

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12195 *Resolución de 30 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Villaviciosa de Odón a inscribir una sentencia recaída en procedimiento declarativo ordinario.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. B., abogado, en nombre y representación de doña J. F. T. y don S. S. J. C., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Villaviciosa de Odón, doña Elena Parejo García, a inscribir una sentencia recaída en procedimiento declarativo ordinario.

Hechos

I

En sentencia de fecha 18 de febrero de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Móstoles, en el procedimiento ordinario número 1718/2015, sobre acción declarativa de dominio y subsidiaria de usucapición, se declaraba el dominio de una parcela, con la construcción realizada sobre ella, a favor de los demandantes, doña J. F. T. y don S. S. J. C. El tenor literal del fallo es el siguiente: «Que estimando totalmente la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. G., en nombre y representación de D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C., en los autos de juicio ordinario contra D. S. R. T., D.^a E. F. T. y D.^a C. F. T. debo declarar y declaro: 1.–Que los cónyuges D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. son propietarios, en cuanto la parcela por título de herencia y en cuanto a la vivienda de (...), de Villaviciosa de Odón, por haberla construido a sus expensas hace más de treinta años con cargo a su sociedad de gananciales, y con la siguiente: Descripción: vivienda sita en (...), de Villaviciosa de Odón; solar de 46 m², cuya vivienda tiene una superficie construida en la planta baja de 39,10 m² y útiles 31,46 m², y consta de recibidor, cocina, baño, salón y un patio de superficie útil de 7,08 m; y, en planta primera, con una superficie construida de 35,04 m² y superficie útil de 32,02 m², consta de distribuidor, dos dormitorios y terraza. La superficie total construida es de 74,14 m² y la útil total de 70,56 m². Linderos.–(...) Con referencia catastral 3383414VK2638S0001SL Cargas: libre de cargas. Situación arrendaticia: Libre de cargas y arrendatarios. Que, como consecuencia de lo anterior, debo declarar y declaro justificado el dominio de los mismos sobre la vivienda sita en (...), a favor del matrimonio formado por D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. para su sociedad de gananciales, ordenándose la segregación de la superficie de 46 metros cuadrados de la finca 1.282, para su inscripción como finca independiente, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias; y en su caso, expidiéndose al efecto los oportunos mandamientos dirigidos al Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón para su inscripción como finca independiente».

II

Presentado el día 20 de mayo de 2016 en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón el mandamiento expedido el día 6 de abril de 2016 por doña A. G. V., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Móstoles, en el que obra inserta la sentencia dictada el día 18 de febrero de 2016 por doña Beatriz Martínez Rodríguez, magistrada-juez del referido Juzgado, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del documento presentado, se deniega la operación solicitada por el defecto consignado con el número 1 y se suspende por los defectos señalados bajo los números 2 a 6. 1.–Por incumplirse las exigencias derivadas

