

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9555 *Resolución de 4 de octubre de 2016, 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 Santa Cruz de Tenerife nº 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.

Hechos

I

En sentencia dictada el día 7 de abril de 2006, recaída en autos de juicio ordinario número 776/2005 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santa Cruz de Tenerife, se estimó la demanda promovida por doña C. A. M. contra los desconocidos herederos de don S. S. L. y la «Fundación Francisca López Manjón», en rebeldía procesal, declarando que la actora es dueña de la finca registral número 31.366 del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, que aparece inscrita a favor de don S. S. L.

II

Presentado mandamiento expedido el día 11 de julio de 2006, en unión de testimonio de la referida sentencia y de instancia suscrita por doña C. A. M., en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, fue objeto de la siguiente calificación: «Calificado el precedente documento con fecha de hoy, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción del mismo de acuerdo a los siguientes: Hechos I.—A las 9 horas y 48 minutos del día cuatro de mayo pasado don H. F. H., presenta en este Registro, bajo el asiento 652 del Libro Diario 201, Testimonio expedido el día once de Julio de dos mil seis por el Juzgado de Primera Instancia número cinco de Santa Cruz de Tenerife, Autos de Juicio Ordinario 776/2005, de la Sentencia dictada el día siete de abril de dos mil seis, en cuya sentencia se estima la demanda promovida por la representación procesal de doña C. A. M. contra desconocidos herederos de don S. S. L. y Fundación Francisca López Manjón, declarando que la actora, es propietaria de la finca registral número 31.366 de Santa Cruz de Tenerife, archivo común. Se presenta en unión de nuevo testimonio expedido por dicho Juzgado el día diecinueve de mayo de dos mil quince, y de instancia suscrita por doña C. A. M. el 7 de enero de 2016. II.—Que de los libros del Registro resulta que la finca registral 34.907 de La Laguna, está inscrita a favor de don S. S. L., soltero, según su inscripción 2.^a de fecha 18 de agosto de 1972. Fundamentos de Derecho. I.—Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Añade el artículo 100 de su Reglamento que “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato 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”. A este respecto, es doctrina reiterada del Centro Directivo, y así las Resoluciones de 25 de Junio de 2005, 24 de Febrero, 5 de Julio y 18 de Noviembre de 2006, 21 de

Febrero, 28 de Mayo y 15 y 19 de Octubre de 2007, 17 de Marzo de 2009, 16 de Agosto de 2010 y 28 de Mayo de 2011, que el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, también ha sostenido el Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, consagrado en el artículo 24 de la Constitución que exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea competencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva apreciadas 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 tenido suficiente intervención. II.—En el presente caso, del documento presentado resulta que la demanda se ha dirigido contra herederos desconocidos del titular registral Don S. S. L., impidiendo esta circunstancia la inscripción, por exigencia del 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 tomada 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 nuestro 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 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, de 5 de marzo, 29 de abril y 22 de octubre de 2015). De los documentos presentados no resulta ninguna de dichas circunstancias. Aparte de lo anterior, tal y como reiteradamente tiene establecido la Dirección General, la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción, cubriendo la posibilidad de prescribir contra los pronunciamientos del Registro (artículo 36 de la Ley Hipotecaria). La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo junto con el cumplimiento de los demás requisitos legales, pero aún cuando según 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, procedimiento en que no sólo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino también del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. 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 excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapión extraordinaria, aunque no será necesario acreditar en el procedimiento la existencia o la validez de los títulos de adquirentes posteriores, pues no se requiere buena fe ni 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 supondrá una modificación del contenido del Registro, deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión o sus herederos, en la forma que ha quedado dicha, sentido en que se pronuncian las Resoluciones de 22 de Octubre y 3 de diciembre de 2015. Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de derecho, acuerdo 1.—Suspender la inscripción del precedente

