

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12714 *Resolución de 3 de noviembre 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 Vilanova i la Geltrú n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca.*

En el recurso interpuesto por don C. Q. P., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Cubelles, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1, doña María del Carmen Florán Cañadell, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca.

Hechos

I

Mediante sentencia, dictada el día 23 de abril de 2012 por don José Luis Cerdá Martínez, magistrado-juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Vilanova i la Geltrú, en el procedimiento ordinario número 513/2009, se estimó íntegramente la demanda presentada por la representación procesal del Ayuntamiento de Cubelles declarando la titularidad por usucapión del derecho de dominio de un edificio de esta localidad a favor de dicho Ayuntamiento. El citado procedimiento se dirigió contra los ignorados causahabientes del titular registral, la «Sociedad Cooperativa La Salvadora de Cubelles», los cuales fueron declarados en rebeldía procesal.

II

Mandamiento judicial conteniendo el testimonio de la citada sentencia fue presentado en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1 el día 26 de junio de 2015, causando el asiento 420 del Diario 172. Esta documentación fue objeto de calificación negativa por parte de la registradora con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Doña María del Carmen Florán Cañadell Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1 En del día de la fecha de la nota, se extiende la calificación de la Sentencia 61/2012 dictada en procedimiento ordinario 513/2009 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Vilanova i la Geltrú el día 23 de abril de 2013, presentada con el asiento número 420 del Diario 172, con fecha de presentación: 26 de junio de 2015. Datos registrales: Tomo 71 Libro/término: 6/Cubelles Folio Finca n.º 344 Hechos Se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento judicial que contiene un testimonio de la Sentencia dictada en juicio declarativo antes señalado y por la que se declara la adquisición del dominio por usucapión a favor del Ayuntamiento de Cubelles del edificio popularmente conocido como “La Salvadora” sito en la calle (...), siendo defectos que impiden la práctica del asiento solicitado: 1.º–No quedan suficiente protegidos los derechos del titular registral la Cooperativa La Salvadora, cuando la demanda se entabla contra los ignorados causahabientes de la Cooperativa que se halla disuelta según resulta de la propia Sentencia, y declarados en rebeldía. Surge, en estos casos, el obstáculo registral, de la indefensión procesal del titular registral, que es objeto de la presente calificación registral. 2.º–No queda suficientemente identificada la finca respecto de la cual se declara el dominio al favor del Ayuntamiento de Cubelles. La instancia privada firmada por el presentante no es el documento idóneo para la identificación de la finca. En cualquier caso, la descripción registral de la finca 344 no contiene referencia alguna a su superficie,

circunstancia ésta exigible al practicar nuevo asiento. Fundamento de Derecho En relación al primer defecto: art. 24 de la CE, art. 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, art. 100 del Reglamento Hipotecario, art. 6.4, 7.5, 8, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791 y 798 de la LEC. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2010, 5 de marzo de 2015. Es doctrina del Centro Directivo que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto, entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los arts. 18.1 y 20 de la L.H., 100 de su reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia que el registrador ha sido cuidadoso de resaltar en su nota de defectos, la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda, se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Se cita en tal sentido la Resolución de 5 de marzo de 2015, que a su vez cita las Sentencias del Tribunal Constitucional 185/2001, de 17 de septiembre, y 109/1999, de 14 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio, 8 de septiembre y 5 de octubre de 2011 y 23 de octubre de 2012. En un supuesto relativo a los legítimos representantes de una entidad con personalidad jurídica disuelta señaló la Dirección General, en resolución de 15 de diciembre de 2010 "... Es un principio esencial de nuestro sistema hipotecario que ningún asiento puede ser practicado en el Registro sin consentimiento del titular registral o sin que haya tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que aquél haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento. Es doctrina de este Centro Directivo que el denominado principio de tracto sucesivo es la expresión registral de aquel principio que, en su vertiente procesal, es a su vez trasunto del principio de tutela judicial efectiva consagrado en nuestra Constitución. Consecuencia de estos principios es que, extinguida la personalidad jurídica del titular registral, debe, o bien recabarse el consentimiento de aquellos que agotan los intereses patrimoniales derivados de la titularidad (vid. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), o bien dirigir la acción judicial contra ellos a fin de que si lo desean ejerciten las acciones pertinentes en defensa de su derecho. Y esto es lo que sucede en el caso presente. Tal y como consta en los Hechos, se extinguió la personalidad jurídica de la sociedad que ostenta la titularidad registral sobre un inmueble en el Registro de la Propiedad, por lo que cualquier alteración del contenido del Registro debe llevarse a cabo, bien como consecuencia de la prestación de consentimiento de quienes agotan los eventuales derechos sobre el inmueble, bien por Sentencia firme recaída en procedimiento en que aquellas personas hayan tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento jurídico. Cuando estas personas son desconocidas, la regulación legal exige que sus eventuales derechos estén representados en debida forma, sin que la