del principio de tracto sucesivo al no dirigirse la demanda contra los titulares registrales de la finca y no acreditarse la condición de únicos interesados y herederos de los titulares registrales de las personas contra las que se dirige el procedimiento; En el caso de que hubiera habido transmisiones intermedias, debería haberse dirigido la demanda, a su vez, contra los titulares intermedios. 2.–Por no constar la firmeza de la sentencia. 3.–Por no tener individualidad registral la vivienda respecto de la cual se pretende la declaración de dominio al encontrarse inserta, en la vivienda sita en las fincas 1282 y 1285 de este Registro sin que esta última conste registralmente dividida en distintas unidades susceptibles de aprovechamiento independiente. 4.–Por no acompañar, en su caso, la licencia de segregación del solar. 5.–Con relación a la obra nueva, por ninguno de los medios establecidos en el artículo 28 del TRLS la antigüedad de la vivienda ni su descripción coincidente con el título. 6.–Debe especificarse si D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. han adquirido ambos la parcela por título de herencia y, en tal caso, en qué forma y proporción, o si ha adquirido D.^a J. la parcela por título de herencia y se le atribuye carácter ganancial por haber construido la vivienda la sociedad de gananciales (ex art. 1404 CC en su redacción anterior a 1981). Si adquirieron directamente de los titulares registrales, deben aportarse los correspondientes certificados de defunción, de últimas voluntades y testamentos (ó, en su caso, declaraciones de herederos ab intestato).–Hechos El documento, consistente en un mandamiento expedido el 6 de abril de 2016 por D.^a A. G. V., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles en el que obra inserta la sentencia dictada el 418 de febrero de 2016 por D.^a Beatriz Martínez Rodríguez, Magistrado Juez del referido Juzgado, fue presentado en este Registro a las 11.55 horas del día 20 de mayo de 2016 con el número de asiento 653 del Diario 54. Examinada la documentación aportada y el historial de la finca registral afectada se han de realizar las siguientes observaciones. 1.º La finca 1282 de este Registro consta inscrita a favor de doña E. D. F. y D. V. T. M. quienes no figuran como demandados en el procedimiento al dirigirse éste frente a D.^a C. F. T., D.^a E. F. T. y D. S. R. T. Respecto de estos últimos, no se acredita su condición de únicos herederos de los titulares registrales mediante la aportación de los correspondientes certificados de defunción, últimas voluntades y testamentos (o, en su caso, del acta de notoriedad para la declaración de herederos ab intestato). Examinado el historial registral de la finca, se observa que de la misma se han practicado diversas segregaciones en virtud de expedientes de dominio para la reanudación del tracto sucesivo ininterrumpido dando lugar a las fincas 20.575, 20.587 y 20.606 de este Registro. Del contenido de tales inscripciones se desprende que el procedimiento no se ha dirigido contra la totalidad de herederos del titular registral. De haber tenido lugar transmisiones intermedias debería, a su vez, haberse dirigido el procedimiento contra los titulares intermedios. 2.º Las finca 1282 parece descrita en el Registro del modo que sigue: Finca urbana. La planta baja de la casa (...) con una superficie de cinco mil doscientos setenta y cuatro pies, que equivalen a cuatrocientos nueve metros, cuarenta y seis centímetros y cinco milímetros, compuesta de puerta principal de entrada, patio, soportal, recibimiento, sala con alcoba que sale al portal del piso principal, gabinete con alcoba, un cuarto oscuro, otro dentro del mismo que tiene sobre reja al corral, y otro que sirve para despensa, cocina, escusado, cueva, segundo patio, el pajar y la cuadra que en el mismo, y la bodega que existe en dicho patio; linda (...) Por su parte, la vivienda respecto de la que se ejercita la acción se describe en la sentencia del siguiente modo: Vivienda sita en (...), de Villaviciosa de Odón (Madrid). Solar de 46 metros cuadrados, cuya vivienda tiene una superficie construida en planta baja de 39,10 metros cuadrados y útiles de 31,46 m² y consta de recibidor, cocina, baño y salón y un patio de 7,08 m²; y, en planta primera, con una superficie de 35,04 metros cuadrados y útil de 3,36 metros cuadrados, consta de distribuidor, dos dormitorios y terraza; Teniendo una superficie total construida de 74,14 metros cuadrados y útil de 70,56 metros cuadrados. Linderos... Del historial registral de las fincas anteriormente indicadas, esto es, las fincas 20.575, 20.587 y 20.606, se desprende que la finca 1282 fue objeto de división material en diversas viviendas, entendiendo la registradora que suscribe, que una de ellas sería la que es objeto de la presente nota de calificación. Al respecto se han de realizar la

