

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2564** *Resolución de 11 de febrero de 2015, 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 Madrid n.º 27, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.*

En el recurso interpuesto por don J. M. R. F., abogado, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se deniega la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento declarativo.

**Hechos**

I

En sentencia dictada el día 13 de enero de 2014 en los autos de juicio ordinario número 317/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 41 de Madrid, a instancia de doña D. C. F. y don J. R. T. A., contra don A. S. G., doña F. F. P., don A. F. P. y don M. G. M., cuyo fallo fue rectificado mediante auto dictado el día 22 de enero de 2014, se declaró que los actores son propietarios por prescripción adquisitiva de una vivienda, finca registral número 13.407, condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y a efectuar todos los actos necesarios para la inscripción del dominio a favor de aquéllos.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, junto a testimonio del auto aclaratorio, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, se deniega la inscripción ordenada, por los siguientes motivos: 1).—La sentencia declarando el dominio por usucapión no es título para inscribir la finca a favor del demandante; ello presupone un auto estimatorio recaído en expediente de dominio regulado en los arts 201 y ss LH. Y ello por las siguientes razones: A) Porque siendo la usucapión un modo originario de adquirir la propiedad (el usucapiente no adquiere el mismo derecho que tenía el anterior titular, sino un dominio que nace ex novo para él), se produce una interrupción de tracto sucesivo; el usucapiente no trae causa del anterior titular, y por tanto la inscripción a favor de aquel, no puede apoyarse en el previo pronunciamiento registral a favor de éste, sino que requiere el cumplimiento de los requisitos de la reanudación del tracto (cfr. art. 40 LH). B) Porque la declaración judicial del dominio de una persona, basada en la usucapión, presupone, de conformidad con las características de este modo de adquirir (se opera por una actuación unilateral y exclusiva del usucapiente —su posesión en los términos legalmente prevenidos— y produce sus efectos frente a todos), un procedimiento como el expediente de dominio, abierto a todos cuantos puedan verse afectados, y en el que interviene el Ministerio fiscal como defensor del interés público, sin que sea suficiente un mero juicio declarativo que termina con una sentencia que solo es eficaz contra el demandado (cfr. art. 222 LEC). Una sentencia declarativa del dominio por usucapión solo puede dictarse en un pleito entre el demandante y quien se oponga efectivamente a dicha usucapión, pero tal sentencia solo produce efectos entre esas partes litigantes, y por ende, no debe acceder a una inscripción que le conferiría eficacia erga omnes (cfr. art. 38 LH). De admitirse lo contrario, quedaría abierta la vía a procedimientos fingidos, entablados contra un demandado en previa connivencia con el demandante, que se

allanaría inmediatamente y facilitaría así la obtención de la sentencia perseguida y de la subsiguiente inscripción. Adviértase que en la mayor parte de los casos, utilizar el juicio declarativo para obtener un reconocimiento de la titularidad dominical adquirida por prescripción, es un fraude que desnaturalizaría la finalidad propia de la jurisdicción contenciosa, que no tiene por objeto el reconocimiento por el poder público de una situación que nadie discute (como sería generalmente la usucapión), sino que presupone la existencia de verdadero litigio o contención entre las partes (cfr. art. 248 LEC). En efecto, como ocurre en el caso debatido, se entabla pleito contra el titular registral de la finca en cuestión y contra quienes han sido titulares en el tiempo intermedio. Ahora bien, es evidente que tales circunstancias no implican que estos sujetos se opongan efectivamente al dominio que invoca el demandante, y si no se oponen en la realidad a dicha pretensión, ¿por qué han de ser demandados? Si así ocurriera, no es de extrañar que tales demandados se allanen o permanezcan en rebeldía por que no tienen ya nada que ver con la finca. Se habría forzado un pleito donde no había conflicto de pretensiones, y se obtendría una sentencia que no resuelve conflicto real. Y siendo así, menos aún podrá pretender la inscripción de la sentencia obtenida. Ciertamente, cuando se pretende que se declare una titularidad dominical en virtud de usucapión, existiendo una titularidad registral contradictoria, debe demandarse a ese titular registral cuyo pronunciamiento tabular hay que mandar rectificar en la sentencia estimatoria que se dicte (cfr. art. 38 LH). Pero ello no significa que dicho titular registral se esté oponiendo realmente a la adquisición del demandante por usucapión, que haya una cuestión litigiosa con él sobre ese punto que el tribunal debe resolver. En estos casos, lo que ocurre es que han de ejercitarse dos pretensiones, una principal, la de declarar el dominio del demandante por título de usucapión, y otra accesoria, de rectificación del registro para cancelar la inscripción dominical contradictoria. El titular registral debe ser demandado necesariamente pero solo en relación con ésta segunda acción; respecto de la acción principal, tiene que tener su propio legitimado pasivamente, que lo será quien se oponga efectivamente a la consumación de la usucapión por el demandante, ya el titular registral, ya un tercero. 2).—Aunque se estimara que es suficiente la sentencia en juicio declarativo para inscribir el dominio de una finca adquirida por usucapión la ahora calificada ni siquiera podrá inscribirse porque: 1º.—Para el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y reiterada doctrina de la DGNR, debe hacerse constar la situación arrendaticia de la finca objeto de la adjudicación, y en su caso la oportuna comunicación del decreto de adjudicación a los arrendatarios de la misma. 2º.—Deben hacerse constar las circunstancias personales de las personas a cuyo favor se ha de practicar la inscripción, así como el carácter y la proporción en la cual debe inscribirse la finca. Art. 72, 254-4 y 9 de la Ley Hipotecaria y 166-3 y 51 de su Reglamento. Contra esta calificación (...) Madrid, nueve de octubre del año dos mil catorce La Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: María del Carmen Iglesias Mayoralgo».

