de la que disfrutaba dicho señor según la propia escritura desde el cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y tres, fecha en que tuvo lugar el fallecimiento de la viuda de su padre doña R. V. G., a quien la Diputación reconoce haber transmitido la citada vivienda en mil novecientos setenta y nueve, según reconoce el pleno de la Diputación, en la sesión ordinaria de dieciséis de Marzo de dos mil once al punto 20 del Orden del día, como constan en la Certificación incorporada a la escritura, firmada por el Secretario General don J. F. L. C. con el visto bueno de la Diputación del Área de Presidencia. Tres.—La citada escritura ha sido debidamente presentada ante los Servicios Fiscales competentes de la Junta de Andalucía, acompañada del ejemplar para su archivo de este Registro de la Propiedad, la carta de pago modelo 600 de autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados. Fundamentos jurídicos Primero.—Que la competencia de este Registrador de la Propiedad para calificar e inscribir la escritura presentada la viene conferida por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario. Segundo.—El artículo 21 de la Ley Hipotecaria dispone expresamente que: «los documentos relativos a actos o contratos que deban inscribirse expresarán por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a la finca y la los derechos inscritos: «Mientras que el artículo 173 del Reglamento Notarial dispone que: «En todo caso el Notario cuidará de que en el documento inscribible en el Registro de la Propiedad inmueble... se consignen todas las circunstancias necesarias para su inscripción, según la respectiva disposición aplicable a cada caso...». Tercero.—La escritura presentada y calificada adolece del siguiente defecto de carácter insubsanable: —. No haber transcurrido el plazo de treinta años que para la prescripción extraordinaria del dominio establece el artículo 1959 del Código Civil. Se reconoce que el señor M. L. viene poseyendo la vivienda descrita más arriba a título «de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpidamente desde el cinco de diciembre de mil novecientos ochenta y tres. Por tanto, a la fecha del otorgamiento de esta escritura, diecinueve de diciembre de dos mil once, no ha transcurrido el plazo de treinta años prescrito por el artículo 1959 del Código Civil. El párrafo 3º del artículo 36 de la vigente Ley Hipotecaria señala expresamente 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», lo que nos llevaría a ampliar los artículos 1940 a 1960 del Código Civil. Examinados éstos artículos, se llega a la conclusión de que en este supuesto, no podemos aplicar la figura de la prescripción ordinaria del dominio, porque para ello según el artículo 1940 del Código Civil se «...necesita poseer las cosas con buena fé y justo título por el tiempo determinado en la ley», y prescindiendo del requisito de la buena fé, lo que es evidente en este caso, es que el usucapiente carece de justo título, entendiéndose por tal según el artículo 1952 del propio Código «.. el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate», «título que ha de ser verdadero y válido», y que «debe probarse», no se presume nunca», según los artículos 1953 y 1954 respectivamente del Código Civil. Como consecuencia de lo expuesto, solamente cabría aplicar la figura de la prescripción extraordinaria del dominio a que se refiere el citado artículo 1959 del Código Civil; que señala que: «Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe y sin distinción entre presentes y ausentes...». Plazo éste último, que a la fecha del otorgamiento de la que motiva esta nota de calificación no ha transcurrido. A la vista de los precedentes hechos y fundamentos de hecho, resuelvo: Primero.—Denegar la inscripción solicitada a favor de don J. L. M. L., por el defecto de carácter insubsanable señalado anteriormente y doy por reproducido en

este lugar con el objeto de evitar repeticiones innecesarias. No se practica anotación preventiva de suspensión por no ser defecto de carácter subsanable, conforme a la regla 9.ª del art. 42 de la Ley Hipotecaria, que por otro lado tampoco ha sido solicitada.– Segunda.–(...) Cádiz a veintiuno de Febrero del año dos mil doce La registradora (firma ilegible) Fdo. María José Mateo Vera».

III

La nota de calificación fue recurrida el día 28 de enero de 2014 por don Rafael Navarro Millán, notario autorizante, mediante presentación de escrito de recurso en el Registro de la Propiedad de Cádiz número 3, en base a la siguiente argumentación: La escritura que se presenta es el título necesario para usucapir al haber descrito éste la jurisprudencia como la «causa jurídica de la adquisición del dominio por la posesión» (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de diciembre de 1995). En la presente escritura, el titular registral reconoce al interesado su titularidad dominical trayendo causa de título sucesorio, posesión a título de dueño, pública, pacífica e ininterrumpida y allanamiento del titular a la demanda civil del interesado. Si el propio titular registral reconoce dicho dominio, causalizando dicho reconocimiento en la prescripción adquisitiva y no existiendo terceros afectados, no se entiende que se alegue falta de título para proceder a la inscripción, pues el propio reconocimiento dominical entre los dos únicos sujetos vinculados a la operación debería bastar, no existiendo por demás, interrupción en una hipotética cadena causalista, pues se reitera el propio interesado, titular registral, reconoce tácitamente existir título suficiente para la prescripción dominical y lo prueba y justifica tal y como consta en el acuerdo protocolizado, en el que expresamente se decide «otorgar directamente a favor del solicitante el título de adquisición de la vivienda», siendo precisamente esto lo que se lleva a efecto mediante la escritura de reconocimiento de derecho que se presenta a inscripción. De lo dicho se deriva que la propia causa de la escritura recurrida es otorgar un título válido que permita la inscripción a favor del en ella requirente. Y no existiendo más interesados que los propios otorgantes, no se entiende el razonamiento de la registradora. De cualquier forma que sea en el momento de la segunda presentación de la escritura a inscripción no cabe duda del transcurso del plazo y la aplicabilidad directa del artículo 1259 que de por sí no exige sino el transcurso del tiempo para la prescripción adquisitiva, reiterándose no obstante ello, la registradora en su calificación inicial. «De todo ello, se concluye la aplicabilidad del artículo 1.957 del Código civil como causa de reconocimiento de dominio y, por tanto, la inscripción necesaria a favor de don J. M. L. M.».

