

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4279 *Resolución de 7 de marzo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tui, por la que se suspende la inmatriculación de finca en virtud de testimonio de auto aprobatorio de avenencia alcanzada en acto de conciliación.*

En el recurso interpuesto por don A. G. G. y doña W. A. G. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tui, don Manuel Mariano Crespo López, por la que se suspende la inmatriculación de finca en virtud de testimonio de auto aprobatorio de avenencia alcanzada en acto de conciliación.

Hechos

I

En virtud de instancia privada suscrita por don A. G. G. y doña W. A. G. el día 9 de agosto de 2017, acompañada de testimonio librado el día 28 de septiembre de 2016 de auto dictado el día 21 de julio de 2016 por la juez de Paz de Tomiño, doña Silvia da Silva Franco, aprobatorio de la avenencia alcanzada en acto de conciliación y de consulta realizada a la Sede Electrónica del Catastro, se solicitó la inmatriculación de una finca sita en A Centinela de Goián-Tomiño, parcela 5.024 del polígono 508 con una superficie de 204 metros cuadrados.

II

Presentada dicha instancia, junto con sus complementarios, en el Registro de la Propiedad de Tui, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos 1.º El día 23 de octubre de 2017 fue presentada en este Registro, asiento 310 del Tomo 88 del Libro Diario, instancia suscrita el 9 de agosto de 2017 por don A. G. G. y doña W. A. G., acompañada de consulta al catastro y de testimonio expedido el 28 de septiembre de 2016 por doña R. M. A. L., Secretario del Juzgado de Paz de Tomiño, del auto dictado el día 21 de julio de 2016 por doña Silvia da Silva Franco, Juez de dicho Juzgado, en autos de Conciliación número 8/2016. 2.º En el citado Auto, se acuerda aprobar la avenencia alcanzada entre don A. G. G. y doña W. A. G. y la comunidad hereditaria de doña C. T. R., en el sentido de reconocer a los primeros como dueños de la finca sita en A Centinela de Goián-Tomiño, en la parcela 5.024 del polígono 508, y con una superficie de 204 metros cuadrados –sin indicar los linderos de la misma–, así como el derecho de inmatriculación sobre la misma. 3.º Señala el propio Auto aportado que el administrador de la comunidad hereditaria no presenta ningún documento que acredite dicha cualidad. 4.º En el indicado Auto se reconoce únicamente la propiedad sobre la finca de los indicados conciliantes, realizándose así un reconocimiento de dominio pero no refleja dicho documento transmisión alguna. Fundamentos de Derecho Considerando que la Dirección General de los Registros ha señalado reiteradamente, así en resolución de 24 de abril de 2014, que el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema de transmisión del dominio, que es enteramente causalista, ni en el sistema registral con arreglo al artículo 20 de la Ley Hipotecaria; y que por tanto no es inscribible una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, sin acreditar causa. Considerando también que la Dirección General de los Registros ha entendido, entre otras en resolución de 4 de mayo de 2016, que el acuerdo transaccional, aún homologado judicialmente, no es inscribible por tratarse de un documento privado. Y más