siguientes consideraciones: a) La vivienda objeto de la sentencia tiene dos plantas mientras que la finca 1.282 cuenta sólo con planta baja estando registrada la planta primera con el número 1.285 de este Registro. Nada se dice, sin embargo, de la planta primera de la vivienda ni se ordena la segregación de la parte correspondiente de la finca 1.285. b) La vivienda de referencia se dice que fue construida por los demandantes a sus expensas mientras que del Registro resulta que en la finca había ya construida una casa. c) No se acredita la licencia de segregación del solar. d) Tampoco se acredita la antigüedad de la construcción ni su descripción coincidente con el título. 3.º No consta la firmeza de la sentencia. 4.º La sentencia se limita a declarar que los cónyuges D.ª J. F. T. y D. S. s. J. C. son propietarios en cuanto a la parcela por título de herencia y, en cuanto a la vivienda, por haberla construido a sus expensas. Si adquirieron por título de herencia ambos cónyuges, deberían especificarse las cuotas en que adquirió cada uno de ellos con carácter privativo salvo que hubiera sido dejada en testamento a ambos y sin especial designación de partes. Si, por el contrario, hubiera adquirido únicamente D.ª J. la parcela por título de herencia y se pretendiera la inscripción de la vivienda con carácter ganancial por haber sido construida por los cónyuges (ex art. 1404 CC en su redacción anterior a 1981), debería especificarse así. Deben, por consiguiente, aclararse los títulos de adquisición. Deben acompañarse los testamentos, certificados de defunción y última voluntad de los causantes y titulares registrales. Fundamentos de Derecho 1.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Tratándose de documentos judiciales la calificación se limita según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario 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.” 2.–Sobre la necesidad de cumplimentar las exigencias del principio de tracto sucesivo.–El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero, tal y como señala la DGRN, por todas, en resolución de 24 de septiembre de 2015, “el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales está el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.” Así, como ha señalado la Resolución de 15 de julio de 2012, es doctrina reiterada de la DGRN que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial (cfr. la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013). Tal y como se apunta en la parte expositiva de la presente nota de calificación, en el supuesto de referencia no consta acreditado que la demanda se haya dirigido, fallecidos los titulares registrales, contra la totalidad de los herederos de los mismos. 3.–Sobre la exigencia de que la demanda se dirija también contra los titulares intermedios en el caso de que lo pretendido fuera, al igual que en los supuestos de las fincas 20575, 20586 y 20607 reanudar el tracto sucesivo interrumpido.–En el supuesto de que los demandantes no hubieran adquirido directamente de los titulares registrales y lo pretendido fuera la reanudación del tracto interrumpido, sería admisible el juicio declarativo

si se hubiera demandado no sólo a los titulares registrales, sino también a todos los adquirentes intermedios hasta enlazar con los propietarios actuales, con lo que se produciría la reanudación del tracto; y se hubiese pedido la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos los títulos intermedios. Ello con arreglo a reiterada doctrina de la DGRN, por todas, resoluciones de 9 de diciembre de 2010 y de 16 de junio de 2015.

4.—Sobre la firmeza de la sentencia.—El artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige para la inscripción de las resoluciones judiciales su firmeza, norma que encuentra su fundamento en que con la inscripción o cancelación de asientos, al tratarse de asientos definitivos, se puede producir la aparición de un tercero protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. De ahí que deba rechazarse la inscripción de aquellas resoluciones judiciales cuyos pronunciamientos sean susceptibles de ser revocados, como resulta del propio fundamento de la norma procesal, así como de la excepción prevista para las sentencias dictadas en rebeldía, las cuales, aunque sean firmes, no son susceptibles de ser inscritas en tanto no hayan transcurridos los plazos para ejercitar la acción de rescisión.

5.—Sobre la necesidad de aclarar si la vivienda fue construida por los demandantes y si la segunda planta procede por segregación de la registral 1285.—Tal y como se indica en la exposición táctica, sobre la finca 1282 de este Registro ya existía inscrita una edificación en cuanto a la planta baja, constando la planta primera inscrita bajo el número 1285. Al indicarse en la sentencia que la vivienda procede por división material de la finca 1282, se impone la necesidad de aclarar: -Qué sucede con la vivienda que ya constaba inscrita sobre la finca registral. -Si la planta primera procede por segregación de la registral 1285.

6.—Sobre la obligatoriedad de acreditar la licencia de segregación y la antigüedad de la obra y su descripción coincidente con el título.—Para inscribir la segregación y la obra nueva, es necesario cumplir con la normativa urbanística en la materia (cfr. resoluciones DGRN 9 octubre de 2000 y de 4 de julio de 2012). Así: -En cuanto a la declaración de obra nueva debería acreditarse la antigüedad de la misma y su descripción coincidente con el título en los términos establecidos en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. -En cuanto a la segregación, acompañar la correspondiente licencia ex arts. 26.2 TRLS y 78 RD 1093/1997, de 4 de julio.

7.—Sobre la necesidad de aclarar los títulos de adquisición.—Deben aclararse los títulos de adquisición en los términos que se indican en la presente nota de calificación.

8.—Sobre la necesidad de aportar el testamento, el certificado de últimas voluntades y el certificado de defunción de los causantes.—De conformidad con el párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, “el título de la sucesión, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. Por su parte, el artículo 76 del Reglamento Hipotecario añade que “En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad” considerando el artículo 78 del mismo Reglamento defecto que impide la práctica de la inscripción la no aportación de los certificados antes relacionados. El testamento, el certificado de últimas voluntades y el certificado de defunción son documentos son imprescindibles para la calificación del título particional que contenga la atribución de los derechos hereditarios sobre bienes concretos. Así lo recogió la Resolución de 12 de noviembre de 2012 al señalar: “Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no sólo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias”. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la operación solicitada por el defecto consignado con el número 1 y se suspende por los defectos señalados bajo los números 2 a 6 La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá

(...) En Villaviciosa de Odón, a 8 de junio de 2016. La Registradora (firma ilegible), Fdo. Elena Parejo García».

