

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7420** *Resolución de 28 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 17, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación de tracto.*

En el recurso interpuesto por don A. S. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 17, don Luis María Stampa Piñeiro, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en expediente de dominio de reanudación de tracto.

#### Hechos

##### I

Mediante auto firme de fecha 11 de marzo de 2014 expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, en el procedimiento de expediente de dominio-reanudación de tracto 343/2008, se declara justificado el dominio de determinada finca registral a favor de don A. S. G y dos personas más.

##### II

Presentada la certificación de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 17, bajo el asiento 767 del Diario 97, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don A. S. G., el día 03/02/2015, bajo el asiento número 767, del Libro Diario 97, y número de entrada 524, que corresponde a una certificación de un auto firme de fecha once de marzo de dos mil catorce expedida por el Juzgado de Primera Instancia Nº 31 de Madrid, en el procedimiento de Expediente de Dominio-Reanudación de Tracto 343/2008, con fecha 20 de mayo de 2014, que ya fue calificado negativamente con fecha veintisiete de junio de dos mil catorce y al que ahora se acompaña un auto dictado por el referido Juzgado con fecha cinco de enero de dos mil quince, en el que se hace constar que no ha lugar a la aclaración del referido auto de once de marzo de dos mil catorce, se ratifica en su anterior calificación y ha resuelto denegar nuevamente la inscripción de los asientos solicitados en base a los siguientes: Hechos Se presenta, en este Registro, una certificación de un auto firme expedido por el Juzgado de Primera Instancia Nº 31 de Madrid, a instancia de don J., don J. L. y don A., S. G., en el que se promueve un expediente de dominio para la reanudación del tracto interrumpido sobre la finca 38.463 de este Registro, inscrita a nombre de don C. S. G., quien en la actualidad ha fallecido, en el que una vez practicadas todas las notificaciones legales, se fueron solicitando diversos documentos a los promotores con el fin de acreditar el tracto interrumpido solicitado, sin que finalmente los promotores hayan podido aportar, por no existir, la escritura de operaciones particionales de la herencia del citado titular registral de la finca don C. S. G., entendiéndose por ello el Ministerio Fiscal, según se dice en el Antecedente de Hecho "Décimo", que no se acredita la entera transmisión entre el titular registral y la persona de que trae causa el título de adquisición de los promotores, ya que no se ha probado que este último fuese el propietario de la finca y consecuentemente tuviese la facultad de transmitirla en su totalidad, por lo que la magistrada juez del referido Juzgado, manifiesta en el mismo Antecedente de Hecho, que no debe estimarse la pretensión de los promotores, tal y como ha sido planteada y debe considerarse por tanto, no acreditado el

dominio, ya que únicamente se alega la ocupación del inmueble desde hace más de treinta años por parte de los promotores del expediente, concluyendo en este sentido, que la posición mayoritaria de la jurisprudencia y de la Dirección General de los Registros y del Notariado es la de considerar que la prescripción adquisitiva debe quedar reservada al juicio declarativo correspondiente. Sin embargo en el Fundamento de Derecho IV, la magistrado-juez manifiesta que hay justificación probatoria, suficiente y convincente, de una adquisición por usucapión de la finca 38.463 de este Registro, tal como requiere la efectiva aplicación del artículo 1.959 del Código Civil, por lo que declara justificado el dominio de esta finca a favor de los promotores, don J., don J. L. y don A. S. G., en el referido procedimiento de reanudación de tracto, sin que, como ha manifestado en el referido Antecedente de Hecho “Décimo”, la prescripción adquisitiva se haga mediante un juicio declarativo de dominio, y en un procedimiento diferente al que ha motivado el precedente documento. Además se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias a las que hace referencia el artículo 202 de la Ley Hipotecaria en base a lo establecido en el artículo 286 del Reglamento Hipotecario. Se deniega la inscripción por lo siguiente: Fundamentos de Derecho Se deniega la inscripción del documento presentado ya que es contradictorio. Por una parte manifiesta expresamente tanto el Ministerio Fiscal, como el propio magistrado juez que dicta el Auto que el dominio no ha quedado suficientemente acreditado y se indica que el procedimiento adecuado es el juicio declarativo, y sin embargo se concluye aceptando la adquisición por usucapión, mezclando dos procedimientos. La Ley Hipotecaria establece en el artículo 200 el procedimiento para reanudar el tracto interrumpido, procedimiento que solo tiene por finalidad suplir la carencia de un título de dominio, mientras que la usucapión o prescripción adquisitiva implica, no solo que se suple el título de dominio sino, que afecta al derecho de propiedad. La Audiencia Provincial de Sevilla en el Auto 145/2011 de 6 julio resume la doctrina de distintas Audiencias Provinciales: “Como refiere la Audiencia Provincial de Soria de 31 de enero de 2006 cuando declara que: “dada la limitada naturaleza del procedimiento en cuestión, cuyo objeto es el acto de adquisición pero no el derecho en sí mismo, la jurisprudencia mayoritaria excluye de la operatividad del expediente de dominio el reconocimiento de la prescripción adquisitiva, el cual debe quedar reservado al juicio declarativo correspondiente, porque si la usucapión es un verdadero modo de adquirir el dominio y no un simple título –artículo 609 Código Civil– decidir su concurrencia supone una definición acerca del derecho mismo de dominio, y esta definición escapa a la limitada finalidad del expediente, que no es, en modo alguno, la discusión sobre la titularidad dominical en sí, sino la de apreciar la concurrencia de un título idóneo para su adquisición, que habilite la inscripción de la misma en el Registro correspondiente. En este sentido se han pronunciado diversas Resoluciones, como el Auto de la Audiencia Provincial de Valladolid de 18 de septiembre de 1995, el de la Audiencia Provincial de Asturias de 4 de junio de 1998, el de la Audiencia Provincial de Ávila de 14 de diciembre de 1998, el de la Audiencia Provincial de Tarragona de 9 de noviembre 2000 y el de la Audiencia Provincial de Gerona de 26 de marzo de 2001, entre otros”. Por su parte la Audiencia Provincial de Lérida en auto de 28 de febrero de 2007, establece que: al ser la usucapión un verdadero modo de adquirir el dominio y no un simple título, según dispone el artículo 609 del Código Civil, no “puede decidirse sobre su concurrencia en este tipo de procedimientos, quedando libre el derecho de las partes a acudir a la vía del proceso ordinario correspondiente para hacer valer en esa sede su derecho”. Por ello, y como ha manifestado el propio magistrado juez en el Antecedente de Hecho “Décimo” la prescripción adquisitiva extraordinaria se debería hacer mediante el juicio declarativo de dominio correspondiente, y no mediante un procedimiento de reanudación de tracto interrumpido regulado por el artículo 200 de la Ley Hipotecaria, en el que como ya se ha dicho no ha quedado acreditada la entera transmisión entre el titular registral y la persona de que trae causa el título de adquisición de los promotores. Además, la cancelación de las inscripciones contradictorias a las que hace referencia el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que se ordenan en el precedente documento, son cancelaciones que se ordenan cuando se trata de un auto probatorio del expediente de dominio, en los casos de reanudación del tracto sucesivo interrumpido,