específicamente, así en resolución de 27 de junio de 2009, que el allanamiento en acto de conciliación no puede ser elevado a la categoría de título inscribible, ni material ni formal, en cuanto: materialmente, no constituye un vehículo para la prestación de consentimiento, con las correspondientes garantías nacidas de un documento público o de una resolución judicial; y, formalmente, no puede ser considerado un instrumento de los establecidos en el ordenamiento como hábiles para causar el efecto que pretende. Considerando que la Dirección General de los Registros y del Notariado reiteradamente, así en resolución de 10 de enero de 2011, señala que en procedimientos judiciales dirigidos contra una comunidad hereditaria es necesario proceder al nombramiento de un administrador judicial salvo que la demanda se hubiese dirigido contra personas determinadas y que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Y en el caso del auto de conciliación presentado la solicitud no se dirige contra personas determinadas y expresamente se indica que el administrador no presenta ningún documento que acredite tal cualidad. Considerando que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento determinan las circunstancias que han de constar en las inscripciones registrales, entre las que se incluyen los linderos y cualquier otra circunstancia que sirva para distinguir de otra la finca descrita a que afecte el derecho que se inscribe. Calificación Se deniega la inscripción del precedente documento por: a) realizarse en el mismo un reconocimiento de dominio y no una transmisión, con indicación de su causa, de la finca, b) el allanamiento en acto de conciliación no es un título inscribible; c) por no expresarse los linderos de la finca cuya inscripción se solicita, lo que imposibilita la busca registral de dicha finca y consiguientemente la determinación de si la misma consta inscrita en este Registro; y d) no haberse acreditado al Juez la calidad de Administrador del representante de la comunidad hereditaria. Contra esta calificación (...) Tui, a 8 de noviembre del año 2.017.–El registrador (firma ilegible), Fdo: Manuel Crespo López.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. G. G. y doña W. A. G. interpusieron recurso el día 12 de diciembre de 2017 mediante escrito en el que alegaron lo siguiente: «Alegaciones Previa.–Esta parte presentó solicitud de inscripción registral del título de propiedad consistente en resolución judicial con forma de auto de fecha 21 de julio de 2016 del Juzgado de Paz de Tomiño en el que se reconoce por parte de los propietarios de la parcela catastral sita en A Centinela de Goián-Tomiño (36750), en la parcela 5.024 del polígono 508, y con una superficie de 204 metros cuadrados, en el que se reconoce el derecho de adquisición de la propiedad mediante usucapio por parte de los abajo firmantes, dándosele entrada en el Registro de la propiedad de Tui con el número 6559 del año 2017, asiento 310 del diario 88 (...) El Registro de la Propiedad de Tui ha denegado la solicitud de la citada inscripción mediante calificación negativa a tenor de los siguientes argumentos: “a) realizarse en el mismo un reconocimiento de dominio y no una transmisión, con indicación de su causa, de la finca, b) el allanamiento en acto de conciliación no es un título inscribible; c) por no expresarse los linderos de la finca cuya inscripción se solicita, lo que imposibilita la busca registral de dicha finca y consiguientemente la determinación de si la misma consta inscrita en este Registro; y d) no haberse acreditado al Juez la calidad de Administrador del representante de la comunidad hereditaria.” (...) Única.–En el presente caso, y todo sea dicho con el debido respeto, la calificación negativa del derecho de esta parte a acceder a la inscripción de su propiedad en el Registro adolece en su fundamentación de graves vicios respecto a su contenido, no teniendo en consideración normativa básica de nuestro ordenamiento jurídico. Así, nos hallamos ante una resolución judicial firme, mediante forma de auto, y que a tenor del artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el artículo 147.1 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, lo convenido entre las partes tiene el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne, llevando aparejado ejecución. La fundamentación jurídica adoptada por el Registro de Tui para denegar la inscripción no es posible aplicarla por analogía al tratarse de supuestos muy distintos al que nos encontramos en el presente

