

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9826 *Resolución de 19 de julio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de La Seu d'Urgell, por la que suspende la inscripción de una escritura de herencia testada.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de La Seu d'Urgell, don Oscar Zorrilla Blanco, por la que suspende la inscripción de una escritura de herencia testada.

Hechos

I

El día 2 de noviembre de 2016 se otorgó, ante el notario de Barcelona, don Pedro Lecuona Ortúzar, escritura pública de herencia con el número 2.321 de protocolo.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Seu d'Urgell, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de La Seu d'urgell Presentante: J. M. M. Barcelona Autoridad...: Pedro Lecuona Ortuzar Barcelona De conformidad con lo previsto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, por la presente le notifico que el día 16 de Marzo de 2017, se ha extendido la siguiente nota de calificación: Previa la calificación de la escritura de manifestación de herencia autorizada por el Notario de Barcelona don Pedro Lecuona Ortuzar, el día 2 de noviembre de 2016, bajo el número 2321 de su protocolo, que fue presentada en este Registro el día 27 de Febrero de 2017, causando el asiento 1409, del diario 100, tanto por su contenido, como por lo resultante del Registro, se han practicado las inscripciones de herencia testada, a favor de don J. M. M., en cuanto al pleno dominio de la fincas descritas bajo las letra A), B), C), D), E), F), G) H), I) del expositivo I.–y en cuanto a una mitad indivisa de la finca descrita bajo la letra P) del citado expositivo. I.–todas del término de Bellver de Cerdanya, únicas fincas radicantes en este Distrito Hipotecario, en el: (...) Los asientos practicados, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales, de conformidad con los artículos 1.º, 17.º, 32.º, 34.º, 38.º, 41.º y 97.º de la Ley Hipotecaria. Incumplida la obligación de expresar las referencias catastrales de la finca, objeto del presente documento. Cargas canceladas en el despacho de este documento: -La limitación de dos años constituida en las inscripciones primeras de las fincas 6.095, 4.218, 4.219, 4.220 y 4.221 de Bellver de Cerdanya. -Cuatro afecciones al pago del arbitrio de plusvalía, según notas al margen de las inscripciones 2ª y 3ª de la finca 1.682 de Bellver de Cerdanya y de las inscripciones 3ª y 4ª de la finca 977 de Bellver de Cerdanya. Calificación desfavorable parcial: Se suspende la inscripción de una mitad indivisa la finca descrita bajo la letra P del expositivo I.–, por constar inscrita a favor de doña T. R. C., persona diferente de la causante Doña M. M. B., de conformidad con lo previsto en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación negativa parcial determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra dicha nota de calificación cabe interponer (...) La Seu d'Urgell, a 16 de marzo de 2017. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Óscar Zorrilla Blanco con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. M. interpuso recurso el día 4 de mayo de 2017 con los siguientes fundamentos: «Alegaciones Preliminar.—Antecedentes sobre la finca ubicada en Bor de Cerdaña De forma previa a la exposición de los motivos que acreditan la total improcedencia en derecho de la calificación negativa parcial realizada por el registrador de la propiedad de la Seu de Urgell, es preciso exponer los antecedentes que afectan a la finca sobre la que se pretende la inscripción de propiedad. Y, es que, como se observará, estos hechos acreditan la titularidad real de la finca de constante referencia y, en consecuencia, la total improcedencia de la resolución del Registrador de la propiedad de la Seu de Urgell. Veamos: El 26 de noviembre de 1876, T. R. C. y su hijo, C. B. R., compraron la finca ubicada en el término de Bor de Cerdanya (descrita bajo la letra P del expositivo I.—de la Resolución ahora impugnada) por un valor de 500 pesetas. Así se desprende del Contrato de compraventa firmado ante el notario Juan Noguera Solans el 26 de noviembre de 1876 (...) No obstante, el 8 de mayo de 1887 T. R. C. falleció a sus sesenta y ocho años en la localidad de Bar de Cerdanya, tal y como se relata en el Archivo Diocesano del Obispado de la Seu d'Urgell, sin haber otorgado testamento (...) Así pues, debido a la defunción de su madre, C. B. R. se convirtió en titular de la totalidad del bien inmueble ubicado en Borde Cerdanya. Posteriormente, el 14 de marzo de 1912, C. B. R. falleció. No obstante, previamente a su muerte otorgó su testamento, en el que legó el usufructo de sus bienes y sus derechos a su mujer, M. G., y nombró como heredera universal a su hija D. G. Además, en dicho testamento C. B. también previó que, si D. G. moría sin sucesión alguna, su hermana M. B. se convirtiera en su heredera universal (...) Pues bien, el día 6 de junio de 1934, M. G. C., entonces viuda de C. B. R., falleció y, en consecuencia, D. B. G., como heredera universal, pasó a tener la plena propiedad sobre todas las fincas de sus padres. No obstante, 4 años más tarde, el 25 de julio de 1944, D. B. G. murió sin nombrar ningún sucesor, por lo que la propiedad plena de todas las fincas paso a ser, a partir de aquel momento, para su hermana: M. B. G. A partir de dicho momento M. B. G. (que, recordemos, es nieta de T. R. C.) pasó a actuar como única titular de la mencionada finca. Así, por ejemplo, en 1945 y a través de su marido (F. M. B.), solicitó ante el señor liquidador del impuesto sobre derechos reales y transmisión de bienes para que se le tuviera como única titular de los bienes de su padre y, en consecuencia, se le girasen a su favor las liquidaciones pertinentes a, entre otras, la finca ubicada en Bor de Cerdaña (...) En ese sentido cabe resaltar como M. B. G. y su marido, F. M. S., actuando pública y ininterrumpidamente como únicos propietarios, contribuyeron al impuesto de riqueza urbana y derechos reales respecto todos los bienes de C. B. R. (entre otros, la finca ubicada en Bor de Cerdaña) durante más de 30 años (...) Además, cabe también resaltar como el 20 de enero de 1972, M. B. G., actuó como única titular del inmueble al presentar un recurso ante el Ayuntamiento de Bellver por la implantación de una granja porcina al lado de su casa (...) Sin perjuicio de lo anterior, el 8 de julio de 1975 el Juzgado de Primera Instancia de la Seu de Urgell, mediante expediente de declaración de herederos abintestato, publicó un auto en el que declaraba como heredera universal M. B. G., por haber fallecido D. B. sin ningún hijo. Así, el 10 de septiembre de 1976, M. B. G. aceptó la herencia relicta de su padre, C. B. R. y, en consecuencia, confirmó que era la única titular de las propiedades de su padre (...) Llegados a este punto cabe resaltar como, en dicha aceptación de herencia, el notario ya constató que, como fuera que C. B. era el único titular de la finca debía inscribirse también como única titular registral a M. B. G. Es especialmente relevante observar el título que, según el acta notarial, ostentaba C. B. respecto el bien inmueble que nos ocupa: «Título: La mitad indivisa le pertenece por compra a don J. B. A., en escritura autorizada por el que fue notario de Bellver, Don Juan Noguera, el 26 de noviembre de 1876. La otra mitad indivisa, por herencia de su madre, Doña T. R. C., fallecida en 1894». Sin perjuicio de lo anterior, lo cierto es que M. B. G. firmó, el 14 de enero de 1965, testamento en el que instituía como su heredera universal a su hija M. M. B (...) Posteriormente, el 10 de septiembre de 1976 M. B. G. donó a favor de M. M. B. la finca ubicada en Sor de Cerdaña de constante referencia. En esa misma acta notarial, M. M. también aceptó la herencia de su madre (...) Una vez ya adquirida la

