

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14175 *Resolución de 9 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos a inscribir una sentencia dictada en juicio declarativo.*

En el recurso interpuesto por don M. G. D., abogado, en nombre y representación de doña M. P. R. G., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, a inscribir una sentencia dictada en juicio declarativo.

Hechos

I

En virtud de sentencia dictada el día 16 de diciembre de 2003 por doña Emilia Salto Menéndez, juez del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Icod de los Vinos, se declaró que doña M. P. R. G. había adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de la finca registral número 5.174 del Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, ordenando la pertinente cancelación de la última inscripción de dominio vigente. El procedimiento se había seguido contra los desconocidos herederos y causahabientes de los cónyuges titulares registrales, don F. D. E. y doña E. G. L. R.

II

Mandamiento recogiendo testimonio de la mencionada sentencia, librado el día 15 de junio de 2004 por el secretario del citado Juzgado, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos el día 23 de julio de 2015, siendo objeto de calificación negativa en atención a los siguientes hechos y fundamento de Derecho: «Entrada n.º 2646 del año: 2.015 Asiento n.º 726 Diario: 73 Presentado el 23/07/2015 a las 09:09 Presentante: J. G., C. C. Interesados: don M. P. R. G. Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: declaración dominio Juicio n.º 359/2002 de 15/06/2004 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Icod de los Vinos, Icod de los Vinos. Examinado el precedente documento que ha sido presentado con el asiento 726 del Diario 73, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación.—Hechos: Se presenta testimonio de Sentencia firme dictada en Juicio Ordinario número 359/2002 seguido por doña M. P. R. G. contra los desconocidos herederos y causahabientes de los esposos don F. D. E. y doña E. G. L. R., mediante la cual se declara el dominio a favor de doña M. P. R. G. de la finca registral número 5.174 de Icod de los Vinos, por la vía de la prescripción adquisitiva, así mismo se ordena la cancelación de la inscripción que obra a favor de dichos esposos. -Se da el hecho de que la finca figura inscrita a favor de los esposos don F. D. E. y doña E. G. L. R.—Fundamentos de Derecho: 1. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) 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. Por lo tanto, entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento. Establece la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de abril de 2015, refiriéndose a la posibilidad de inscribir una sentencia dictada contra herederos desconocidos de una herencia yacente, que este aspecto entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. De ahí que la doctrina de este Centro Directivo, si bien matizada en sus últimos pronunciamientos, impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y de 5 de marzo de 2015). En el caso presente ninguna de esas circunstancias se ha producido, por lo que se suspende la inscripción por infracción del principio de tracto sucesivo. Es doctrina consolidada de esta Dirección General que el medio de reanudación del tracto de origen judicial sólo puede serlo el expediente de dominio con dicha finalidad, ya que su específico procedimiento asegura la citación de los titulares registrales tanto si las inscripciones contradictorias ostentan una antigüedad superior a los treinta años, bien en la forma establecida en el artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria cuando es inferior de dicho plazo, pero sin dejar de lado que dicho expediente impone dar traslado al Ministerio Fiscal que asegure los intereses de dichos titulares registrales. La sentencia declarativa adolece de la falta de intervención del Ministerio Público, por lo que preceptiva intervención directa de uno de los interesados en la sucesión, o el nombramiento de un administrador judicial que preserve sus derechos, deviene imprescindible para poder proceder a la inscripción. En el mismo sentido no puede tampoco pretenderse la rectificación del Registro alegando la existencia de la mencionada sentencia judicial ordenando dicha alteración en los asientos registrales basándose en la usucapión de los demandantes, sin que hayan intervenido los titulares registrales en el proceso o se haya justificado que se adquirió de los mismos en el procedimiento judicial, como bien indicó la Resolución de 11 de mayo de 2012. Contra la presente nota (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jorge Blanco Urzaiz, registrador/a de Registro Propiedad de Icod de los Vinos, a día doce de agosto del año dos mil quince».