caso. Así, la resolución de la Dirección General de los Registros de fecha 24 de abril de 2014 no es aplicable al presente caso al tratarse en dicha resolución la improcedencia de la inscripción de un derecho de propiedad reconocido entre las partes mediante escritura pública, y no mediante resolución judicial firme, como el presente caso. Es más, en dicha resolución se establece lo siguiente: “Es por ello, que tanto la jurisprudencia como la doctrina de esta Dirección General, han establecido que nuestro sistema de transmisión del dominio es causalista sin que sea posible una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, sin acreditar causa, títulos intermedios que deberían haber sido inscritos. Máxime, si como en este caso, se justifique la transmisión desde el adjudicatario al actual poseedor, pues no ha mediado el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial”. Respecto a la resolución de 4 de mayo de 2016, se trata de una homologación judicial, y de una avenencia entre las partes en sede judicial. En este sentido, sería de aplicación el artículo 147.1 de la Ley de Jurisdicción Voluntaria, lo convenido entre las partes tiene el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne, llevando aparejada ejecución al tratarse de una resolución judicial firme. La resolución de 27 de junio de 2009 se expone la existencia de un caso de fideicomiso sujeto a una serie de condiciones, no siendo modificables a través del allanamiento en ese caso concreto, al no tener las partes disposición sobre las condiciones establecidas. En relación con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de enero de 2011, la conciliación se dirige a herederos determinados, y en este sentido cabe citar la numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, como por ejemplo Sentencias del 16 de septiembre de 1985 y 25 de marzo de 1988, en el que se establece que cualquiera de los coherederos puede realizar actos de carácter conservativo o de defensa de los bienes y ejercitar las acciones que corresponderían al causante y que formen parte de la comunidad indivisa, siempre en beneficio de la comunidad hereditaria. Finalmente, si bien es cierto que se deben establecer los linderos para la identificación de la finca, la realidad es que la finca se encuentra plenamente identificada, coincidiendo su realidad con la certificación catastral que se acompaña, por lo que dicha situación no debe ser un impedimento para su inscripción registral».

IV

El registrador de la propiedad de Tui informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 21, 40, 198, 203, 204 y 326 de la Ley Hipotecaria; 33 y 51 del Reglamento Hipotecario; 139 y siguientes de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1976, 31 de octubre de 1989 y 5 de marzo de 1996, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2008, 20 de junio de 2013, 31 de julio y 5 de diciembre de 2014, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2015, 2 y 8 de septiembre y 4 de octubre de 2016, 3 y 27 de abril, 27 de julio y 31 de octubre de 2017 y 31 de enero de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si puede procederse a la inmatriculación de una finca en virtud de auto judicial aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de Paz, siendo el título material de adquisición la usucapión extraordinaria ganada por una de las partes, señalándose como defectos que impiden la inscripción: a) el estar en presencia de un mero reconocimiento de dominio; b) que el allanamiento en acto de conciliación no es título inscribible; c) la falta de expresión de los linderos de la finca cuya inmatriculación se pretende, y d) no haberse acreditado ante el juez la calidad de administrador del representante de la comunidad hereditaria.

Alegan los recurrentes, en síntesis, que la doctrina de esta Dirección General invocada por el registrador en su nota de calificación no es aplicable al caso planteado, encontrándonos ante una resolución judicial firme, teniendo la eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne, llevando aparejado ejecución; y en cuanto a la omisión en la descripción de la finca de los linderos de la misma, que la finca se encuentra plenamente identificada, coincidiendo su realidad con la certificación catastral que se acompaña.

2. El artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone que «la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna». Y como uno más de los medios inmatriculadores recogidos ahora por la nueva regulación, añade el número 5.º del artículo 204 de la Ley Hipotecaria el siguiente: «En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de noviembre de 2008 y 29 de octubre de 2015 han admitido la sentencia recaída en procedimiento declarativo como título inmatriculador, en virtud de la aptitud reconocida a las resoluciones judiciales por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria en orden a lograr la rectificación del Registro como consecuencia de derivarse una inexactitud registral del hecho de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, resultando de la última de las Resoluciones citadas que «es doctrina reiterada de este Centro Directivo que en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Las garantías establecidas en el artículo 205 de la Ley y 298 del Reglamento Hipotecario, fundamentalmente consistentes en la exigencia para inmatricular de un doble título público sucesivo y de publicación de edictos con suspensión de efectos de la inscripción durante dos años, solo es aplicable a los casos de inmatriculación por título público extrajudicial, es decir, notarial, y no cuando se trata de expedientes de dominio o de certificaciones administrativas para inmatricular (...) Lo mismo ocurre con las sentencias dictadas en juicios declarativos, instrumento eficaz para determinar la inmatriculación de las fincas –véase artículo 40, letra a), de la Ley Hipotecaria, que lo considera un supuesto independiente y apto para la rectificación de la inexactitud registral por falta de acceso de alguna relación jurídica inmobiliaria, y que no está sujeto a los requisitos derivados del artículo 205 Ley Hipotecaria, desarrollados por el 298 Reglamento Hipotecario, salvo claro está, como se verá más adelante, la exigencia de certificación catastral descriptiva y gráfica, exigible para todo supuesto de inmatriculación desde la Ley 13/1996–».