titularidad de la finca, M. M. B. (nieta de C. B., y bisnieta de T. R.) pagó durante más de 30 años la plusvalía municipal (...) Además, también actuando pública y ininterrumpidamente como única propietaria del inmueble, M. M.: - Instaló una fosa séptica en la finca el 27 de diciembre de 1986, a cargo de F. R. D. Es decir, instaló mejoras permanentes en la finca actuando como única propietaria del inmueble (...) - El 25 de mayo de 1987, solicitó ante el Ayuntamiento de Bellver de Cerdanya el cambio de cualificación de los terrenos donde se encuentra la finca a solar (...) M. M. murió el 14 de febrero de 2009, habiendo otorgado testamento junto a su marido, J. M. B., el 15 de julio de 1993 ante el notario de Puigcerdà Fidel Meleró Moreno. En este testamento ambos cónyuges acordaban un pacto de supervivencia y, ante la muerte de los dos, declaraban como heredero universal a su hijo J. M. M., es decir, al infrascrito (...) Posteriormente, y con la defunción de J. M. B., J. M. M. pasó a ser el único titular de los bienes de sus padres y, en consecuencia, el único titular de la finca ubicada en Bor de Cerdanya (...) Finalmente, debe igualmente exponerse como, el 27 de enero de 2017, y ante la solicitud del infrascrito para normalizar la situación registral de sus propiedades, la Gerencia Territorial del Catastro de Lleida reconoció la plena propiedad del infrascrito respecto la finca ubicada en Bor de Cerdanya (...) De todo cuanto se ha expuesto hasta el momento se puede concluir que: 1. T. R. murió el 8 de mayo 1887 y, a partir de ese momento, la propiedad plena de la finca ubicada en Bar de Cerdanya pertenecía a C. B. 2. Desde la muerte de C. B., es decir hace más de 30 años, tanto su hija M. B., como su nieta M. M., han actuado pública y ininterrumpidamente como únicas titulares de la finca ubicada en Bor. 3. Que, lo cierto es que T. R. no es una tercera ajena a la familia del ahora compareciente sino, atendiendo a los hechos expuestos, la tatarabuela del infrascrito. 4. Como se demostrará a continuación, el infrascrito es el único titular de la finca ubicada en Bor de Cerdanya y, en consecuencia, debe declararse nula la denegación del asiento registral y debe cambiarse por una nueva resolución que sí reconozca el derecho pleno del infrascrito. Primera.—Subsidiariamente, plena propiedad por prescripción adquisitiva consumada. La Resolución recurrida deniega parcialmente el asiento registrar por: «constar inscrita a favor de Doña T. R. C., persona diferente de la causante Doña M. M. B., de conformidad con lo previsto en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria» Pues bien, la denegación de la inscripción total del asiento registral del infrascrito es totalmente improcedente y, en consecuencia, debe ser anulada, en cuanto como ha quedado ya probado en la correlación de hechos expuesto, lo cierto es que M. M., madre del infrascrito, obtuvo la plena propiedad por prescripción adquisitiva consumada. En consecuencia, es evidente que debe inscribirse al infrascrito como único titular de la finca ubicada en Sor de Cerdanya. En efecto: De conformidad con el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, frente a titulares inscritos que tengan la condición de terceros (como es el caso de T. R.), la persona que prescribe la titularidad (esto es, el infrascrito) calificará su título, y se contará su tiempo, con arreglo a la legislación civil. Es decir, para determinar si la posesión del bien por parte de la familia del infrascrito es título suficiente para que éste pueda prescribir la titularidad, deberemos observar si se cumplen todos los requisitos establecidos en el Código Civil de Catalunya. Pues bien, en primer lugar, y al haberse iniciado la prescripción del inmueble antes de la aprobación del Libro Quinto del Código Civil de Catalunya (esto es antes del año 2006), en virtud de la disposición adicional segunda de la Ley 5/2006, en relación con el artículo 342 de la Compilación del Derecho Civil Catalán, el plazo para entender adquirido la propiedad de la finca ubicada en Sor de Cerdanya hubiera habido de ser de 30 años. Y teniendo en consideración que desde 1948, esto es, desde que su abuela (M. B.) fue titular del Inmueble su familia ha actuado públicamente como única del inmueble, es evidente que la posesión como titular ha sido mayor de 30 años. En este sentido, cabe recordar ahora, como ya se ha expuesto, que: - El 8 de mayo de 1887 T. R. C. falleció. - Desde 1948, tanto M. B., como M. M., han pagado todos los impuestos en relación con la finca objeto del presente recurso. - También desde 1948, tanto M. B. como M. M. han actuado, ante los vecinos y la administración actuante (el Ayuntamiento de Bellver, en la mayoría de los casos), como únicas propietarias. En segundo lugar, de conformidad con el artículo 531-24 del Libro V del Código Civil Catalán, para que la prescripción pueda ser adquisitiva, esta debe haber sido (i) en concepto de