## III

Contra la anterior calificación, don J. M. R. F., abogado, interpuso recurso mediante escrito de fecha 12 de noviembre de 2014, en el que, resumidamente, expone: En el procedimiento se han demandado a los titulares registrales y a los transmitentes intermedios. Según la registradora debería haberse acudido a un expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo. Sin embargo, entiende el recurrente que tiene más valor una sentencia dictada en procedimiento ordinario pues, a través del juicio declarativo, puede lógicamente realizarse cualquier modificación de los asientos del Registro, siempre que se haya seguido contra el titular registral (artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que se observen los requisitos legales establecidos. Continúa afirmando que incluso el juicio declarativo es la única forma posible para rectificar los asientos cuando el adquirente es directamente causahabiente del titular registral. En estos casos, no cabe acudir a los procedimientos de reanudación del tracto del expediente de dominio ni al acta de notoriedad, sino que sólo cabe acudir al procedimiento judicial declarativo o a la aportación de títulos intermedios. Pero, aun en el caso de que pueda acudirse al

expediente de dominio, eso no excluye poder acudir a juicio declarativo, que es un medio general de rectificación de los asientos del Registro, mientras que el expediente de dominio y el acta de notoriedad son procedimientos sólo aplicables a supuestos específicos de inexactitud registral por falta de tracto sucesivo o de inmatriculación de fincas. La Dirección General de los Registros y Notariados ha declarado reiteradamente, en particular en la Resolución de 22 de enero de 2002, que el auto recaído en expediente de dominio es un medio excepcional para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada. La menciona excepcionalidad no se da en el caso de un juicio ordinario, con posibilidad de contradicción; para ello es preciso que sean demandados no solo los titulares registrales sino quienes de ellos adquirieron, tal y como ha sucedido en el presente caso. Continúa afirmando que es evidente que cualquier sentencia declarativa de una usucapión ganada contra un titular registral tratará de vencer la inexactitud provocada por la titularidad registral de una persona que ha perdido el dominio a favor de otra persona que lo ha ganado por el título de usucapión y, por lo tanto, la sentencia declarativa de usucapión es, en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por lo cual, la sola invocación de este precepto, no es suficiente por sí sola para desvirtuar aquélla, ya que la inscripción de la usucapión contra tabulas esta prevista en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria. La sentencia judicial dictada declara que los actores han disfrutado de manera pacífica y continuada de la posesión de la finca durante más de treinta años, afirmación que la registradora no puede calificar, por estarle limitado por el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, y declarada la usucapión no puede entrar en el fondo de la resolución judicial. En cuanto a lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, el recurrente hace constar que la finca objeto de adjudicación se encuentra libre de arrendamientos, y señala las circunstancias personales de los titulares a cuyo favor debe practicarse la inscripción. Cita como fundamentos de Derecho los artículos 1, 2, 3, 20, 36, 38, 40, 82, 198, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 200 y 209 del Reglamento Hipotecario, así como la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2002. Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación.

#### IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su calificación y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

#### 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 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2002, 7 y 8 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 5 de octubre de 2007, 9 de diciembre de 2010, 2 y 28 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 15 de octubre de 2013 y 22 de mayo y 11 de noviembre de 2014.

1. En cuanto al segundo defecto de la nota de calificación, el recurrente hace constar el estado arrendaticio de la finca y las circunstancias personales de los adjudicatarios en el escrito de interposición, por lo que debe entenderse que dicho defecto no es objeto de recurso. Ahora bien, a este respecto debe observarse la reiteradísima doctrina de esta Dirección General en el sentido de no ser en el seno del recurso donde pueden subsanarse los defectos observados en la nota de calificación, no pudiendo admitirse para su resolución datos o documentos que no tuvo a la vista el registrador a la hora de emitir su calificación (artículo 326 Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que dicha subsanación pueda llevarse a cabo por la presentación u aportación posterior de los títulos que la fundamenten ante el registrador.