Reconocida ya la aptitud de la sentencia declarativa como medio inmatriculador, debe advertirse, en cuanto al supuesto planteado y objeto de este recurso, que no estamos en presencia de una sentencia dictada en juicio declarativo -a que se refiere el número 5.º del artículo 204 de la Ley Hipotecaria-, sino ante un auto aprobatorio de la avenencia alcanzada entre las partes en un procedimiento de conciliación instado ante el juez de Paz.

3. Esta figura de la conciliación dispone de su regulación específica, contenida en la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, resultando de su Exposición de Motivos que en la misma «se contiene el régimen jurídico del acto de conciliación de forma completa, trasladando y actualizando a esta Ley lo hasta ahora establecido en la anterior Ley de Enjuiciamiento Civil, sin perjuicio de que, en ejercicio de su autonomía de la voluntad, las personas tengan la posibilidad de obtener acuerdos en aquellos asuntos de su interés de carácter disponible, a través de otros cauces, por su sola actuación o mediante la intervención de otros intermediarios u operadores jurídicos, como los Notarios o Registradores».

Asimismo, el artículo 140 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria contempla la competencia de los jueces de Paz para conocer de la conciliación «si la cuantía de la petición fuera inferior a 6.000 euros y no se tratara de cuestiones atribuidas a los Juzgados de lo Mercantil».

El Título IX de la meritada ley contiene el régimen jurídico de esta figura. Esta Dirección General ha tenido ya la oportunidad de manifestarse sobre el particular, en Resoluciones de 31 de octubre de 2017 y 31 de enero de 2018 –si bien se trataba ésta del acto de conciliación regulado en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria–. Siguiendo el artículo 139 de la Ley 15/2015, se puede afirmar que todo intento de conciliación tiene por objeto alcanzar un acuerdo con el fin de evitar un pleito, debiendo inadmitirse de plano la petición cuando suponga la utilización de este expediente para otras finalidades distintas y que suponga un manifiesto abuso de derecho o entrañe fraude de ley o procesal. La conciliación se encuadra dentro de los procedimientos de resolución alternativa de conflictos, es decir, procedimientos que pretenden dar solución a una controversia entre partes intentando lograr el acuerdo entre las mismas, y sin que tenga que ser un juez el que tome la decisión. Por tanto, se diferencia del proceso judicial en que no interviene un juez, sino que se lleva a cabo ante un letrado de la Administración de Justicia, un juez de Paz, un notario o un registrador de la Propiedad o Mercantil, pero debiendo destacarse que la resolución del conflicto se consigue por el acuerdo entre las partes enfrentadas. La conciliación es, por tanto, un medio de evitar un litigio, en el que, a diferencia de la mediación, el funcionario público que concilia puede aproximar las posiciones de los interesados para conseguir que lleguen a un acuerdo, incluso formulando una propuesta de resolución conforme con el ordenamiento jurídico, que podrá (o no) ser aceptada por los interesados. No obstante, a diferencia del arbitraje o del proceso judicial, son éstos los que en definitiva ponen fin al conflicto, cediendo en sus respectivas pretensiones, sin que la solución a dicho conflicto sea impuesta por quien concilia.