titular; (ii) pública; (iii) y ininterrumpida. Pues bien, siendo estos los requisitos que se hubieran tenido que cumplir para entender efectuada la usucapión, debe ya avanzarse que los mismos se observan en el presente caso y, por lo tanto, procede la usucapión en el caso que nos ocupa. Veamos: 1. La posesión de M. M. y su madre fue en concepto de titular, como demuestra que pagasen todos los impuestos relacionados al inmueble de constante referencia, así como que solicitaran la modificación de la clasificación de los terrenos sobre los que se edificó en su día la finca. 2. Asimismo, la posesión de M. M. y su madre fue también pública, pues actuaron ante los vecinos, y el Ayuntamiento de Bellver, como únicos titulares de la finca. Así, por ejemplo, se encargó las obras de reforma de la casa para adecuarla a unos mínimos de calidad. 3. Finalmente, y como ha quedado probado, desde 1948 los familiares del infrascrito han actuado como titulares del inmueble, sin que en ningún momento hubiera habido algún acto que pudiera suspender o interrumpir la prescripción. Finalmente, llegados a este punto es importante resaltar que, de acuerdo con el artículo 531-28 del Código Civil Catalán, la usucapión puede ser alegada por la persona que hubiera usucapido, o sus herederos. En consecuencia, es totalmente procedente que el infrascrito alegue la prescripción adquisitiva realizada por sus familiares. Consecuencia directa de todo lo anterior es que sea totalmente procedente la prescripción adquisitiva obtenida por M. B. y M. M. respecto la mitad indivisa propiedad de T. R. respecto la finca ubicada en Bor de Cerdanya y, por ende, que deba inscribirse en el Registro al infrascrito como único titular actual de la finca ubicada en Bor de Cerdanya. Tercera.—En cualquier caso, improcedencia de la calificación negativa de inscripción: plena propiedad por prescripción adquisitiva. De todo lo expuesto hasta el momento se puede concluir que es evidente que tanto M. M. como M. B. (familiares del infrascrito) actuaron, durante más de 30 años, como únicas propietarias de la finca ubicada en la localidad de Bor. Asimismo, ha quedado ya acreditado a lo largo de este escrito que dicha posesión fue, en todo momento, ininterrumpida, pacífica y pública. Pues bien, si bien estos hechos acreditan, por si solos, la total procedencia de la usucapión y, en consecuencia, el deber de inscribir como único titular al infrascrito, lo cierto es que, al ser M. M. titular del bien inmueble de constante referencia inscrita en el Registro de la Propiedad, su efectiva ocupación debe presumirse válida y efectiva. En efecto, de conformidad con el artículo 35 de la Ley Hipotecaria, para que un titular registral pueda hacer valer la prescripción adquisitiva sobre otro propietario registral, es suficiente la mera inscripción en el registro para determinar que se han cumplido con todos los requisitos legalmente previstos. Concretamente, el mencionado artículo dispone: “A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor de titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquél ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa”. Así, siendo innegable que M. M.: (i) actuó como única titular del inmueble durante 30 años, y (ii) estuvo inscrita en el Registro como titular (como ahora lo está para la mitad de la finca el infrascrito); debe presumirse la prescripción adquisitiva a su favor respecto la mitad indivisa de T. R. En consecuencia, y siendo (como es) M. M. única titular del inmueble, debe inscribirse a J. M. M. como único titular de la finca ubicada en Bor de Cerdanya».