Vuelto a presentar el día 8 de julio de 2016 el mandamiento judicial, acompañado de diversa documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previo examen y calificación del documento presentado, se deniega la operación solicitada por el defecto consignado con el número 1 y se suspendería, en su caso, por los defectos señalados bajo los números 2 a 4. 1.–Por incumplirse las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo al no dirigirse la demanda contra los titulares registrales de la finca y no acreditarse la condición de únicos interesados y herederos de los titulares registrales de las personas contra las que se dirige el procedimiento.–Defecto insubsanable 2.–Con relación a la obra nueva y segregación, por no aclarar la sentencia los extremos a que hace referencia la parte expositiva de la presente nota.–3.–Debe especificarse si D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. han adquirido ambos la parcela por título de herencia y, en tal caso, en que forma y proporción, o si ha adquirido D.^a J. la parcela por título de herencia y se le atribuye carácter ganancial por haber construido la vivienda la sociedad de gananciales (ex art. 1404 CC en su redacción anterior a 1981). 4.–Por no acompañar los certificados de últimas voluntades de los causantes de la sucesión. Hechos El documento, consistente en un mandamiento expedido el 6 de abril de 2016 por D.^a A. G. V., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles en el que obra inserta la sentencia dictada el 418 de febrero de 2016 por D.^a Beatriz Martínez Rodríguez, Magistrado Juez del referido Juzgado, fue presentado en este Registro a las 11.55 horas del día 20 de mayo de 2016 con el número de asiento 653 del Diario 54. Objeto de calificación negativa con fecha 8 de junio de 2016 por los siguientes defectos: 1.–Por incumplirse las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo al no dirigirse la demanda contra los titulares registrales de la finca y no acreditarse la condición de únicos interesados y herederos de los titulares registrales de las personas contra las que se dirige el procedimiento; En el caso de que hubiera habido transmisiones intermedias, debería haberse dirigido la demanda, a su vez, contra los titulares intermedios- 2.–Por no constar la firmeza de la sentencia.–3.–Por no tener individualidad registral la vivienda respecto de la cual se pretende la declaración de dominio al encontrarse inserta, en la vivienda sita en las fincas 1282 y 1285 de este Registro sin que esta última conste registralmente dividida en distintas unidades susceptibles de aprovechamiento independiente.–4.–Por no acompañar, en su caso, la licencia de segregación del solar.–5.– Con relación a la obra nueva, por no acreditar por ninguno de los medios establecidos en el artículo 28 del TRLS la antigüedad de la vivienda ni su descripción coincidente con el título.–6.–Debe especificarse si D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. han adquirido ambos la parcela por título de herencia y, en tal caso, en qué forma y proporción, o si ha adquirido D.^a J. la parcela por título de herencia y se le atribuye carácter ganancial por haber construido la vivienda la sociedad de gananciales (ex art 1404 CC en su redacción anterior a 1981). Si adquirieron directamente de los titulares registrales, deben aportarse los correspondientes certificados de defunción, de últimas voluntades y testamentos (o, en su caso, declaraciones de herederos ab intestato).–Se vuelve a presentar el documento el 8 de julio de 2016, bajo el mismo número de asiento de presentación junto con: *Testimonio de la sentencia de referencia expedido el 6 de abril de 2016 por D.^a A. G. V., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles, con expresión de su firmeza. -Escrito de alegaciones suscrito el 21 de junio de 2016 por D. J. A. C. B. -Copia del escrito de demanda presentado en el Juzgado de primera Instancia n.º 5 de Móstoles en la que obran insertas, en lo que atañe a la calificación antedicha, copias de los siguientes documentos: -Certificados de defunción de D. V. T. M. y D.^a E. D. F. -Testamentos otorgados por D. V. T. M. y D.^a E. D. F. -Licencia de segregación de 14 de junio de 2011 de la que resulta la superficie y descripción de la vivienda. Se advierte que no se trata de los documentos originales sino de simples fotocopias lo que daría lugar a su inadmisión por no responder al principio de titulación auténtica que exigiría su acceso al Registro. En el eventual supuesto de que se presentaran los documentos complementarios originales, no se encontrarían subsanados la totalidad de los defectos advertidos en la nota de