Respecto a su naturaleza jurídica, la doctrina se ha dividido entre quienes estiman que la conciliación es un auténtico proceso, los que lo encuadran en el ámbito de la jurisdicción voluntaria, o los que consideran que se trata de un auténtico contrato. El Tribunal Supremo, en una Sentencia de su Sala Primera de 5 de noviembre de 1976 (confirmada por otra de esa misma Sala de 31 de octubre de 1989), ha declarado que la conciliación se muestra «más que como un verdadero acto procesal, como un negocio jurídico particular, semejante en todo a la transacción, cuya validez intrínseca deberá estar condicionada a la concurrencia de los requisitos exigidos para todo contrato o convenio en el artículo 1261 en relación con el artículo 1300 del CC, pudiéndose en caso contrario impugnar dicha validez mediante el ejercicio de la acción de nulidad (...)». De hecho, la regulación establecida por la Ley 15/2015 parece que también se inclina por esta tesis contractualista. Así, por ejemplo, el artículo 147.1 afirma que «lo convenido tendrá el valor y la eficacia de un convenio», y el artículo 148.1 dispone: «Contra lo convenido en el acto de conciliación sólo podrá ejercitarse la acción de nulidad por las causas que invalidan los contratos». En el caso de la conciliación el letrado de la Administración de Justicia (o el juez de Paz, según los casos), el notario o el registrador de la Propiedad o Mercantil no han de limitarse a dar fe de que las partes han alcanzado o no un acuerdo. Han de desarrollar una labor conciliadora que procure encontrar puntos de encuentro entre las partes que faciliten el acuerdo. Por ello dice el artículo 145.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: «Si no hubiera avenencia entre los interesados, el secretario judicial o el juez de paz procurará averirlos, permitiéndoles replicar y contrarreplicar, si quisieren y ello pudiere facilitar el acuerdo».

4. Pasando ya al análisis del primer defecto señalado por el registrador en su nota de calificación, esto es, el que estemos en presencia de un mero reconocimiento de dominio y no de una verdadera transmisión, con expresión de su causa; esta Dirección General ha insistido en numerosísimas ocasiones en que, en nuestro ordenamiento jurídico, el sistema de constitución de derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera

y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Esta Dirección General ha reiterado (por todas, Resoluciones de 31 de julio de 2014 y 2 de septiembre de 2016), la necesidad de existencia de una causa verdadera y lícita y la necesidad de su expresión en el documento y en la inscripción, sin que sea posible, a efectos registrales, presumir su existencia. De conformidad con dicha doctrina (vid. las Resoluciones de 2 de noviembre de 1992, 29 de julio y 18 de noviembre de 1998, 28 de enero y 15 de marzo de 1999, 9 de junio de 2001, 20 de febrero de 2003, 9 de diciembre de 2011 y 17 de octubre de 2012), la causa de los contratos es un elemento esencial de los mismos (artículos 1261.3.º y 1275 del Código Civil) y, para que pueda registrarse cualquier acto traslativo, se requiere la expresión de la naturaleza del título causal, tanto por exigirlo el principio de determinación registral, como por ser la causa presupuesto lógico necesario para que el registrador pueda, en primer lugar, cumplir con la función calificadora en su natural extensión y, después, practicar debidamente los asientos que procedan. La expresión de la causa es presupuesto obligado en los títulos inscribibles, dado que en nuestro Derecho, la causa es determinante, no solo de la validez del negocio jurídico, sino también de sus efectos, y debe inexcusablemente constar en el título para posteriormente reflejarse en la inscripción por lo que no juega la presunción que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues, aunque se presumiese su existencia, así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio para determinar de qué forma estaría protegido el titular registral. También nuestro Tribunal supremo ha tenido ocasión de manifestar (cfr. Sentencia de 5 de marzo de 1996) que «(...) el reconocimiento de la propiedad es una declaración de voluntad mediante la cual se constata o fija la situación jurídica de aquel a quien va dirigido, y por sí mismo no es título hábil para que este último adquiera la propiedad de acuerdo a los arts. 609 y 1.095 del Código Civil. Tal título reside en el negocio o acto jurídico sobre el que el reconocimiento actúa, no pudiendo por tanto generar otro acto o negocio jurídico distinto, no sólo porque la declaración de voluntad reconocitiva no entraña más que una declaración de ciencia y no una declaración dirigida a la creación de ningún derecho real, sino porque, una vez revelado el origen de la adquisición de la propiedad, es éste y no otro el que puede invocar el propietario (...)» (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de junio de 2017).