llamada genérica e indeterminada a eventuales interesados supla esa necesaria defensa. En aplicación de esta previsión legal, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, como regla general, la llamada a personas ignoradas no implica que hayan sido parte en el proceso ni que hayan podido ejercitar la oportuna defensa de sus derechos lo que supone el incumplimiento del denominado principio de tracto sucesivo. Ciertamente esta doctrina ha sido elaborada en atención a supuestos de hecho en los que el titular registral, persona física, había fallecido. La identidad de razón es sin embargo meridiana cuando estamos ante un supuesto como el presente en el que la extinción de la personalidad jurídica de una sociedad plantea la cuestión de la defensa de los eventuales derechos de las personas llamadas a suceder en su patrimonio por vía de liquidación. (...) Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.” En relación al segundo defecto señalado: artículo 1.3, 6, 9, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 2005, de 15 de junio de 2010 y 16 de abril de 2015. No puede tener acceso al Registro de la Propiedad el testimonio de una Sentencia de cuyo contenido no resulta la identificación de la finca registral respecto de la cual se declara la adquisición por usucapión. De los documentos presentados no puede apreciarse la identidad de la finca, habida cuenta que la Sentencia la identifica como edificio conocido popularmente como “La Salvadora” sito en la calle (...) de Cubelles y el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad Cooperativa La Salvadora consta inscrito edificio de dos plantas sito en la calle (...) o calle (...). En tal sentido se ha pronunciado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de abril de 2015 cuando señala “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 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, y 10 y 14 de junio de 2010, 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 estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992, y 11 de octubre de 2005). 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'. Sobre la necesidad se señalar la superficie de la finca cuando la misma no consta inscrita en el Registro resulta de aplicación el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51.4.^a a cuyo tenor 'La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constarla equivalencia a las medidas del país.' En tal sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de febrero de 2009. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Esta resolución se notificará al presentante y al Juzgado. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Vilanova i la Geltrú, a 8 de julio de 2015 El Registrador (firma ilegible)».

