

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: Que el título calificado afectaba a veintitrés fincas, de las cuales unas estaban inscritas a favor de don Amador R. C. y otras a favor de adquirentes posteriores, cancelándose las inscripciones a favor del primero por ser dicho señor demandado y parte en los contratos de compraventa declarados nulos por sentencia judicial, y por aplicación del artículo 82 de la Ley Hipotecaria. Respecto a las fincas inscritas a favor de adquirentes posteriores, que lo han sido cumpliendo los requisitos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, gozan, en principio, de la fe pública registral en tanto no sea apreciada la mala fe por quien tenga competencia para ello, es decir, la autoridad judicial. Que la cancelación de titularidades que se pide en el recurso interpuesto se hubiera podido practicar si no se hubiera incurrido en dos graves negligencias: 1. En la demanda no se notificó a los que aparecen en el Registro como titulares posteriores de derechos reales procedentes de las ventas declaradas ineficaces en sentencia firme (terceros). Esta falta de notificación produce una indefensión de los mismos, vulnerando el principio de tutela judicial del artículo 24 de la Constitución Española, que impide su cancelación. 2. No haber prorrogado la anotación preventiva de demanda. De haberlo hecho se hubiera evitado que durante el procedimiento hayan surgido terceros protegidos, ya que ésta sirve de notificación a posteriores adquirentes de la existencia del procedimiento y, en consecuencia, evita la indefensión. Tal anotación, en el presente supuesto, es como si no existiera, pues ha sido cancelada al haber transcurrido su plazo de vigencia sin haber sido prorrogada (Resolución de 19 de junio de 2001).

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 3, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 16 y 29 de octubre de 2001.

1. Se presenta en el Registro Sentencia firme por la que se declara la propiedad de determinadas fincas, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias. El Registrador practica las operaciones registrales dichas respecto de unas fincas, y, respecto de otras, deniega la inscripción y cancelaciones ordenadas por hallarse inscritas a favor de terceras personas, dándose la circunstancia de que, en las mismas, o bien no se tomó anotación de la demanda —por no haber sido incluidas en el correspondiente mandamiento—, o bien dicha anotación había caducado al tiempo de la presentación en el Registro del testimonio de la sentencia referida. Los interesados recurren la calificación.

2. El recurso no puede prosperar. Como han dicho múltiples Resoluciones de este Centro Directivo (véanse por todas ellas las citadas en el «vistos»), la proscripción de la indefensión establecida por el artículo 24 de la Constitución Española y sus corolarios registrales constituidos por los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos impiden practicar determinadas inscripciones y cancelaciones que perjudican a titulares registrales que no han tenido en el procedimiento la intervención prevista en las leyes para evitar su indefensión. Y ello ha de afirmarse igualmente respecto de aquellas fincas respecto de las que no se ha tomado anotación que respecto de las que dicha anotación ha caducado, pues la situación de unas y otras es la misma. En cuanto a la hipotética mala fe de unos y otros adquirentes, no es materia que pueda ser apreciada por el Registrador, pues sólo puede ser declarada por los Tribunales de Justicia. El argumento de la posible indefensión de los recurrentes no es atendible cuando los mismos no han utilizado los mecanismos legales previstos (como hubieran sido la práctica de la anotación de demanda respecto de todas las fincas reclamadas, y la prórroga de la misma para evitar su caducidad).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, y confirmar la 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, 20 de marzo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Requena.

## 8638

*RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Muñiz Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés, n.º 1, don Jaime Sanjuán Jiménez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Luis López González, en nombre de don Manuel Muñiz Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés, n.º 1, don Jaime Sanjuán Jiménez, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

### Hechos

## I

El 14 de octubre de 1999, el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Avilés, dictó auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de diversas fincas inscritas a nombre del abuelo del actor, don Manuel Muñiz Díaz, sobre las que pesa una hipoteca de la que es titular el padre del actor, don Ceferino Muñiz García y en el que en el Fundamento jurídico segundo se lee: «Por todo ello, procedería la desestimación del expediente de referencia. Pero igualmente, de lo obrante en el mismo, se desprende que, primero don Ceferino, y ahora el solicitante, han venido poseyendo los bienes de referencia de una forma quieta, pública e ininterrumpida por más de treinta años y a título de dueño de las fincas cuya inmatriculación (sic) se solicita, dándose las condiciones establecidas en el artículo 1.959 del Código Civil para una prescripción adquisitiva contra tábulas a su favor. Por todo ello, es de justicia, y no obstante la incorrecta orientación dada por la parte solicitante a sus derechos en sus escritos, el reconocerlo y estimarlo así, debiendo de entenderse justificado el dominio del solicitante y la procedencia de su petición decretando la cancelación de las inscripciones contradictorias conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria.» En la parte dispositiva se declara justificado el dominio del actor sobre las fincas descritas.