Sentado lo anterior, también se ha señalado por esta Dirección General en Resolución de 3 de diciembre de 2015 (siguiéndose el mismo criterio por las de 4 de octubre de 2016 y 3 y 27 de abril de 2017) que «es doctrina consolidada de esta Dirección General, 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. 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 (...)».

De acuerdo con la doctrina expuesta, es evidente que cuando la usucapión se declara judicialmente, aun habiéndose allanado una de las partes, no estamos ante un negocio abstracto ni un mero reconocimiento de dominio, sino que estamos ante una adquisición con una causa, cual es la prescripción extraordinaria ganada por una de las partes intervinientes.

Sin embargo, en el supuesto de este expediente tal declaración no se produce, pues el auto judicial es consecuencia de la avenencia entre las partes en procedimiento de conciliación ante el juez de Paz, y dado su carácter contractual, como se ha hecho constar anteriormente, procede examinar el alcance de la declaración de las partes en torno a la prescripción que se reconoce ganada por una de ellas.

Siguiendo la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014, podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (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 prescripción, 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 jurídica 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 (artículo 1462 del Código Civil), aunando los requisitos legales para producir la transmisión del dominio o modificación jurídica real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción 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, sino de la valoración jurídica que de los mismos se pretende que no puede quedar al arbitrio 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) o, en un caso como el presente, la inmatriculación.

En este caso, la conciliación, aun cuando no se ponga en duda la veracidad de lo que en ella declaran los interesados, no implica más que un reconocimiento por parte del demandado de que el demandante es dueño, por lo que, aunque el juez ponga fin a un procedimiento de conciliación, no hay una decisión de fondo sobre la realidad de la usucapión.

Dicha declaración de verdad o de voluntad, que no es la cuestión, no puede tener el alcance que pretende el recurrente por diversos motivos:

a) En primer lugar, porque no implica una declaración de voluntad negocial que sirva para determinar la concurrencia de los requisitos para la existencia de justo título contractual a los efectos de la transmisión del dominio. No existiendo declaración negocial no puede ampararse en ella una mutación jurídica real a los efectos de la adquisición del dominio (artículo 609 del Código Civil).

b) En segundo lugar, porque si lo que se pretende con ella es proporcionar una valoración de los hechos a los efectos de la adquisición del dominio por prescripción, tampoco es admisible pues como queda dicho, corresponde a jueces y tribunales y no puede ser sustraída de su conocimiento. Cuestión distinta es el evidente valor probatorio que tenga dicha declaración al constar en documento público si bien dicha circunstancia

nuevamente corresponde valorarla a los órganos jurisdiccionales (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

c) En tercer lugar, porque tampoco puede, por sí sola, servir para rectificar el Registro de la Propiedad por cuanto como ha reiterado este Centro Directivo, el reconocimiento de dominio no tiene en Derecho español encaje ni en el sistema negocial de transmisión del dominio (que es enteramente causalista), ni en el sistema registral (que a falta de negocio traslativo exige resolución judicial). Como ya afirmara la Resolución de 18 de octubre de 1989, la declaración de dominio unilateral y abstracta (como es la que se hace en base a la usucapión extraordinaria), carece en sí misma de virtualidad traslativa (vid. artículo 609 del Código Civil) y, por tanto, no es apta por sí sola para considerar como nuevo titular de los bienes cuestionados a su beneficiario.

De las anteriores consideraciones no resulta la imposibilidad 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).

Todo ello sin perjuicio de que para lograr la inmatriculación en el presente supuesto pueda acudir al procedimiento previsto para ello en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria que prevé todos los trámites, notificaciones y garantías necesarias para el acceso de una finca por primera vez al Registro.

Por todo lo expuesto, el primer defecto debe confirmarse.