III

Don C. Q. P., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Cubelles, interpuso recurso contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1. Dicho recurso se basaba esencialmente en las siguientes alegaciones: «(...) Alegaciones Primera.—Por medio de demanda de fecha 11 de febrero de 2009, el Ayuntamiento de Cubelles interpuso ante los Juzgados de Primera Instancia de Vilanova i la Geltrú una demanda de juicio ordinario, en ejercicio de una acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva, en contra de los ignorados causahabientes de la Sociedad cooperativa "La Salvadora" de Cubelles, el conocimiento de la cual correspondió al Juzgado de Primera Instancia Núm. 4 de Vilanova i la Geltrú. La finca objeto de esta demanda, es decir, aquélla respecto a la que se solicitaba la declaración de usucapión a favor del Ayuntamiento de Cubelles, es la finca urbana ubicada en la calle (...) de Cubelles (anteriormente [...]), que se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad Núm. 1 de Vilanova i la Geltrú, al Tomo 71 del archivo, Libro 6 de Cubelles, Finca Registral 344, con la siguiente descripción: "Urbana: Casa compuesta de bajos y un piso con un patio unido a la misma, radicada en la villa de Cubelles, calle (...) o calle (...), sin constar su superficie. Lindante al Norte o espalda, con solar de Don J. S.; al Sur o frente con la antedicha calle; al Este o izquierda con casa de J. H.; y al Oeste o derecha M. F. y herederos de M. A. R. No constan cargas. La Cooperativa 'la Salvadora de Cubelles' representada por su Presidente P. B. O., mayor de edad, casado, propietario y vecino de Cubelles según resulta de un certificado de fecha veintisiete de Marzo de mil novecientos diecisiete librado por el señor Secretario de la misma entidad, adquirió esta finca por compra a Doña M. A. I. y Don J. S. A., mediante el precio de dos mil pesetas y todo según escritura otorgada en esta villa a once de Abril de mil novecientos diecisiete ante el Notario Don Joaquín Basora Nin, que se inscribió el día doce de Junio de Junio de igual año bajo el número seiscientos ochenta y dos, inscripción octava la que se rehabilita por haber sido destruido este Registro y acordada su reconstrucción por Orden del Servicio Nacional de primero de Junio del año último. Queda inscrita esta finca a favor de la Sociedad 'La Salvadora de Cubelles' Cooperativa, a título de compraventa. La expresada escritura de presentó en esta oficina a las nueve horas del día quince de los corrientes, según el asiento número mil quinientos noventa y cinco, folio doscientos noventa y uno del tomo dos Diario. Se pagó el Impuesto. Vilanova y Geltrú, veinte de Mayo de mil novecientos cuarenta." Segunda.—La tramitación de la demanda de juicio ordinario, al que le correspondió el número de juicio ordinario 513/2009, se realizó con total cumplimiento y respeto a la legalidad y a las garantías procesales previstas en la legislación civil y procesal. Por esta razón, en cumplimiento de dicha legislación, el Juzgado ordenó el llamamiento de los demandados conforme las previsiones que establece la Ley de Enjuiciamiento Civil, acabando por declarar a los demandados en situación de rebeldía procesal ante su incomparecencia en el procedimiento. Finalmente, tras la tramitación legal y procesal oportuna, el Juzgado de Primera Instancia Núm. 4 de Vilanova i la Geltrú emitió Sentencia 61/2012, de fecha 23 de Abril de 2012, cuyo fallo es del siguiente tenor literal: "Que estimando íntegramente la demanda formulada por Excelentísimo Ayuntamiento de Cubelles debo condenar y condeno a los ignorados causa habientes de