calificación de 8 de junio de 2016 por cuanto: 1.–Con relación al defecto advertido bajo el número 1 de la referida nota de calificación, “incumplimiento de las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo” de los testamentos de los causantes que se incorporan se advierte que no han sido demandados la totalidad de los herederos e interesados en la sucesión. De hecho, tanto en el escrito de demanda como en el escrito de alegaciones que se acompaña, se indica que la demanda se ha dirigido exclusivamente contra los herederos que no han formalizado las segregaciones de sus respectivas viviendas. Defecto insubsanable. 2.–El defecto relativo a la firmeza de la sentencia se subsana con el Testimonio de la misma anteriormente relacionado 3.–Se considerarían subsanados los defectos advertidos bajo los números 3, 4 y 5 si se aportara el original de la Licencia. No obstante, en la sentencia deberían aclararse los siguientes extremos (sin que sea suficiente el escrito de alegaciones aportado a tal fin por el interesado): a) La vivienda objeto de la sentencia tiene dos plantas mientras que la finca 1.282 cuenta sólo con planta baja estando registrada la planta primera con el número 1.285 de este Registro. Nada se dice, sin embargo, de la planta primera de la vivienda ni se ordena la segregación de la parte correspondiente de la finca 1.285. b) La vivienda de referencia se dice que fue construida por los demandantes a sus expensas mientras que del Registro resulta que en la finca había ya construida una casa. 4.–Con relación al defecto advertido bajo el número 6, las cuestiones relativas al carácter de la adquisición deberían ser objeto de aclaración en el propio título adquisitivo sin que de nuevo sean admisibles las alegaciones formuladas en un escrito de parte. 5.–Finalmente, si se aportaran los originales de los certificados de defunción y testamentos, restarían por aportar los certificados de última voluntad. Fundamentos de Derecho 1.–Se da por reproducida la fundamentación jurídica de la nota de calificación de 8 de junio de 2016 a fin de evitar reiteraciones innecesarias. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la operación solicitada por el defecto consignado con el número 1 y se suspendería, en su caso, por los defectos señalados bajo los números 2 a 4. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación podrá (...) En Villaviciosa de Odón, a 28 de julio de 2016. La Registradora (firma ilegible), Fdo. Elena Parejo García».

III

Contra la anterior nota de calificación don J. A. C. B., abogado, en nombre y representación de doña J. F. T. y don S. S. J. C., interpuso recurso el día 7 de septiembre de 2016, mediante escrito en el que alega: «Primera.–Antecedentes: 1.º–Que, el día 14/06/2016, por primera vez, nos fue notificada la primera resolución calificación negativa de 08/06/2016, de la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón (Madrid), para no acceder a practicar la inscripción derivada de la Sentencia n.º 80/2016, de fecha 18/02/2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles, en el Procedimiento Ordinario n.º 1718/2015, sobre acción declarativa de dominio y subsidiaria de usucapión de la finca sita en (...), de Villaviciosa de Odón, a cuya acción se allanaron todos los codemandados, en coherencia con lo manifestado en su día por los mismos en el Acta Notarial de Manifestaciones suscrita el 14/04/2009 por los propietarios de las segregaciones llevadas a cabo el 02/09/1951, que estaban pendientes de inscribir por los herederos de los titulares registrales de las fincas 1282 y 1285, que adquirieron por herencia de los titulares registrales o de sus descendientes, realizadas ante el Notario Don Jesús Franch Valverde, con el n.º 430 del orden de su protocolo; tras decidir de forma conjunta la regularización de las segregaciones que de hecho se realizaron en el año 1951; según consta en el citado Acta Notarial. De conformidad al Acta Notarial de Manifestaciones suscrito el 14/04/2009, a la que luego nos referiremos, y tras haber accedido al Registro cuatro de las fincas segregadas. D.ª J. F. T. y su esposo D. S. S. J. C., instaron el Procedimiento Ordinario 1718/2015, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles, ejercitando la acción declarativa de dominio y subsidiaria de usucapión de la finca sita en (...), de Villaviciosa de Odón, procedimiento en el que se dictó la Sentencia n.º 80/2016 de 18/02/2016, cuyo fallo dice: (...) Por lo que, una vez firme la sentencia, fue