extremo éste que no se corresponde con la declaración de dominio por usucapión que se ordena. El defecto es insubsanable. Contra la calificación negativa (...). Madrid, 5 de febrero de 2015.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de marzo de 2015, en base entre otros a los siguientes argumentos: Que en el auto judicial no existe contradicción alguna, pues el «Décimo» de sus «Antecedentes de Hecho» se refiere exclusivamente al informe del Ministerio Fiscal en su integridad, siendo el «IV» de los «Fundamentos de Derecho» el que recoge la base del fallo de la magistrado-juez; Que la finalidad inmediata del expediente de dominio no es otra que la obtención de una resolución judicial que declare que su promotor ha acreditado suficientemente la adquisición del dominio de la finca para conseguir su inscripción (cfr. artículo 282 del Reglamento Hipotecario), o sea, que se declare la existencia de un título de adquisición sin que se requiera que el promotor traiga causa directa del titular registral o se justifiquen las transmisiones intermedias ni se excluya la posibilidad de acreditar la adquisición de la propiedad misma por cualquiera de los modos que cita el artículo 609 del Código Civil, entre los que figuran la prescripción o adquisición por usucapión, por lo que habiéndose justificado en el expediente la posesión de la finca no interrumpida durante treinta años con arreglo al artículo 1959 del Código Civil, el auto declara justificado el dominio y como título inscribible ordena su inscripción así como la cancelación de las inscripciones contradictorias por exigencia del expediente, con lo que no solo se acredita el título inscribible sino además, el modo de su adquisición, o sea, el derecho mismo, haciendo coincidir el título formal con el título material, y Que no hay imposibilidad legal de que se justifique en el expediente de dominio cualquier hecho o acto de adquisición del dominio por los promotores, siendo solo el título inscribible el auto que ordena la inscripción a favor de quien ha justificado su derecho, sin que en la calificación recurrida exista motivación jurídica en contrario.

## IV

El registrador emitió informe el día 16 de marzo de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 1, 38, 40, 82, 198, 200, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100, 282 y 284 del Reglamento Hipotecario; 609 y 1959 del Código Civil; 248 y 249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de febrero de 1998, 21 de marzo y 7 y 8 de abril de 2003, 5 de octubre de 2007, 11 de julio y 20 de noviembre de 2008, 9 de diciembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 15 de octubre de 2013, 27 de marzo y 22 de mayo de 2014, y 24 de marzo de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación de tracto, en el que concurren las siguientes circunstancias relevantes:

- Del propio auto resulta que no han quedado acreditadas la totalidad de las transmisiones que conecten al titular registral con los promotores del expediente.
- Sin embargo, se declara justificado el dominio de los promotores del expediente por usucapión al haber poseído el inmueble durante más de 30 años, considerando el juez que hay justificación probatoria, suficiente y convincente de la adquisición del dominio por usucapión.
- Sostiene el registrador que, tratándose de una adquisición de dominio por usucapión lo procedente es acudir al juicio declarativo ordinario; el recurrente defiende que el

expediente de dominio no debe quedar excluido por el hecho de que la causa de adquisición del dominio sea la usucapión extraordinaria.

