

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14171** *Resolución de 3 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 27, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por falta de tracto.*

En el recurso interpuesto por don E. O. M., abogado, en nombre y representación de don F. S. D., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por falta de tracto.

#### Hechos

##### I

Mediante testimonio judicial expedido por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Undécima, el día 5 de mayo de 2015, se solicitó la inscripción de una finca adquirida por prescripción adquisitiva.

##### II

Presentado dicho testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, con fecha 16 de julio de 2015, bajo el asiento número 60, del tomo 40 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 28 de julio de 2015: «Registro de la Propiedad número veintisiete de Madrid Testimonio de sentencia de fecha 17 de diciembre de 2.013 de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Undécima, recurso apelación 765/2012, expedido con fecha 5 de mayo de 2.015 por doña A. M. A., secretario de la Sección nº 11 de la Audiencia Provincial de Madrid.–Asiento número 60 del Diario 40º.–Hechos Primero: Con fecha 16 de Julio de 2.015 se presenta testimonio de la Sentencia de fecha 17 de Diciembre de 2.013 de la Audiencia Provincial de Madrid, Recurso Apelación 765/2012, expedido el día 5 de Mayo de 2.015 por Doña A. M. A. Secretario de la Sección Nº 11 de la Audiencia Provincial de Madrid, por cuya Sentencia se estima el Recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de Don F. S. D. y la impugnación presentada por Doña F. D. T., frente a la Sentencia dictada el 17 de Noviembre de 2.011 por el Juzgado de Primera Instancia Número 6 de Madrid, en los Autos de juicio Ordinario nº 2308/2010, y se revoca la misma y se declara a Don F. S. D. dueño de la vivienda sita en la calle (...) de Madrid. Fundamentos de Derecho.–Se pretende inscribir una sentencia declarativa de dominio de una finca adquirida por usucapión y que emana de un procedimiento entablado exclusivamente contra Doña F. D. T., siendo así que la finca en cuestión aparece inscrita a favor de dicha demandada y de su esposo, con carácter ganancial. Pues bien, si se tiene en cuenta: a).–que la inscripción pretendida supone la rectificación del asiento registral que atribuye el dominio de dicha finca a ambos esposos, con carácter ganancial (cfr. arts. 1, 40, y 76 LH); b).–que la rectificación de todo asiento registral cuando se realiza por vía judicial, presupone que la demanda en cuestión ha debido dirigirse contra todos aquéllos a los que el asiento registral atribuye; algún derecho (cfr. art 40, párrafo 6º LH), materializándose así en el plano registral el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (cfr. art. 24 CE); c).–que los bienes gananciales pertenecen por mitad a ambos cónyuges (cfr. art. 1344 Cc), siendo ambos coadministradores de tal patrimonio común (cfr. art. 1.375 Cc), no puede accederse a la inscripción solicitada al no haber sido demandado en el procedimiento