la Cooperativa 'La Salvadora' de Cubelles, a estar y pasar por el contenido del fallo de la presente sentencia, declarando la titularidad del derecho de dominio del edificio conocido popularmente como 'la Salvadora', sito en la calle (...) de Cubelles a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Cubelles por la vía de la prescripción adquisitiva por usucapión, durante treinta años de forma ininterrumpida, pacífica y públicamente, condenando a los demandados a las costas del juicio. Y firme que sea esta sentencia, inscribese el pleno dominio de la finca registral nº 344 inscrita al Tomo 71 del Archivo; Libro 6 de Cubelles, del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Cubelles, cancelándose las inscripciones que resulten contradictorias con el fallo de la presente sentencia en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú, todo ello a instancia de la parte actora y previa solicitud de los correspondientes mandamientos y testimonios para proceder por dicha parte a su inscripción." Dicha sentencia se publicó en el Diario Oficial de la Generalitat de Catalunya, de fecha 16-10-12 (...) debiendo firme al no formularse recurso de apelación en su contra. Tercera.—A fin de inscribir el dominio de la finca declarado en sentencia judicial a favor del Ayuntamiento de Cubelles, el Juzgado emitió un mandamiento dirigido al Registro de la Propiedad Núm. 1 de Vilanova i la Geltrú, que se presentó ante dicho Registro, juntamente con un testimonio de la sentencia 61/12. Sin embargo, por medio de Diligencia de Ordenación de fecha 15-05-14, (...) el Juzgado de Primera Instancia N.º 4 de Vilanova i la Geltrú trasladó a esta parte la calificación registral negativa del Registro de la Propiedad N.º 1 de Vilanova i la Geltrú, por la que denegaba la inscripción del indicado dominio, por entender que existían dos defectos: 1.º—No quedar suficientemente protegidos los derechos del titular registral la Cooperativa La Alianza de Cubelles, al entablarse la demanda contra los ignorados causahabientes, al considerar que por disposición legal el propietario de la citado bien era el Estado Español. 2.º—Resultar insuficientemente identificada la finca registral respecto de la cual se solicitaba la inscripción de dominio a favor del Ayuntamiento, por considerar que debe identificarse la finca por medio de una descripción literal y debe señalarse los metros cuadrados de superficie de suelo. Cumplimentando el requerimiento judicial realizado por en la Diligencia de ordenación señalada, en el plazo de 5 días otorgado a tal efecto, esta parte presentó ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Vilanova, el escrito de fecha 28-05-14, (...) en virtud del cual ponía de manifiesto el cumplimiento de la legalidad vigente en materia de llamada a juicio de la parte demanda, mediante la publicación de los edictos y demás medios de publicidad que el Juzgado tuvo por conveniente, y por otro lado, que la descripción de la finca que obraba en la Sentencia obedecía a la literalidad que se extrajo del Registro de la Propiedad en el momento de presentar la demanda. Tras la presentación de dicho escrito, el Juzgado de Primera Instancia Núm. 4 de Vilanova i la Geltrú, dictó la Diligencia de Ordenación de fecha 11-05-15, denegando cualquier modificación o subsanación de la Sentencia, al manifestar: "Únase el anterior escrito por el procurador S. R. La sentencia referida es absolutamente ajustada a derecho, no habiendo lugar a introducir modificación o subsanación alguna. Se acuerda expedir mandamiento al Registro de la Propiedad procedente en el sentido referido." Es decir, el Juzgado se negó a subsanar o modificar la Sentencia que el Registro se negaba a inscribir por considerar que la misma es totalmente ajustada a derecho y que, por consiguiente, no presentaba ningún defecto que tuviera que modificarse o subsanarse. Por esta razón, el Juzgado acordó expedir un nuevo mandamiento al Registro de la Propiedad, de fecha 11-05-15, (...) que esta parte junto con la carta de pago de AJD y ITP presentó de nuevo ante el Registro de la Propiedad N.º 1 de Vilanova, emitiendo la titular de dicho registro una nueva calificación negativa del título presentado, (...) considerando que existían dos defectos impositivos de dicha inscripción: "1.º—No quedar suficientemente protegidos los derechos del titular registral la Cooperativa La Salvadora, cuando la demanda se entabla contra los ignorados causahabientes de la Cooperativa que se halla disuelta según resulta de la propia Sentencia, y declarados en rebeldía. Surge, en estos casos, el obstáculo registral, de la identificación procesal del titular registral, que es objeto de la presente calificación registral. 2.º—No quedar suficientemente identificada la finca respecto de la cual se declaró el dominio a favor del Ayuntamiento de Cubelles. La instancia privada firmada por el