2. Hay que partir de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (por todas, cfr. Resolución de 24 de marzo de 2015) sobre la excepcionalidad del expediente de dominio para reanudar el tracto, en virtud de la cual «el auto recaído en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada a favor del promotor, y ello por una triple razón: a) Porque contra la regla básica de nuestro sistema que exige para la rectificación de un asiento el consentimiento de su titular o una resolución judicial dictada en juicio declarativo contra él entablado (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), dicho auto puede provocar la cancelación de un asiento sin satisfacer ninguna de esas dos exigencias; b) Porque contra la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito a favor del titular registral (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), se va a posibilitar una declaración dominical contraria al pronunciamiento registral en un procedimiento en el que no ha de intervenir necesariamente el favorecido por dicho pronunciamiento, y de ahí que el propio artículo 40.a) de la Ley Hipotecaria contemple este cauce como subsidiario de la inscripción de los titulares intermedios, y c) Porque contra la exigencia de acreditación fehaciente del título adquisitivo para su acceso al Registro (cfr. artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria), se posibilita la inscripción en virtud de un auto que declara la exactitud del título adquisitivo invocado por el promotor, siendo así que dicho título puede estar consignado en un simple documento privado y que tal Auto recae en un procedimiento en el que puede no quedar asegurado el legítimo reconocimiento de aquel documento privado por sus suscriptores (cfr. artículos 1218 y 1225 del Código Civil, 602 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 201, reglas 3.ª y 4.ª, de la Ley Hipotecaria).

Esta excepcionalidad justifica una comprobación minuciosa por parte del registrador del cumplimiento de los requisitos y exigencias legalmente prevenidas, a fin de evitar la utilización de este cauce para la vulneración o indebida apropiación de derechos de terceros (al permitir una disminución de las formalidades que en los supuestos ordinarios se prescriben, precisamente, para la garantía de aquellos, como por ejemplo la exigencia de formalización pública del negocio adquisitivo para su inscripción registral), o para la elusión de las obligaciones fiscales (las inherentes a las transmisiones intermedias etc.). Se impone por tanto una interpretación restrictiva de las normas relativas al expediente de reanudación del tracto y en especial de las que definen la propia hipótesis de interrupción de tracto, de modo que sólo cuando efectivamente concurra esta hipótesis y así resulte del auto calificado, puede accederse a la inscripción.»

3. Siendo una cuestión compleja, la doctrina de este Centro Directivo contenida en la Resolución de 21 de marzo de 2003, en cuyo fundamento de Derecho cuarto, para un supuesto muy similar, establece que: «si se considera: a) que el juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por prescripción al haberlas poseído a título de dueño durante más de treinta años, b) que la prescripción es un modo de adquirir; c) que el expediente de dominio es un procedimiento que tiene por fin la declaración erga omnes a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio; d) que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo y no por cualquier otro medio de los que recoge el artículo 609 del Código Civil; y d) que la calificación registral tiene un alcance limitado (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), especialmente cuando se trata de documentos judiciales (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), el defecto observado por el registrador no puede ser mantenido y debe, por consiguiente, revocarse la nota que en él se funda».

De forma más incidental, siguen una línea similar la Resolución de 27 de marzo de 2014. Esta última, para un supuesto de expediente de dominio de reanudación de tracto, en su fundamento de Derecho segundo, último párrafo, afirma que: «(...) no es admisible, como parecen pretender los recurrentes, considerar que el título de adquisición adolecía de un defecto subsanado a través de la usucapión, la cual se convertiría así en

su verdadero título, pues ello no resulta del texto del documento calificado (...): de donde resulta, a sensu contrario, que podría haberse llegado a otra conclusión si el auto hubiera declarado justificado el dominio por usucapión.

Junto a lo expuesto anteriormente debe señalarse que el artículo 285.3 del Reglamento Hipotecario determina que «será aplicable a los causahabientes del titular inscrito lo dispuesto en el artículo 279 para los de la persona de quien procedan los bienes, sin que se pueda exigir al que promueva el expediente que determine ni justifique las transmisiones operadas desde la última inscripción hasta la adquisición de su derecho» teniendo especial relevancia de garantía la intervención en estos expedientes del Ministerio Fiscal (cfr. artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria).

4. En el presente caso, debe estimarse el recurso y revocarse la nota de calificación, de acuerdo con la doctrina que se deduce de la citada Resolución de 21 de marzo de 2003 que es plenamente aplicable al presente caso; en particular los argumentos consistentes en que el juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por usucapión al manifestar que «conforme a lo expuesto con anterioridad, en el presente expediente hay justificación probatoria, suficiente y convincente, de una adquisición por usucapión de la finca, tal como requiere la efectiva aplicación del artículo 1959 del Código Civil, singularmente de una posesión a título de dueño durante el tiempo ininterrumpido legalmente necesaria de 30 años» por lo que la calificación del registrador entraría en el fondo de la resolución judicial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador 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, 28 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.