5. En cuanto al carácter de documento público o privado del auto aprobatorio de la avenencia en acto de conciliación, ya este Centro Directivo en la citada Resolución de 31 de octubre de 2017 se ocupó de esta cuestión, señalando que «consecuencia de la intervención de los citados fedatarios y dado que el acuerdo final de las partes se va a recoger en un acta intervenida por el funcionario correspondiente, a la misma se le va a reconocer el carácter de documento público y con plena fuerza ejecutiva. Así resulta con claridad de lo dispuesto en el artículo 147.1 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: “A los efectos previstos en el artículo 517.2.9.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio del acta junto con el del decreto del Secretario judicial o del auto del Juez de Paz haciendo constar la avenencia de las partes en el acto de conciliación, llevará aparejada ejecución. A otros efectos, lo convenido tendrá el valor y eficacia de un convenio consignado en documento público y solemne”. En este sentido, existiendo norma específica de ejecución, no es aplicable la norma general del artículo 22 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria. Ahora bien, el hecho de que el acta de conciliación que recoja el acuerdo alcanzado tenga la condición de documento público, tal y como sucede en el caso del auto que homologa la transacción, no significa que el acta o certificación expedida sean títulos inscribibles de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por cuanto no todo documento público de manera indiscriminada e intercambiable es título formal inscribible en los términos exigidos en el citado artículo 3 de la Ley Hipotecaria y el artículo 33 de su Reglamento, debiendo cumplirse los requisitos sustantivos y formales del título inscribible, así como los exigidos para la inscripción en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, o los referentes, en su caso, a los medios de pago (cfr. artículo 11 de la Ley Hipotecaria)», continuando de esta forma una línea doctrinal reiterada en numerosas Resoluciones. Sin embargo, deja a salvo aquellas «conciliaciones que puedan surgir en expedientes específicamente regulados en la legislación hipotecaria, como pueden ser, a título de ejemplo, los del artículo 199 referente a completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie; el del artículo 209 referente a doble o múltiple inmatriculación; 210 relativo al expediente de liberación de cargas o gravámenes; o de rectificación de errores en los asientos en los términos del Título VII de la Ley Hipotecaria, que son plenamente inscribibles por disposición de la propia ley exceptuando por tanto la norma general de su artículo 3».

En el caso de este expediente no nos encontramos ante una sentencia dictada en juicio declarativo tal y como prevé el apartado 5 del artículo 204 de la Ley Hipotecaria, y tampoco se trata de una conciliación en el curso de los procedimientos específicos extrajudiciales previstos en la Ley Hipotecaria tras la reforma de la Ley 13/2015, por lo que, atendiendo a las anteriores consideraciones, el segundo defecto también debe confirmarse.

6. Por lo que se refiere al tercero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, referido a la falta de expresión de linderos de la finca, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria contempla como una de las circunstancias esenciales de la inscripción de la descripción de la finca objeto de la misma, con expresión de sus linderos, lo que es reiterado por el Reglamento Hipotecario en sus reglas 2.^a y 3.^a

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6.^a del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.^a a 4.^a, del Reglamento Hipotecario). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994, «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral». Esta exigencia no puede entenderse cumplida respecto de aquellos títulos en que aparece omitida en la descripción literaria de la finca varios de los datos más determinantes de su concreta identificación (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de junio de 2013), como ocurre en el presente caso en que se omite la localización de la finca y sus linderos, debiendo confirmarse la nota del registrador en este punto.

7. Finalmente, en lo que respecta al defecto consistente en no haberse acreditado al juez la calidad de administrador del representante de la comunidad hereditaria, ya este Centro Directivo en Resolución de 8 de septiembre de 2016, siguiendo el criterio fijado anteriormente por numerosas Resoluciones, estableció que «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 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. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha

herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos 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, 1101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.)».

En el supuesto de hecho de este expediente, del auto resulta que don G. G. G. no presenta ningún documento que acredite su cualidad de administrador de la comunidad hereditaria de doña C. T. R., por lo que del propio documento presentado resulta que no está acreditada de modo suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, de manera que no resulta congruente aprobar la avenencia alcanzada por quien no acredita ser el requerido o requeridos de conciliación (cfr. artículo 100 Reglamento Hipotecario); debiendo, en consecuencia, confirmarse el defecto.

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, 7 de marzo de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.