IV

El registrador emitió informe el día 30 de mayo de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 17, 18, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 1993, 9 de abril de 1994, 8 de abril de 1999, 15 de junio de 2001, 9 de enero de 2004, 13 de abril de 2005, 13 de enero 2010, 25 de agosto 2011, 26 de noviembre y 19

de diciembre de 2012, 6 de mayo de 2014, 2 de julio y 18 de septiembre de 2015, 7 de junio de 2016 y 3 y 10 de abril de 2017.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura pública de herencia, que causó determinadas inscripciones en cuanto al pleno dominio, pero suspendiendo la inscripción de una mitad indivisa de una de las fincas.

El registrador suspende la inscripción de la mitad indivisa la finca descrita bajo la letra P del expositivo I, por constar inscrita a favor de persona diferente de la causante, de conformidad con lo previsto en los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente sostiene la procedencia de la inscripción en el Registro de la Propiedad, como único titular del inmueble, por prescripción adquisitiva consumada por haber poseído su familia el bien inmueble más de treinta años. De forma subsidiaria, se solicita que se inscriba como único titular del inmueble, por cuanto su madre, obtuvo la plena propiedad por prescripción adquisitiva y, en consecuencia, en la herencia se le transmitió la totalidad de la finca. Para ello aporta diversos documentos probatorios de las sucesivas transmisiones.

2. Con carácter previo, resulta procedente examinar la competencia para conocer de este recurso, dirigido por el recurrente a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña y remitido por el registrador a este Centro Directivo.

Según el artículo 324 de la Ley Hipotecaria «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes, o ser impugnadas directamente ante los juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de esta Ley. Cuando el conocimiento del recurso esté atribuido por los Estatutos de Autonomía a los órganos jurisdiccionales radicados en la Comunidad Autónoma en que esté demarcado el Registro de la Propiedad, el recurso se interpondrá ante el órgano jurisdiccional competente. Si se hubiera interpuesto ante la mencionada Dirección General, ésta lo remitirá a dicho órgano».