presentante no es el documento idóneo para la identificación de la finca. En cualquier caso, la descripción registral de la finca 344 no contiene referencia alguna a la superficie, circunstancia ésta exigible al practicar nuevo asiento”. Cuarta.–No estando conformes con esta calificación negativa de fecha 08 de julio del corriente, notificada el siguiente día 10 de julio de 2015, esta parte interpone el presente recurso contra éste acuerdo adoptado por la Ilustre Sra. Registradora titular del Registro de la Propiedad n 1 de Vilanova i la Geltrú, en virtud del cual se deniega la inscripción de la Sentencia 61/2012 dictada en el procedimiento ordinario 513/2009, seguido en el Juzgado de Primera Instancia Núm. 4 de Vilanova i la Geltrú el día 23 de abril de 2012. Quinta.–El Ayuntamiento de Cubelles, que represento, resulta legitimado para la interposición del presente recurso al tratarse del beneficiario de la declaración de dominio de la sentencia, y ostentar en consecuencia un interés legítimo y conocido en asegurar los efectos del presente recurso. Sexta.–Discrepa esta parte, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, con los argumentos esgrimidos por la Sra. Registradora y que conducen a la denegación de la inscripción del dominio de la finca a favor del Ayuntamiento recurrente. En cuanto al 1.º defecto señalado por la Sra. Registradora en la nota calificadora, la misma considera que no han quedado suficientemente protegidos los derechos del titular registral de la finca, teniendo en cuenta que la demanda se ha entablado contra los ignorados causahabientes de la Cooperativa “La Salvadora”, que se halla disuelta según constata la propia sentencia, y declarada en rebeldía. Por el contrario, esta parte considera que efectivamente han quedado totalmente protegidos los derechos de los ignorados causahabientes de la titular registral de la finca, que es la Cooperativa La Salvadora de Cubelles, por cuanto en la Sentencia calificada se declaran cumplidos los requisitos exigidos para la consumación de la usucapión extraordinaria de derechos sobre bienes inmuebles, y en la tramitación del procedimiento judicial se ha dado cumplimiento a todos los requisitos legales previstos en la actual legislación procesal, habiéndose cumplido también con los requisitos y plazos legales de audiencia al rebelde. Planteada así la cuestión, debe determinarse si han quedado protegidos los derechos de los ignorados causahabientes de la titular registral de la finca, cuestión respecto a la que, recientemente, esta Dirección General del Registro y del Notariado en la resolución de fecha 16 de abril de 2015, ha tenido ocasión de manifestarse en un supuesto prácticamente igual al planteado en este recurso. Así como tiene manifestado esta Dirección General, por ejemplo en dicha resolución, “la usucapión así reconocida 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 consume por el transcurso del tiempo con los legales, 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 insuficiente 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 trato 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 sólo 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 trato sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapión extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación 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. Constan además declarados en rebeldía los ignorados causahabientes de la cooperativa. Para dictar esta resolución es necesario un previo llamamiento al proceso, es decir que es necesario que se haya intentado la notificación al demandado cumpliendo todos los requisitos legales. La declaración impide suspender el juicio por estas circunstancias lo que atentaría contra el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en caso de rebeldía, continúa el procedimiento pero el rebelde tiene posibilidad de impugnar la sentencia, aún firme, en circunstancias especiales para obtener la plena restitución de las posibilidades de alegación y pruebas. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y cumplidos los plazos legales nada impide la inscripción o cancelación de asientos. Por todo lo expuesto el defecto debe decaer.» En el presente supuesto, la finca objeto del proceso de usucapión extraordinario consta inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre de la Cooperativa “La Salvadora”, que se haya disuelta según consta en la sentencia, sin que se hayan identificado sus causahabientes. Respecto a esta finca, como consta en el expediente del que dispone la Registradora, se ha dictado una sentencia que declara la titularidad del derecho de dominio de dicha finca a favor de mi representada, el Ayuntamiento de Cubelles, por la vía de la prescripción adquisitiva por usucapión, durante treinta años de forma ininterrumpida, pacífica y públicamente, declarando cumplidos los requisitos para la consumación de dicha usucapión. De acuerdo con los argumentos de la resolución transcrita, la usucapión a favor del Ayuntamiento constituye un título apto para la inscripción en el Registro de la propiedad, sin que el hecho que recaiga sobre una finca inscrita, impida que ésta pueda pasar a ser propiedad por usucapión de un tercero si cumple las condiciones de la posesión previstos en la Ley, como es el caso. Como consta declarado, la usucapión necesita de un procedimiento que culmine con su expresa declaración, sin que sea automática, y en este procedimiento judicial, tal y como se ha manifestado, se han cumplido todos los requisitos para la consumación de la usucapión de derechos sobre la referida finca. A mayor abundamiento, la circunstancia que los ignorados causahabientes de la cooperativa fuesen declarados en rebeldía no puede ser obstáculo para la continuación del procedimiento, y menos cuando para su declaración se han cumplido los requisitos legales necesarios para ello, esto es, que hayan sido previamente llamados al proceso, es decir, que se haya intentado la notificación de todo el procedimiento a los demandados, cumpliendo con los requisitos legales, los cuales además, aun cuando siendo firme la sentencia tenían la posibilidad de obtener la plena restitución de las posibilidades de alegación y prueba. Séptima.—La Registradora señala como segundo defecto impeditivo de la inscripción solicitada: «2.º—No queda suficientemente identificada la finca respecto de lo cual se declara el dominio o favor del Ayuntamiento de Cubelles. Afirma la Registradora que del contenido de la Sentencia no resulta la identificación de la finca registral respecto a la cual se declara la adquisición por usucapión a favor de mi representada, y que de los documentos presentados no puede apreciarse la identidad de la finca, puesto que la sentencia la identifica como “edificio conocido popularmente como ‘La Salvadora’ situada a la calle (...) de Cubelles, y en el Registro de la Propiedad aparece a nombre de la entidad cooperativa ‘La Salvadora’ y consta inscrita como edificio de dos plantas situado en la calle (...) o calle (...) de Cubelles. Esta parte considera que la identificación de la finca objeto de usucapión

