

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10064** *Resolución de 1 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Barcelona n.º 17, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña N. S. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. V. C. S. y don R. R. N., contra la nota de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Barcelona número 17, don Pedro Benítez Melgar, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial.

#### Hechos

I

Con fecha 10 de julio de 2012, se dictó, por el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Barcelona, en los autos de procedimiento ordinario número 15/2011, sentencia, ya firme, con el siguiente fallo: «Estimo la demanda presentada por V. C. S. y R. R. N., y declaro el derecho de propiedad a su favor, por prescripción adquisitiva, de la participación indivisa de las 2,9557 cien avas partes de la finca número 6985, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 17 de Barcelona, Sección 5, que lleva anejo el derecho de uso y disfrute exclusivo de la plaza de aparcamiento número 6. Dispongo inscribir en el Registro de la Propiedad número 17 de Barcelona la titularidad de la finca reseñada a favor de los actores».

Con fecha 26 de noviembre de 2020, el Juzgado de Primera Instancia número 49 de Barcelona, libró mandamiento al Registro de la Propiedad de Barcelona número 17 «a los efectos de que, en la medida en que la sentencia de 10 de julio de 2012 declare el derecho de propiedad en favor de los demandantes y es necesario para dicha inscripción, se proceda a la cancelación de la inscripción registral del último titular registral del inmueble que se indica en la sentencia que se adjunta».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la propiedad de Barcelona número 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 7 del año: 2021.  
Asiento N.º: 1175 Diario: 37.  
Presentado el 07/01/2021 a las 11:49:00.  
Presentante: B. B., P.  
Interesados: V. C. S., R. R. N.  
Naturaleza: Mandamiento Judicial.  
Objeto: prescripción adquisitiva.  
N.º Juicio: 15/2017 de 03/03/2017.  
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia N.º 49 de Barcelona, Barcelona.  
Calificación negativa.

#### Hechos

1. El día 07/01/2021 a las 11:49:00 el Sr./Sra. B. B., P., presenta primera copia de escritura [sic] de prescripción adquisitiva autorizada por el Notario [sic] de Barcelona, Don/Doña Juzgado de Primera Instancia n.º 49 de Barcelona el día 03/03/2017,

habiendo sido practicado en este Registro Asiento de Presentación número 1175 del Diario 37.

2. En dicho documento, se declara el derecho de propiedad, por prescripción adquisitiva, a favor de doña V. C. S. y don R. R. N. sobre la participación indivisa de 2,997 cien avas partes de la finca registral 6985 de esta demarcación, hablándose dirigido la demanda contra Sipan, S.A.

3. La citada participación indivisa consta inscrita en los libros de este Registro a favor de Confort Promotora Inmobiliaria, S.A., vulnerándose por tanto el principio de tracto sucesivo.

#### Fundamentos de Derecho

1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

2. Previa calificación jurídica del precedente documento, una vez consultados los antecedentes del registro el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción por los siguientes defectos que se estiman subsanables:

1) No se cumple el principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 105 del Reglamento Hipotecario, para inscribir o anotar títulos en los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

#### Acuerdo:

En su virtud, se suspende el documento objeto de la presente calificación, quedando en automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título, en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

Puede no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art 42.9 de la ley Hipotecaria.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Barcelona, a 11 de febrero de 2021. El Registrador (firma y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. S. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña M. V. C. S. y don R. R. N., interpuso recurso el día 3 de marzo de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«La calificación objeto del presente recurso es contraria a derecho.

Esta parte interesa se declare que no es preciso dirigir la demanda contra el titular registral del inmueble para continuar con el tracto ya que "la existencia de una sentencia

dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido."

Así lo ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en su resolución de 7 de septiembre de 2018:

"En el presente caso, se trata de una prescripción adquisitiva por la posesión continuada a título de dueño y durante los plazos contemplados en la normativa civil Y el contenido de la sentencia es claro por cuanto que, en ejecución de esta, se ordena la rectificación de los asientos del Registro y la inscripción de la finca a favor de la demandante. No existe por tanto una translación del dominio por el/los titulares registrales, ordenada judicialmente y por ello, basada en un derecho del anterior titular, sino que el adquirente se convierte en titular del derecho por haberse comportado como propietario durante los periodos legales exigidos.