IV

La registradora emitió informe en defensa de su nota el día 5 de febrero de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 33 de la Constitución Española; 344.2, 345, 609, 1930, 1940, 1953, 1954, 1959 y 1965 del Código Civil; 36 de la Ley Hipotecaria; 79 a 82 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local; 6 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2012 y 6 de febrero y 30 de octubre de 2013; y las Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2013.

1. El supuesto de hecho planteado es el siguiente: se pretende la inscripción de una escritura, calificada de reconocimiento de derecho, otorgada en 2011, relativa a la adquisición del dominio por usucapión.

En ella comparecía la Diputación Provincial de Cádiz mediante representante, en base a un acuerdo del Pleno de dicha Corporación que acepta la petición del poseedor de una vivienda de la que la es titular registral. La vivienda había sido adjudicada en 1967 –sin que dicho acto tuviere acceso al Registro ni conste su titulación–, a persona que presenta parentesco por afinidad con el solicitante, la cual falleció en 1983, momento en el que, se manifiesta, comienza la posesión a título de dueño del usucapiente.

Presentada en el Registro de la Propiedad, tras su otorgamiento y subsanados otros defectos, se apreció por la registradora, un único obstáculo, subsanable, a la inscripción: que no había transcurrido el plazo de treinta años exigido para la usucapión extraordinaria siendo ésta la única que podía alegarse a la vista de que la escritura no probase un justo título.

Nuevamente presentada ahora copia autorizada de la misma escritura de 2011, la registradora confirma su anterior calificación, al no haberse otorgado nuevo título acreditativo de la continuidad de la posesión durante el tiempo transcurrido desde el otorgamiento del título hasta completar el plazo de los treinta años exigidos en el artículo 1959 del Código Civil.

2. La resolución de los recursos contra la calificación denegatoria o suspensiva de los títulos presentados a inscripción, debe ceñirse a la resolución del registrador. Por ello, sólo puede entrar este Centro Directivo en el defecto observado en la nota.

Éste se refiere a que no ha sido acreditado el transcurso de treinta años de posesión a los que se refiere el artículo 1959 del Código Civil –que ha de ser, debe recordarse, a título de dueño, exclusiva, pública, pacífica, ininterrumpida–, en cuanto se reitera la presentación de un título autorizado cuando este plazo no había trascurrido aún.

Y ciertamente debe confirmarse el defecto observado.

3. El artículo 609 del Código Civil, enumera entre los modos de adquirir, la prescripción extintiva del dominio y de los derechos reales considerando a ésta un modo originario y no transmisivo de la propiedad. Según la definición clásica, es la adquisición del dominio mediante la continuación de la posesión por el tiempo determinado en la ley, y es admisible, si es extraordinaria, sin buena fe y justo título, pero presentando una cualificada posesión.

4. El recurso a la prescripción extraordinaria debe considerarse, en el ámbito que nos incumbe, excepcional. En el caso planteado, había sido adjudicada por la Corporación, según se expresa en el título calificado, la vivienda usucapida a la viuda del padre del poseedor, siendo tras su fallecimiento, cuando comienza la posesión hábil para usucapir, es decir a título de dueño exclusivo, pública, pacífica e ininterrumpidamente.

Nada se sabe del título que rigió la sucesión de la adjudicataria, que no es pariente directa, ni si existen personas con derecho a compartir la titularidad de la vivienda –en cuyo caso no sería hábil la posesión alegada (artículo 1965 del Código Civil)– limitándose a manifestar la renuncia de una hermana, de la que se ignora su eventual derecho a poseer, en común, a título de dueño.

5. La posibilidad, aquí manifiesta, de que existan terceros perjudicados no intervinientes en el otorgamiento limita en el ámbito extrajudicial el recurso a la prescripción, dados los estrechos cauces que notario y registradora poseen, en el ámbito de sus respectivas funciones, para apreciar el carácter hábil de la posesión (de la cual, por cierto, en absoluto ofrece prueba el título calificado).

Por otra parte, la mera alegación, como hace el recurrente, de un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica, 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).

Es por ello, que tanto la jurisprudencia como la doctrina de esta Dirección General, han establecido que nuestro sistema de transmisión del dominio es causalista sin que sea posible una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, sin acreditar causa, títulos intermedios que deberían haber sido inscritos. Máxime, si como en este caso, se justifique la transmisión desde el

adjudicatario al actual poseedor, pues no ha mediado el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial.

6. Por tanto, sin prejuzgar que la prescripción pueda ser acreditada, en forma no contenciosa en escritura pública notarial, siempre que ésta cumpla los requisitos materiales e instrumentales, indicados y exigidos en la legislación civil, hipotecaria y notarial (artículos 1940 y siguientes del Código Civil, 36 de la Ley Hipotecaria y 17 de la Ley del Notariado) debe exigirse, al menos, pues no han sido observados otros defectos, una nueva manifestación y consentimiento en escritura pública relativa al cumplimiento del transcurso del plazo de los treinta años requeridos para acreditar la prescripción extraordinaria.

En caso de no se acredite la posesión cualificada por el usucapiente exigida por el artículo 1959 del Código Civil, éste deberá acudir a la vía judicial a fin de obtener resolución firme que permita la inscripción.

Por tanto, procede confirmar la nota de la registradora, la cual a la vista de la presente Resolución, podrá extender una nueva calificación, cuando un nuevo título le sea presentado a inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de abril de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.