consta determinada judicialmente en el fallo de la sentencia, pues en la misma consta claramente identificado el número de finca registral respecto a la que se ha declarado el dominio por usucapión. En concreto, dicha sentencia declara literalmente: “Y firme que sea esta sentencia, inscribese el pleno dominio de la finca registral nº 344 inscrita al Tomo 71 del Archivo; Libro 6 de Cubelles, del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geitru, a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Cubelles, (...)”. Por consiguiente, en la propia sentencia que declara el dominio a favor de mi mandante de la finca objeto del procedimiento judicial, por prescripción adquisitiva, se especifica e identifica que dicha finca es la finca registral 344, inscrita al Tomo 71 del archivo, Libro 6 de Cubelles del Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geitru. Así mismo, en el mandamiento judicial que el titular del Juzgado de Primera Instancia Núm. 4 de Vilanova i la Geitru emitió al Registro de la Propiedad núm. 1 de esta misma localidad, en fecha 11-05-15, también identifica la finca objeto de usucapión, siendo del siguiente tenor literal: “Que en este Juzgado se tramita Procedimiento Ordinario nº 513/2009, a instancia de Excelentísimo Ayuntamiento de Cubelles, contra Cooperativa ‘La Salvadora’ de Cubelles, por acción declarativa de dominio en relación a la finca urbana sita en la Calle (...) de Cubelles, actualmente C/ (...), y inscrita en el Registro de la Propiedad número 1 de Vilanova i la Geitru, al Tomo 71, Libro 6 de Cubelles, registral 344. Que siendo la sentencia nº 61/2012, dictada el 23 de abril del mismo año, totalmente ajustada a derecho, y en cumplimiento de lo mismo y de lo diligencia de ordenación de fecha 11 de mayo del presente, se expide el presente a los efectos de que se lleve a cabo la inscripción acordada, librándose a V. S. el presente por duplicado, rogándole la devolución de uno de los ejemplares debidamente cumplimentado. (...)» En definitiva, la identificación por parte del Juez de la finca registral respecto de la cual se declara la adquisición por usucapión no puede ser más clara, pues tanto en el fallo de la sentencia como en el mandamiento judicial dirigido a la Registradora se describe e identifica de forma clarísima la finca registral 344, como la finca respecto a la que se solicita la inscripción de su dominio a favor del Ayuntamiento de Cubelles. Finca que actualmente está ubicada en la calle (...) de Cubelles, anteriormente calle (...) y calle (...) de dicha localidad. Por otro lado, en cuanto a la necesidad de señalar la superficie de la finca, esta parte entiende que la exigencia de la Registradora no está justificada, por cuanto en el mismo estamos ante una sentencia por la que se declara que un Ayuntamiento, mi representado, ha adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de una finca, la número 344, la cual ya consta descrita en el Registro de la Propiedad, con la descripción transcrita en la demanda formulada por esta parte. Por consiguiente, la finca, tal como se describe, es como consta en el Registro de la Propiedad, sin que el procedimiento instado por esta parte tuviera por objeto, en ningún caso, una declaración sobre exceso de cabida, modificación de lindes ni nada distinto a la declaración de dominio por usucapión (...)».