En este sentido, la existencia de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido. La prescripción adquisitiva es un modo originario de adquirir la propiedad, pues no se basa en derecho anterior alguno, al convertirse en propietario por haber venido comportándose como tal. Por tanto, entiende esta parte que el mandamiento dictado en ejecución de la Sentencia, con las modificaciones posteriores, debe ser inscrito y cancelándose de este modo, las inscripciones contradictorias con el mismo.

En relación con lo anterior, conviene traer a colación el contenido del Art. 100 del Reglamento hipotecario que, en cuanto a la calificación registral de los documentos judiciales, dispone lo siguiente:

'Artículo 100. 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'.

Precepto que habrá de ponerse en relación con el art. 18 de la LH en cuya virtud:

'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'.

El registrador debe limitarse a aquellos "aspectos competenciales apreciables de oficio por el órgano jurisdiccional como son la falta de jurisdicción o la falta de competencia objetiva o funcional, o la competencia territorial cuando ésta venga imperativamente ordenada" (Resoluciones 2 de octubre de 2009 y de 9 de mayo de 2011 de la Dirección General de Registros y del Notariado).

Mis representados han ejercido su derecho a través del procedimiento judicial establecido al efecto, que finalizó por Sentencia firme. Dicha Sentencia fue publicada en el Boletín Oficial de la Generalitat de Cataluña, el 27 de febrero de 2012 [sic].

De acuerdo con lo establecido el artículo 512 de la Ley de Enjuiciamiento Civil "en ningún caso podrá solicitarse la revisión después de transcurridos cinco años desde la fecha de la publicación de la sentencia que se pretende impugnar. Se rechazará toda solicitud de revisión que se presente pasado este plazo".

La Ley Hipotecaria, en sus artículos 203 y 208 exige la publicación de edictos para la continuación del tracto, procedimiento que es el que se ha llevado a cabo por esta parte.

Nada justifica que se tenga que iniciar un nuevo procedimiento para tener que declarar de nuevo el derecho que mi representada tiene sobre la plaza de garaje, objeto de este debate.

La calificación del Registro de la Propiedad 17 de Barcelona supone una desviación de poder al tratar, a través de la potestad de calificación, impugnar una Sentencia Judicial firme».

## IV

El registrador emitió informe el día 8 de abril de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 21 de marzo de 2006 y 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril y 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 23 de marzo, 17 de mayo, 22 de junio y 20 de noviembre de 2007, 13 de marzo, 29 de mayo, 26 de agosto, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 10 y 14 de junio y 8 de noviembre de 2010, 22 de marzo y 2 y 27 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 1 y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 28 de mayo, 17 de julio, 7 de septiembre y 22 y 29 de octubre de 2015, 17 de marzo y 12 y 17 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de marzo, 3 de abril, 3 y 22 de mayo, 7 de junio, 18 de octubre, 3 de noviembre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 29 de mayo, 20 de junio, 9 y 10 de julio, 14 de septiembre, 3 de octubre, 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2018, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo, 14 y 21 de junio, 24 de julio, 18 de octubre y 4 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de enero y 3 de febrero de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si puede inscribirse un mandamiento dictado en procedimiento ordinario en el que se ha dictado sentencia estimativa de la prescripción adquisitiva del actor sobre una determinada plaza de garaje. El registrador deniega la inscripción por falta de tracto sucesivo al haberse dirigido el procedimiento contra una persona distinta del titular registral. La recurrente entiende que no es preciso dirigir la demanda contra el titular registral del inmueble para continuar con el tracto ya que «la existencia de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido».

2. En relación con la primera cuestión, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido.

No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

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 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 aquel 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 (...)».

3. 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, 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.

4. Finalmente también 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 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, y 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 solo 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, dado 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.

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

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, 1 de junio de 2021.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.