el cónyuge cotitular de la finca en cuestión, el cual no ha podido así defenderse frente a la pretensión de rectificación del asiento que proclama su cotitularidad sobre el bien en cuestión. Es cierto que de los hechos de la sentencia calificada parece deducirse que la finca registral en cuestión pertenece ya únicamente a la esposa demandada por los títulos de liquidación de su sociedad ganancial y herencia de su esposo. Ahora bien, sin negar la exactitud de estos extremos, es lo cierto que el Registrador al calificar ha de atenerse a lo que resulte de los Libros a su cargo (cfr. art. 18 LH), cuyo contenido se presume exacto a todos los efectos legales (cfr. art. 38 LH) mientras no sea debidamente rectificado, y por consecuencia debe partir en su calificación de la cotitularidad ganancial del bien en cuestión, ignorando esas eventuales transmisiones posteriores por liquidación de gananciales y herencia, en tanto no sean debidamente inscritas. Por último, tampoco puede alegarse que demandada la esposa, queda suficientemente representada en el procedimiento seguido la sociedad ganancial, cotitular registral, de modo que no hay obstáculo para su rectificación, pues como se ha dicho la gestión y representación de dicha sociedad conyugal corresponde a ambos cónyuges (cfr. art. 1.375 Cc) y por ende, ambos debieron comparecer en juicio (cfr. arts. 6-5 y 7-4 LEC).—Debe acreditarse el régimen económico matrimonial de separación de bienes de Don F. S. D. En virtud de los anteriores hechos y fundamentos de Derecho, he resuelto, suspender la inscripción del documento presentado. Queda prorrogado el asiento de presentación, en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta nota podrá (...) Madrid, a 28 de Julio de 2.015. La registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don E. O. M., abogado, en nombre y representación de don F. S. D., interpuso recurso, en virtud de escrito de fecha 29 de agosto del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones Primera.—Se cuestiona por la Sra. Registrador la propiedad «privativa» de la vendedora Dña. F. D. T., y con base en esta circunstancia, y partiendo de la posible cotitularidad ganancial, deniega la inscripción de la Sentencia. Segundo.—Que, por su parte, la Sentencia cuya inscripción se suspende, reconoce la Propiedad, no por el tracto y la transmisión (que también consta) sino por aplicación de instituto legal de la usucapación por la concurrencia acreditada de los requisitos de posesión ininterrumpida con justo título y buena fe ex art. 1957 del Código Civil. Ante esta realidad incontestable de la adquisición por usucapación, en nada afecta para la inscripción la problemática puesta de manifiesta por la Sra. Registrador. No estamos ante una escritura de transmisión de la propiedad entre Doña F. D. y D. F. S. en sus respectivas condiciones de vendedora y comprador, sino ante una sentencia firme que reconoce la propiedad derivada del instituto prescriptivo regulado en el código Civil. La inscripción registral por esta vía de la adquisición prescriptiva ha de tener lugar, y por ello, procede sin más, la estimación del presente recurso».

## IV

La registradora emitió informe el día 15 de septiembre de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 609, 657, 659, 1344, 1375, 1930, 1940 y 1959 del Código Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 y 28 de mayo de 2015.

1. El objeto de recurso es resolver sobre la inscripción de una sentencia declarativa de dominio de adquisición de dominio por usucapión.

La finca se encuentra inscrita a favor de don A. D. H. y doña F. D. T. sin atribución de cuotas, para su sociedad conyugal.

La demanda se ha interpuesto contra doña F. D. T. En el fundamento de Derecho segundo de la sentencia se dice: «El actor y hoy apelante, interpuso demanda ejercitando acción de usucapión ordinaria alegando que el 11 de marzo de 1983 Dña. F. D. T. le vendió la plena propiedad del piso (...) de Madrid como cuerpo cierto y libre de cargas quedando la vivienda en poder y posesión del comprador. Previamente el auto del Juzgado de 1ª Instancia nº 10 de Madrid de 8 de marzo de 1982 había declarado únicos y universales herederos de D. A. D. H., propietario del piso, a sus hermanos R., C. y J. y a sus sobrinos C., J., y C. D. H. y a su sobrina M. C. D. F., sin perjuicio de la cuota viudal usufructuaria. En la escritura de liquidación de la sociedad conyugal y adjudicación de los bienes de la herencia de D. A. otorgaron ante el Notario de Madrid D. Calixto Doval el 9 de marzo de 1983 con el nº 413 de su protocolo se plasma la renuncia a la herencia de los distintos herederos, por lo que la viuda resultó ser la única y universal heredera de D. A., lo que posibilitó que el 9 de marzo de 1983 el mismo Notario con el número 413 de su protocolo autorizó la adjudicación por título de herencia del piso descrito a la viuda».

Resumidamente, la registradora alega que «...no puede accederse a la inscripción solicitada al no haber sido demandado en el procedimiento el cónyuge cotitular de la finca en cuestión...».

2. 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 que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como -desde la perspectiva no solo formal sino también material- un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no 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, puesto que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado 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, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, 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.

3. Partiendo de esta premisa básica, en el presente caso, el procedimiento se dirige de manera directa contra uno de los titulares registrales (al cual pertenece de manera ganancial). Respecto del emplazamiento del otro titular, su cónyuge, expresamente se recoge en el fundamento de Derecho segundo de la sentencia, que había fallecido hacía más de treinta años, y su herencia ha sido debidamente representada en el procedimiento mediante la intervención de doña F. D. T. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la registradora debe calificar el cumplimiento del tracto sucesivo, pero no puede cuestionar el fondo de la resolución judicial, que ha valorado expresamente esta circunstancia con el debido emplazamiento del titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 3 de diciembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.