2. Ceñido pues el recurso al primero de los defectos de la nota de calificación, son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Doña D. C. F. y don J. R. T. A. adquirieron determinada finca registral mediante documento privado suscrito el día 29 de septiembre de 1980 con don M. G. M., quien a su vez adquirió la misma por contrato privado suscrito el día 14 de agosto de 1980 celebrado con don A. F. P., causahabiente de los titulares registrales don A. S. G. y doña F. F. P.

– En sentencia dictada el día 13 de enero de 2014 en los autos de juicio ordinario número 317/2011, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 41 de Madrid, a instancia de los citados doña D. C. F. y don J. R. T. A., contra los titulares registrales y todos los transmitentes intermedios anteriormente citados, se declaró que los actores son propietarios por prescripción adquisitiva de una vivienda, finca registral número 13.407, condenando a los demandados a estar y pasar por dicha declaración y a efectuar todos los actos necesarios para la inscripción del dominio a favor de aquéllos.

– La registradora deniega la inscripción por dos razones: en primer lugar, por considerar que siendo la usucapión un modo originario de adquirir la propiedad se produce una interrupción de tracto sucesivo ya que el usucapiente no trae causa del anterior titular y por tanto la inscripción a favor de aquél, no puede apoyarse en el previo pronunciamiento registral a favor de éste, sino que requiere el cumplimiento de los requisitos de la reanudación del tracto y, en segundo lugar, porque a su juicio una sentencia declarativa del dominio por usucapión sólo puede dictarse en un pleito entre el demandante y quien se oponga efectivamente a dicha usucapión, pero tal sentencia sólo produce efectos entre esas partes litigantes, y por ende, no debe acceder a una inscripción que le conferiría eficacia «erga omnes» cuando se pretende que se declare una titularidad dominical en virtud de usucapión, existiendo una titularidad registral contradictoria, debe demandarse a ese titular registral pero ello no significa que dicho titular registral se esté oponiendo realmente a la adquisición del demandante por usucapión. En estos casos, lo que ocurre es que han de ejercitarse dos pretensiones, una principal, la de declarar el dominio del demandante por título de usucapión, y otra accesoria, de rectificación del Registro para cancelar la inscripción dominical contradictoria. El titular registral debe ser demandado necesariamente pero sólo en relación con esta segunda acción; respecto de la acción principal, tiene que tener su propio legitimado pasivamente, que lo será quien se oponga efectivamente a la consumación de la usucapión por el demandante, ya el titular registral, ya un tercero.

3. En el presente expediente, a pesar de la existencia de títulos intermedios, los interesados fundaron la demanda por la que instaba la declaración de propiedad, no en la cadena o sucesión de títulos privados de transmisión de dominio con sus sucesivos modos, sino en la prescripción extraordinaria del dominio a su favor.

En la sentencia calificada se declaran cumplidos los requisitos exigidos por el artículo 1959 del Código Civil para la consumación de la usucapión extraordinaria de derechos sobre cosas inmuebles que como es sabido vienen constituidos por la posesión (civil; no simplemente natural) continuada durante el tiempo fijado por la Ley (treinta años) en las condiciones requeridas por el artículo 1941 del Código Civil, es decir: en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

La usucapión así reconocida 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.

La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos antes reseñados 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 usucapición 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 solo 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 sólo 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. Y emitido éste por el órgano judicial correspondiente, no procede cuestionar por el registrador el supuesto carácter fraudulento del procedimiento o si el mismo se ha entablado contra un demandado en previa connivencia con el demandante, ya que ni tiene medios suficientes para valorar dichas circunstancias ni puede entrar a cuestionar el fundamento del fallo emitido.

Sí puede sin embargo, como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones, calificar la existencia de obstáculos que surjan de los propios libros del Registro, significadamente debe velar por la intervención del titular registral que va a ver modificada su inscripción.

En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si es necesario reanudar el tracto no obstante la acreditación del título, como defiende la registradora, o si, como alega el recurrente, la sentencia declarativa de usucapición 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.

Es doctrina de esta Dirección General que la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdrá para reanudar el tracto en el supuesto en que aparezcan como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante y si se pide la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios.

Ahora bien, en el caso de la usucapición extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación de la validez de los títulos intermedios 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, pública, pacífica y no interrumpida.

En el supuesto de este expediente los titulares registrales aparecen como demandados y también lo han sido los transmitentes intermedios hasta llegar a los adquirentes por la prescripción y además en el fallo se ordena efectuar todos los actos conducentes a inscribir el dominio a favor de éstos, cumpliéndose la doble pretensión a que alude la registradora en su calificación. En consecuencia el defecto debe decaer.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, 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, 11 de febrero de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.