III

Contra la anterior calificación, don M. G. D., abogado, en nombre y representación de doña M. P. R. G., mediante escrito de fecha 22 de septiembre de 2015, interpuso recurso

ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los siguientes términos: «(...) Antecedentes. I.–La demanda del procedimiento ordinario de que se trata tiene por fundamento una pretensión declarativa del dominio con base en determinados títulos: contrato privado de compraventa y escritura de donación y, de forma alternativa, por prescripción adquisitiva extraordinaria. La sentencia estima la demanda no con fundamento en el título privado de compraventa invocado, ni en la escritura de donación aportada (donación de derechos hereditarios), sino por estimar que concurren acreditados los presupuestos legales de la institución de la prescripción adquisitiva extraordinaria (arts. 1941 y 1959 CC) y ordena la cancelación de la inscripción registral contradictoria y la inscripción de la finca a nombre de la actora. II.–La calificación registral considera defectuosa y niega la inscripción respecto a la usucapión, porque considera que, aunque la declaración judicial de propiedad tenga como fundamento la usucapión de la demandante, deben intervenir los titulares registrales en el proceso o debe constar justificada que se adquirió de los mismos (párrafo último). III.–La demanda se dirigió contra los causahabientes de los titulares registrales, que fueron debidamente emplazados y declarados en rebeldía. Alegaciones: Primera.–La declaración de dominio que realiza la sentencia valora la prueba practicada, documentos, informe policial, certificaciones catastrales y testificales, estimando que concurren los requisitos del instituto de la prescripción adquisitiva extraordinaria, como es sabido, constituido por una posesión civil continuada en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, superior al plazo de treinta años (arts. 1941 y 1959 CC). Segunda.–La doctrina de esta Dirección General tiene establecido que en el caso de usucapión extraordinaria, el procedimiento declarativo debe ser entablado en todo caso contra el titular registral o sus causahabientes, pero no es necesario acreditar la validez en su caso de los títulos intermedios, ya que tal modalidad de prescripción adquisitiva no requiere ni de justo título ni de buena fe, siendo únicamente exigible la acreditación de una posesión civil en concepto de dueño pública, pacífica e ininterrumpida en el plazo del art. 1959 CC (Resolución de 11 de febrero de 2015). La resolución de 11 de mayo de 2012 que señala la calificación sigue el mismo criterio doctrinal para el caso de usucapión: la sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral si sería inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del art. 36 de LH al establecer que «en cuanto al que prescribe y el 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 aportado bien han podido considerarse por el juez no como títulos perfectos seguidos de modos de adquirir, sino como justos títulos al sólo efecto de calificar la usucapión contra tabulas producida como ordinaria (arts. 1940 y 1952 Cc). En este sentido, las sentencias del TS de 31 de mayo de 2006 y 19 de febrero de 2008».

IV

Don Jorge Blanco Urzaiz, registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, emitió el preceptivo informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, y 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 y 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio y 22 de octubre de 2015.

1. El documento objeto de la calificación recurrida es una sentencia dictada el día 16 de diciembre de 2003 por doña Emilia Salto Menéndez, juez titular del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Icod de los Vinos, por la que se declara que doña M. P. R. G. ha adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de determinada finca registral.

Según consta en el mandamiento al que se acompaña testimonio de la citada sentencia, son demandados los desconocidos herederos y causahabientes de los cónyuges titulares registrales de la finca y varias personas más debidamente identificadas.

Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de los cónyuges que aparecen como titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente y los demandados han sido declarados en rebeldía procesal.

2. 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. 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 sólo 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. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento 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, publica, pacífica y no interrumpida, puesto que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser enablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica

que los procedimientos, incluidos aquéllos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los temidos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. En el caso de este expediente se da la circunstancia además de que los demandados son, al menos en parte, los herederos y causahabientes desconocidos del titular registral. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía, en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos junto a personas identificadas personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional número 64/1986, de 21 de mayo; 98/1987, de 10 de junio; 26/1993, de 25 de enero; 143/2001, de 14 de junio, etc.).

En el supuesto de este expediente, del contenido de la sentencia, que simplemente declara a los demandados en rebeldía, no puede deducirse ni cómo se entendió emplazada la herencia yacente ni si en su caso se nombró a una administrador judicial o si por el contrario se localizó y notificó a algún interesado, y dado que no se acredita que ninguna de estas circunstancias se haya producido, el defecto debe mantenerse por infracción del principio de tracto sucesivo.

Es cierto que se identifican una serie de personas que aparecen también como demandadas que igualmente han resultado ser declaradas en situación de rebeldía. Pero según se desprende del mandamiento se trata de codemandados distintos de los desconocidos herederos de los esposos titulares registrales de la finca, respecto de los cuales resulta plenamente aplicable la doctrina expuesta en el punto anterior.

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

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, 9 de diciembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.