documento; no se solicita anotación de suspensión. 2.–Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3.–Contra esta calificación cabe: (...) Santa Cruz de Tenerife a veinticinco de mayo del año dos mil dieciséis La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior calificación, doña C. A. M. interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) Que, frente a la referida calificación negativa, la compareciente, en su propio nombre, en su condición de propietaria, al amparo de lo dispuesto en los arts. 324, ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes: Primero.–El Sr. Registrador (sic) de la Propiedad califica negativamente el documento judicial, por considerar que los herederos desconocidos del titular registral no han intervenido en el procedimiento judicial, por lo tanto, entendemos que el Sr Registrador y según lo establecido en el artículo 18 de la LH y artículo 100 del reglamento así como a la reiterada jurisprudencial, debe de cumplir las resolución judicial, toda vez que la sentencia en cuestión no sólo ha ganado firmeza sino que es del año 2006 y por consiguiente no debe calificar los fundamentos y menos aún, si se han seguido correctamente los trámites del procedimiento. Segundo.–Considera la parte recurrente que el Sr. Registrador de la Propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que la resolución judicial tomó firmeza en el año 2006 y que como bien se tuvo en cuenta en el procedimiento judicial, los herederos fueron declarados en rebeldía procesal, además de acreditarse que el causante don S. S. L. era soltero y sin descendencia, y sus padres también habían fallecido en el momento de su fallecimiento, además de que podía disponer libremente de sus bienes, por lo que el juzgador de instancia entendió no ser necesario el nombramiento de un administrador judicial. Por lo tanto, entendemos no se ha producido ninguna indefensión y no se vulnera el artículo 24 de la Constitución Española. Además de lo expresado, debe de tenerse en cuenta que en la fecha de la interposición de la demanda esta parte llevaba ya veintiséis años poseyendo la propiedad y que a fecha de interposición de este recurso lleva treinta y seis. Por lo tanto, entendemos que el s. registrador debe proceder sin más a la inscripción de la finca referenciada, pues se dan todos los requisitos para que pueda ser inscrita, toda vez que, no sólo existe una sentencia firme en el que se reconoce el derecho de propiedad de la finca referenciada a esta parte, sino que la lleva usando y disfrutando mediante posesión quieta y pacífica durante más de treinta años».

IV

La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 1, doña Carmen Rosa Pereira Remón, emitió informe, manteniendo íntegramente la calificación, 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; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, 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, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015 y 17 de marzo, 17 de mayo y 8 de septiembre de 2016.

1. En sentencia dictada el día 7 de abril de 2006, recaída en autos de juicio ordinario número 776/2005 seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Santa Cruz de Tenerife, se estima la demanda promovida por doña C. A. M. contra los desconocidos herederos de don S. S. L. y la «Fundación Francisca López Manjón», en rebeldía procesal, declarando que la actora es dueña de la finca registral 31.366, que aparece inscrita a favor de don S. S. L.

Este expediente tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que la actora ha adquirido por prescripción una determinada finca, por entender que en los casos de herencias yacentes, 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.

La documentación ahora presentada fue objeto ya de calificación negativa, en similares términos y objeto de posterior recurso recayendo Resolución de esta Dirección General de fecha 21 de febrero de 2007.

2. 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.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular 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.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, tal y como señala la recurrente, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún

derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «... debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «... el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular,... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que 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, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y 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.

No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

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 si bien en ese supuesto también se demandaron a 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 números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 18 de junio, etc.).

Y eso es lo que ocurre en el presente supuesto, ya que la posición procesal de demandado está integrada por los desconocidos herederos del titular registral y la «Fundación Francisca López Manjón», sin que se haya dirigido la demanda de forma específica contra, al menos, un posible heredero de la herencia yacente del titular registral de la finca y sin que conste en el expediente si la fundación demandada podría tener tal condición de heredera.

No exceptúa lo anterior, antes al contrario, el hecho de que el causante falleciese soltero y, según afirma la recurrente, sin descendientes y ascendientes, pues ello no impide la existencia de interesados en el haber hereditario. Debe recordarse que, en última instancia, el heredero sería el estado, conforme al artículo 956 del Código Civil. Por tanto, para evitar la indefensión hubiera sido precisa la designación de un administrador judicial en los términos que antes se ha expuesto. En consecuencia y a pesar de la matización de la doctrina operada, procede confirmar el defecto contenido en la nota de calificación.

4. Por último, debe destacarse que no modifica lo anterior el hecho de que el título de adquisición por el titular de quien trae derecho la demandante sea el de prescripción extraordinaria.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 11 de mayo de 2012 y 11 de febrero, 16 de abril, 28 de mayo y 3 de diciembre de 2015), 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 consuma 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. Conforme al artículo 1941 del Código Civil «la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida», requisitos aplicables tanto a la usucapión ordinaria, como a la extraordinaria, siendo constante la jurisprudencia en la exigencia de que esta posesión sea en concepto de dueño (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 596/2014, de 27 de octubre).

Esta circunstancia refuerza la necesidad de que la herencia sea debidamente emplazada, bien por la intervención de un interesado en la misma, bien por la designación de un administrador judicial, que tutele sus intereses, evitando con ello la indefensión (artículos 24 de la Constitución y 20 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 4 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.