

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12498 *Resolución de 22 de octubre 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 Laguardia, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña I. O. U., Procuradora de los Tribunales, en nombre y representación de don J. F. Z., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Laguardia, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

En sentencia dictada el día 20 de abril de 2015, en el seno del procedimiento ordinario número 1042/2014, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Vitoria, seguido por don J. F. Z. contra los herederos desconocidos e inciertos o herencia yacente de don N. G. M., titular de la finca registral número 392 del Registro de la Propiedad de Laguardia, se declaró que dicha finca pertenece al demandante por prescripción adquisitiva.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Laguardia, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Laguardia (Álava) Entrada: 1461 Diario: 67 Asiento: 1466 Documento: reanudación de tracto Notario presentante o Autoridad: Secretario Judicial del UPAD Civil-Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Vitoria-Gasteiz Fecha: 26/05/2015 Preordinarlo: 1042/2014 Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 100 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado arriba referenciado, ha resuelto suspender la inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Se presenta Sentencia expedida el 26 de mayo de 2015 por el Secretario Judicial del UPAD Civil-Juzgado de 1.ª Instancia n.º 5 de Vitoria, Pro. Ordinario 1042/2.014 a instancia de J. F. Z. declarando justificado el dominio de una casa en (...) finca registral 392. La registradora suspende la inscripción del documento por los siguientes motivos: 1) No consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción procesal y el principio registral de tracto sucesivo, muy relacionado con el anterior, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal del titular registral. Por ello para que sea inscribible el título, el titular registral afectado, cuando no conste su consentimiento, al menos ha de resultar que ha sido parte o ha tenido la posibilidad de intervención en el procedimiento. Según doctrina reiterada de la DGRN, en el caso de la herencia yacente, la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que deba limitarse a aquellos casos, como el que nos ocupa, en que el llamamiento a los herederos indeterminados sea puramente genérico y no se haya dirigido la demanda contra persona determinada, como posibles herederos (esto último siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la

herencia yacente). 2) Respecto de los demandados en rebeldía, no se acredita el cumplimiento de los plazos que la Ley concede a los demandados rebeldes para solicitar la rescisión de las sentencias firmes (Art. 524.4 Lec). 3) No constan la circunstancias personales de J. F. Z. conforme a los artículos 9 L.H. y 81 R.H. Fundamentos de Derecho: Se citan los artículos 9, 18 y 19 L.H., 524.4 L.E.C., y 81 R.H. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión en los términos expresados. El plazo de vigencia del asiento de presentación quedará prorrogado durante sesenta días a contar desde el día de la recepción de la última de las notificaciones que de esta nota de calificación debe efectuarse al presentante y al funcionario autorizante del documento. Durante ese plazo podrá solicitarse, en su caso, que se extienda la correspondiente anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables. Contra el presente acuerdo de (...) Laguardia, veinticinco de junio del año dos mil quince. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo. Alba Erostarbe Fernández».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. O. U., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de don J. F. Z., interpuso recurso mediante escrito, de fecha 21 de julio de 2015, únicamente en cuanto al primero de los defectos de la citada nota, en el que, resumidamente, expone: Que la finca figura inscrita según el Registro a favor de su titular desde el año 1863, no habiéndose producido ninguna inscripción desde hace ciento cincuenta y dos años; Que la localidad donde se ubica la finca es muy pequeña y difícilmente pueden producirse hechos perturbadores de la posesión de la misma; Que dado que el Juzgado requirió de la registradora que facilitase el nombre de la esposa del titular registral y su domicilio, y resultó que estos datos no constaban inscritos, se admitió a trámite la demanda y se acordó el emplazamiento de los demandados mediante edictos que se publicaron en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, sin que compareciera ningún demandado; Continúa enumerando los documentos que acreditan la propiedad actual de la finca y justificando la posesión ininterrumpida durante cincuenta y siete años de la finca sin oposición de ningún tipo; y Continúa citando la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de noviembre de 2012, entendiéndolo desproporcionado exigir una citación en este caso. La sentencia, a juicio de la recurrente, debe rectificar la inexactitud registral en que se encuentra la finca. La demanda se ha dirigido frente a los herederos desconocidos e inciertos o herencia yacente del titular registral y frente a cualquier otra persona incierta y desconocida que se llame a ostentar algún derecho sobre la finca, y los edictos son adecuados para notificar la existencia del proceso a unos hipotéticos herederos o herencia yacente de quien figura como titular registral. Insiste en la suficiencia del emplazamiento y la desmesura de la solicitud de nombramiento de un defensor.

IV

La registradora emitió informe y formó 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 y 17 de julio de 2015.

1. Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por este motivo no procede valorar en el marco de este recurso el contenido de los distintos documentos que se acompañan al escrito de su interposición.

2. Únicamente se recurre el primer defecto. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario seguido contra desconocidos herederos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

El problema a tratar 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, 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 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.

3. En el caso presente ninguna de estas circunstancias se ha producido, por lo que el defecto debe mantenerse por infracción del principio de tracto sucesivo. Y ello aun cuando, como alega la recurrente, la sentencia declarativa de dominio basada en la usucapión sea título hábil igualmente para, en su caso, proceder a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 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 legales, 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 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. 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, pública, pacífica y no interrumpida, puesto que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión lo que en este caso concreto, como se ha expuesto anteriormente, no se ha producido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 22 de octubre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.