Por su parte, el artículo 147-2 del Estatuto de Autonomía de Cataluña atribuye a la Generalitat la competencia exclusiva en materia de régimen de los recursos sobre la calificación de los títulos o las cláusulas concretas en materia de derecho catalán que deban inscribirse en un Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles de Cataluña, competencia desarrollada por la Ley 5/2009, de 28 de abril, del Parlamento de Cataluña, que, tras su anulación parcial por la Sentencia del Tribunal Constitucional número 4/2014 de 16 de enero, atribuye a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña la resolución de los recursos contra la calificación registral únicamente cuando «las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten de forma exclusiva en normas del derecho catalán o en su infracción» (artículos 1 y 3.4); añadiendo el apartado 3 del artículo 3 de la misma Ley ordena que «si la persona que presenta el recurso en el Registro lo interpone ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, y el registrador o registradora, manteniendo la calificación, entiende que, en aplicación del artículo 1, es competente la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas, deberá formar expediente en los términos establecidos legalmente y elevarlo a esta última con la advertencia expresa de aquel hecho».

Ello es así porque la citada Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; de donde se concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán como, además, en cuestiones de derecho común u otros derechos corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción deberán remitir el expediente formado a la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de Cataluña, aun cuando se hayan interpuesto ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten además, o exclusivamente, en otras normas o motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a la Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria.

Con base en todo lo expuesto, este Centro Directivo se considera competente para resolver el presente recurso ya que la materia discutida no es de Derecho especial catalán, sino que versa sobre la aplicación del principio registral de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria, con independencia de las normas que, en este caso, regulen la sucesión hereditaria.

3. Respecto a los documentos no presentados a calificación, no pueden ser considerados por esta Dirección General para conocer del objeto del recurso.

Como tiene declarado el Tribunal Supremo, Sala Tercera, en Sentencia de 22 de mayo de 2000, el objeto del recurso contra la calificación negativa del registrador no es el asiento registral sino el propio acto de calificación de dicho funcionario, de manera que se trata de declarar si esa calificación fue o no ajustada a Derecho. El hecho de que sea el acto de calificación el que constituye el objeto del recurso tiene importantes consecuencias: en primer lugar, que sólo son objeto de recurso aquellos concretos pronunciamientos que sean impugnados (por todas, Resolución de 23 de marzo de 2010); en segundo lugar, que los documentos aportados con el escrito de recurso no pueden tenerse en cuenta por no haber sido presentados al Registrador en el momento de la calificación, debiendo resolverse el recurso sólo a la vista de los documentos que fueron aportados originariamente en tiempo y forma al solicitar su calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y sin perjuicio de la calificación que hayan de merecer en caso de nueva presentación en el Registro de la Propiedad junto con el documento principal a que complementan (por todas, Resolución de 9 de abril de 2010). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del Registrador.

4. Respecto a la cuestión de fondo que se plantea en el presente expediente. Como ha afirmado con reiteración esta Dirección General (vid. por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de tracto sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, estando las fincas transmitidas, inscritas en el Registro de la Propiedad y bajo la salvaguardia de los tribunales a favor de una persona distinta, no podrá accederse a la inscripción del título calificado sin consentimiento del titular registral, que resulte de los correspondientes títulos traslativos con causa adecuada (cfr. artículos 2 y 17 de la Ley Hipotecaria).

Solo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución Española, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Esta doctrina ha sido refrendada por la propia jurisprudencia del Tribunal Supremo (Sentencias de la Sala Primera de 21 de marzo de 2006 y 28 de junio y 21 de octubre de 2013) al afirmar 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 ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial» (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

En consecuencia, estando inscrito el dominio a nombre de persona distinta de la causante de la herencia presentada a inscripción, no cabe acceder a esta mientras no se presenten los títulos oportunos que acrediten las distintas transmisiones efectuadas, o se acuda a alguno de los medios que permite la Ley Hipotecaria para reanudar el tracto sucesivo interrumpido (cfr. artículo 208).

5. Respecto a la alegación relativa a la adquisición por usucapión. Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resolución de 3 de abril de 2017, 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).

Si bien 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 determinadas pruebas testificales y documentales, y un acta de reconocimiento de derecho 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 nos reconduce a 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).

Mas con la premisa reiterada por este Centro Directivo (por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que 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, son igualmente aplicables al supuesto de la 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.

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, 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 pretende 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 deberán presentarse los títulos traslativos intermedios que acrediten las distintas transmisiones realizadas, o bien acudir al expediente de reanudación de tracto o si se sostiene la procedencia de la usucapión conforme a las normas civiles sustantivas de aplicación, obtener una sentencia judicial que así lo declare y en la que se dé intervención al titular registral o a sus sucesores.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 19 de julio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.