IV

Con fecha 10 de agosto de 2015, la registradora emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente, que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 149.5º, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 8, 9, 17, 18, 20, 38, 76, 243 y 257 de la Ley Hipotecaria; 44, 51, 100, 166.1.ª y 2.ª, 286, 298 y 437 del Reglamento Hipotecario; 3, 11 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 109/1999, de 14 de junio, y número 185/2001, de 17 de septiembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de

enero de 1994, 5 de enero de 2002, 22 de enero de 2003, 21 de junio de 2004, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio, 8 de septiembre y 5 de octubre de 2011, 16 de mayo y 23 de octubre de 2012, 9 de mayo y 12 de julio de 2013 y 11 y 19 de febrero, 5 de marzo, 16 de abril y 25 de junio de 2015.

1. El presente recurso tiene por objeto la posibilidad de inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo por la que se declara la titularidad por usucapión del derecho de dominio de un edificio de Cubelles a favor del Ayuntamiento de dicha localidad. El citado procedimiento se dirigió contra los ignorados causahabientes del titular registral, la «Sociedad Cooperativa La Salvadora», los cuales fueron declarados en rebeldía procesal. En la referida sentencia se describe la finca objeto de usucapión como «edificio conocido popularmente como «La Salvadora», sito en la calle (...) de Cubelles», identificándola como finca registral 344, inscrita al Tomo 71 del archivo, Libro 6 de Cubelles. Son dos los defectos apreciados por la registradora y que ahora han sido objeto de recurso: Primero.—No quedan suficientes protegidos los derechos del titular registral la «Sociedad Cooperativa La Salvadora», cuando la demanda se entabla contra los ignorados causahabientes de la cooperativa que se halla disuelta según resulta de la propia sentencia, y declarados en rebeldía. Surge, en estos casos, el obstáculo registral, de la indefensión procesal del titular registral, que es objeto de la presente calificación registral, y Segundo.—No queda suficientemente identificada la finca respecto de la cual se declara el dominio a favor del Ayuntamiento de Cubelles. La instancia privada firmada por el presentante no es el documento idóneo para la identificación de la finca. En cualquier caso, la descripción registral de la finca 344 no contiene referencia alguna a su superficie, circunstancia ésta exigible al practicar nuevo asiento.

2. El presente expediente guarda sustanciales coincidencias con aquel del que derivó la Resolución de este Centro Directivo de 16 de abril de 2015. Es por ello que muchas de sus conclusiones han de ser ahora plenamente confirmadas. En efecto, partiendo de que la finca aparece inscrita a nombre de la «Sociedad Cooperativa La Salvadora de Cubelles», y que del título presentado resulta como presupuesto básico la disolución de la misma sin que se haya identificado a sus causahabientes, debe determinarse si han quedado protegidos los derechos de estos últimos.

En la sentencia calificada se declaran cumplidos los requisitos exigidos para la consumación de la usucapión extraordinaria de derechos sobre bienes inmuebles.

La usucapión así reconocida 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 señalado por la ley, 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 sólo 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, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación 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.

Constan además declarados en rebeldía los ignorados causahabientes de la cooperativa. Para dictar esta resolución es necesario un previo llamamiento al proceso, es decir que es necesario que se haya intentado la notificación al demandado cumpliendo los todos los requisitos legales. La declaración impide suspender el juicio por estas circunstancias, lo que atentaría contra el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en caso de rebeldía, continúa el procedimiento pero el rebelde tiene posibilidad de impugnar la sentencia, aun firme, en circunstancias especiales para obtener la plena restitución de las posibilidades de alegación y pruebas.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y cumplidos los plazos legales nada impide la inscripción o cancelación de asientos.

Por todo lo expuesto el defecto debe decaer.

3. En relación con el segundo de los defectos recogidos en la nota de calificación, relativo a la correcta identificación de la finca objeto del título presentado, debe partirse de lo que constituye doctrina reiterada por esta Dirección General, en el sentido de que, 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 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 y 10 y 14 de junio de 2010, 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 estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). 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».