## II

Presentado un testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad mereció la siguiente calificación: «Presentado nuevamente el precedente documento a instancia del Procurador de los Tribunales, don José Luis López González, se deniega la inscripción del mismo por el defecto insubsanable de falta de congruencia del mandato o juicio en que se ha dictado, pues el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y seguido en el presente caso, trata de suplir mediante una resolución judicial, un título de propiedad preexistente, pero no susceptible de inscripción, obteniéndose así un título inscribible, pero no para declarar justificado el dominio, cuestión que solo puede debatirse acudiendo a la vía ordinaria por medio del juicio declarativo correspondiente; y todo ello conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Notificado al presentante y puesto el título a disposición del mismo. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo en el plazo de tres meses desde su fecha, y no cuatro como por error se hizo constar en la anterior nota de calificación. (Artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 113 de su Reglamento). Avilés, a 8 de mayo de 2000. El Registrador. Fdo.: D. Jaime Sanjuán Jiménez.»

## III

El Procurador de los Tribunales, don José Luis López González, en nombre de don Manuel Muñiz Rodríguez, presentó recurso contra la anterior nota de calificación y alegó: 1. Entiende el Registrador que el Expediente de Dominio no es la vía para declarar justificado el dominio y, sin embargo, el artículo 238 del Reglamento Hipotecario dice textualmente: «Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto». Pues bien, el auto declara justificado el dominio de don Manuel Muñiz Rodríguez, siendo título suficiente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. 2. No existe pues duda sobre quién ha de ostentar el dominio de dichas fincas, debiendo actuarse en consecuencia en virtud del principio de conservación de los actos procesales, acordando la inmatriculación de dichos fondos a nombre del recurrente y cumpliendo el mandato contenido en el auto.

## IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó lo siguiente: 1. Tal como prescribe el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral de los documentos expedidos por la Autoridad judicial es «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». Y es que, en el presente caso, nos encontramos ante una incongruencia del mandato con el procedimiento en que se ha dictado, consistente en que el expediente de dominio es un procedimiento de jurisdicción voluntaria que, dirigido a reanudar el tracto interrumpido, tiene por objeto declarar la condición de causahabiente del último titular registral que concurre en el promotor del mismo quien carece de los oportunos títulos inscribibles intermedios, pero no declarar ganado un dominio por inscripción (prescripción contra tábulas), cuyo cauce adecuado es el juicio declarativo correspondiente. Existe en definitiva una falta de acreditación suficiente del acto trasmitivo a favor del recurrente, falta de título formal adecuado para la inscripción, falta que no puede ser superada a través del expediente de dominio de reanudación del tracto, máxime cuando el actor no presenta ningún documento escrito en el que basar su adquisición. Y ello de conformidad con lo manifestado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, entre otras, las de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991, 24 de enero de 1994. 2. Así parece reconocerlo el propio juzgador cuando declara que no puede entender justificada la titularidad de las fincas por parte del promotor concluyendo que procedería la desestimación del expediente, pero que igualmente se dan las circunstancias establecidas en el artículo 1.959 de Código Civil para una prescripción adquisitiva a su favor, aún reconociendo la incorrecta orientación dada por la parte solicitante a sus derechos en sus escritos. 3. Otra cosa bien distinta es que el expediente de dominio tuviere por objeto la inmatriculación de las fincas, pues entonces su objeto es declarar que se ha producido un acto o causa idónea para adquirir el dominio. 4. Esta calificación no supone injerencia en la competencia del Juez, sino que, dada la excepcionalidad del procedimiento utilizado, se aumentan sus controles en aras precisamente de la seguridad jurídica.

## V

Don José María Tapia Chinchón, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Avilés, informó: Que la fundamentación jurídica del título alegada por el promotor del expediente no se correspondía con la realidad enjuiciada. 2. Que, no obstante, del resto de los hechos se evidenciaba la existencia de una prescripción adquisitiva extraordinaria. 3. Que se entendió que el Juzgador se halla obligado por el resultado de los hechos acreditados y no por la fundamentación jurídica erróneamente esgrimida, razón por la cual se dictó resolución estimatoria a la solicitud efectuada.

## VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, desestimó el recurso y confirmó la nota del Registrador fundándose en los razonamientos contenidos en el informe de éste.

## VII

El recurrente apeló el auto presidencial alegando nuevamente los argumentos de su recurso y añadiendo: Que la Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1998 dice que «la inadecuación del procedimiento sólo procede cuando por error del procedimiento inadecuado seguido se afecta a la competencia objetiva o funcional, o cuando, por su carácter más restrictivo, ya sea por su sumariedad, ya sea por su especialidad, suponga para las partes una merma de garantías respecto del que debió seguirse.»

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 1.940, 1.952 y 1.959 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y la Resolución de 16 de febrero de 1998;

1. Se plantea en el presente recurso si es o no inscribible un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando el Juez declara justificada el dominio por el hecho de haber adquirido el actor las fincas en cuestión por prescripción al haberlas poseído por más de treinta años de «forma quieta, pública e ininterrumpidamente

(...) dándose las condiciones establecidas en el artículo 1.959 del Código Civil». El Registrador deniega la inscripción por entender que hay falta de congruencia del mandato con el procedimiento seguido ya que, según el Registrador, el expediente de dominio tiene por finalidad suplir mediante una resolución judicial un título de propiedad preexistente, pero no susceptible de inscripción.

2. Sin embargo, precisamente la finalidad del expediente de dominio es la de declarar justificado el dominio «erga omnes» a efectos meramente registrales. De la propia nota y del informe en su defensa se deduce más bien que el Registrador funda su calificación en el entendimiento de que el procedimiento del expediente de dominio exige, para que pueda declararse justificado el dominio, que el promotor aporte un título en el que fundar su pretensión sin que pueda prosperar cuando el modo de adquirir del actor haya sido cualquier otro de los admitidos en nuestras leyes (cfr. artículo 609 del Código Civil).

3. El supuesto es muy similar al resuelto por la Resolución de 16 de febrero de 1998, en el que el Juez declaró justificados los extremos aducidos en el escrito inicial en el que se invocaba que la actora era propietaria de la finca por haberla poseído a título de dueña durante más de veinte años. Allí se resolvió que el auto no era inscribible, porque la posesión durante veinte años no es por sí sola título suficiente para adquirir, ya que no aparece el justo título exigido por la prescripción ordinaria (cfr. artículos 1.940 y 1.952 del Código Civil). En el presente caso, sin embargo, dado que se ha poseído durante treinta años, la posesión misma es suficiente, sin ulteriores requisitos, para adquirir (cfr. artículo 1.959 del Código Civil).

4. Por lo tanto, si se considera: a) que el Juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por prescripción al haberlas poseído a título de dueño durante más de treinta años, b) que la prescripción es un modo de adquirir; c) que el expediente de dominio es un procedimiento que tiene por fin la declaración «erga omnes» a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio; d) que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo y no por cualquier otro medio de los que recoge el artículo 609 del Código Civil; y d) que la calificación registral tiene un alcance limitado (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria), especialmente cuando se trata de documentos judiciales (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), el defecto observado por el Registrador no puede ser mantenido y debe, por consiguiente, revocarse la nota que en él se funda.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota y el auto apelado.

Madrid, 21 de marzo de 2003.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias.

## 8639

*RESOLUCIÓN de 22 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana-María Navas García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de terminación de obra.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña Juana-María Navas García, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 10 de Málaga, don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de terminación de obra.

## Hechos

## I

En fecha 11 de febrero de 2002, ante el Notario de Málaga, don Juan-Luis Gómez Olivares, doña Carmen Y.G., doña María del Carmen D.Y. y don Manuel D.Y., otorgaron escritura de terminación de obra en la que, tras exponer que son dueños de una determinada finca sobre la que, mediante escritura de 14 de diciembre de 1994, declararon una obra nueva en construcción que se describe a continuación, declaran la finalización de la misma y la acreditan mediante el correspondiente certificado expedido por el autor del proyecto, don Carlos E. Esteve Secall, debidamente visado por el Colegio de Arquitectos de Andalucía Oriental con fecha 9 de marzo