En el presente caso la registradora señala en su nota que «de los documentos presentados no puede apreciarse la identidad de la finca, habida cuenta que la Sentencia la identifica como edificio conocido popularmente como «La Salvadora» sito en la calle (...) de Cubelles y el Registro de la Propiedad a nombre de la entidad Cooperativa La Salvadora consta inscrito edificio de dos plantas sito en la calle (...) o calle (...)». Sin embargo, no parece que la mera alteración del número de policía sea motivo suficiente para apreciar esa falta de identidad. Sobre todo si se tiene en cuenta que en la sentencia objeto de calificación se ha identificado la finca, no sólo en atención a la calle y número, sino que se han señalado los datos registrales completos de la misma. No es infrecuente que se produzcan alteraciones en el número de policía que corresponde a las fincas urbanas, y, si bien para la constatación de dichas alteraciones es preciso la certificación expedida por el Ayuntamiento correspondiente o certificación catastral (vid. artículos 437 del Reglamento Hipotecario y 3, 11 y 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y Resoluciones de este Centro Directivo de 5 de enero de 2002, 16 de mayo de 2012 y 19 de febrero de 2015), la manifestación en el título inscribible de esta alteración no es motivo suficiente para dudar de la identidad de la finca objeto del mismo, cuando del resto de circunstancias concurrentes resulte con claridad cuál es la finca registral respecto de la que se solicita la inscripción. Consecuentemente no procede admitir la objeción que en tal sentido plantea la registradora.

4. Sí que debe confirmarse el criterio sostenido por la registradora al exigir que se exprese la superficie de la finca en el título presentado, aunque en el historial registral la misma aparezca sin expresión de su medida. Como se ha señalado en el anterior apartado, la completa descripción de la finca en el título es indispensable para que el registrador pueda llegar a la convicción de que el mismo tiene por objeto una determinada finca registral. Y, sin duda, uno de los elementos esenciales a este respecto es el de la superficie, que habrá de expresarse en todo caso, aunque no aparezca previamente en el historial registral. Como ha señalado la reciente Resolución de 25 de junio de 2015, «una finca que se halla inscrita sin expresión de su superficie no puede decirse que sea plenamente equiparable a una finca no inmatriculada. Es cierto que no consta la superficie, y que este es un dato esencial para su identificación. Pero también es verdad que aparecen unos linderos, la referencia a la calle de su situación y el número de gobierno, y la alusión a unos elementos construidos en la misma. Por otro lado, del historial registral pueden resultar una serie de titularidades jurídico reales que a lo largo del tiempo se han ido sucediendo sobre la finca. Todo ello nos conduce a concluir que la finca como tal objeto de derechos sí que ha accedido al Registro. Lo que ocurre es que no consta correctamente especificada su superficie. Y, dada la trascendencia que el dato de la superficie tiene en la delimitación de la finca registral, podemos decir que la inscripción de la superficie de una finca que hasta ese momento no la tenía consignada en su historial registral, sin ser en sentido técnico una inmatriculación, tiene cierta entidad inmatriculador. Nuestra legislación hipotecaria ha previsto una serie de procedimientos para rectificar la superficie de una finca inmatriculada cuando se detecta que se produjo un error al medirla en el momento de su primera inscripción. Estos procedimientos son esencialmente: el expediente de dominio, el acta de presencia y notoriedad a que alude el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, y los señalados en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario. Aunque como ya se ha dicho, la registración de la superficie de una finca que consta inscrita sin ella, tiene cierto carácter inmatriculador, debe admitirse que se pueda llevar a efecto aplicando analógicamente los procedimientos previstos para la inscripción de los excesos de cabida. Ha advertirse, no obstante, que si se opta por la vía establecida en el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, sólo cabrá utilizar el procedimiento señalado en el párrafo primero de dicho artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, precisamente por la naturaleza inmatriculadora que este

supuesto encierra. Y por supuesto siempre teniendo en cuenta la imprescindible aplicación de lo establecido en el artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social».

No obstante lo anterior y dada su inminente entrada en vigor, hay que tener en cuenta la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y en concreto su artículo 1.5 por el que se modifica el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se dice expresamente que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, en la forma y con los requisitos que se regulan en el propio artículo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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 noviembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.