expedido por Letrada de la Administración de Justicia, Dña. A. G. V., del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles, el mandamiento correspondiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, que se presentó en el Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón el día 20/05/2016, a las 11,55 horas, con número de Registro de Entrada 794/2016, en el que se transcribe íntegramente la sentencia n.º 80/2016 de 18/02/2016, que dio origen a la primera resolución de la Registradora de 8/06/2016, que deniega la inscripción por los defectos consignados en el número 1 y suspende la misma por los defectos consignados bajo los números 2 a 6, cuya resolución damos por reproducida para evitar reiteraciones innecesarias. Si bien, los citados «defectos» se concretan en: (...) Y ello sin que por el Registro de la Propiedad se solicitara o se hubiera requerido documento alguno; por lo que, ante las manifestaciones inexactas contenidas en la citada resolución; extremos fácilmente comprobables por la Sra. Registradora o acreditables si se hubiera solicitado y sin tener en cuenta que en base a la misma Licencia de Segregación, Proyecto, Planos y documentación aportada, el citado Registro ya había accedido a inscribir como nuevas fincas registrales varias de las parcelas segregadas en el año 1951, como más adelante se dirá-, y considerando dicha calificación no ajustada a Derecho, además de lesiva para los intereses de mis representados, dicho todo ello en términos de defensa, dado que con fecha 21/06/2016, se presentó escrito de alegaciones en el que se volvió a solicitar su inscripción, con la aportación de todos aquellos documentos citados en la resolución, dado que se afirmaba que «no se habían acreditado». Y, además, para una mejor comprensión, se aportó una copia completa de la demanda presentada ante el Juzgado de Primera Instancia con los 44 documentos aportados con la misma (...) aportando además el testimonio original de la Sentencia que acreditaba su firmeza; la Licencia de Segregación; el Proyecto Urbanístico y Planos de las fincas nuevas resultantes, que fue realizado ad hoc por sus propietarios para la citada segregación; así mismo se aportó la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca (...), que acredita que desde el año 1969 consta la misma catastrada a nombre de D.ª J. F. T. y su esposo D. S. S. J.C., con referencia catastral 3383414VK2638S0001SL, es decir, se acredita que la construcción de la vivienda consta en el catastro como finca independiente desde el año 1969. 2.º) Que no obstante lo anterior, pese a la documentación aportada, de nuevo la citada Registradora dicta una nueva resolución con fecha 28 de julio de 2016, notificada a esta parte el día 08/08/2016, por la que se vuelve a denegar la inscripción (...) Contra la citada resolución manifestamos nuestro absoluto desacuerdo y discrepancia puesto que la Sra. Registradora sigue denegando su inscripción ignorándose el reconocimiento del dominio a favor de mis mandantes realizado en la sentencia n.º 80/2016, dictada el 18/02/2016 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Móstoles, de la finca sita en (...), dado que entendemos que no es competencia de la Sra. Registradora el reconocimiento o no del citado derecho, ni el de apreciar de forma encubierta un presunto «litis consorcio pasivo necesario», de conformidad a los artículos 100 y 101 de L.H. Calificándose además por la Sra. Registradora el defecto como insubsanable, al pretender que «se demande a los titulares registrales» y porque «no se acredita la condición de únicos herederos», pese a haberse acreditado y probado que, tanto en el procedimiento judicial, como ante el Registro de la Propiedad, constan aportados los Certificados de Defunción de los titulares registrales; sus Testamentos y Documentos de Aceptación y Adjudicación de la Herencia de los mismos (...) Por lo que la citada resolución se ha dictado sin haberse tenido en cuenta por la misma la documentación aportada; además de que los motivos alegados en su genérica calificación denegatoria, por su redacción, generan implícitamente indefensión a mis mandantes, con infracción del art. 24 CE.; entendiendo, con el máximo respeto a la Sra. Registradora, que se extralimita en las facultades que le corresponden, de conformidad a los establecido en los art. 100 y 101 de la Ley Hipotecaria y demás normas concordantes. Si bien, para hacer más comprensible el asunto que nos ocupa, tenemos que poner de manifiesto que la Sra. Registradora además no ha tenido en cuenta los actos ya inscritos en el registro en relación a las fincas registrales 1282 y 1285. Ni los documentos aportados: En concreto, en relación a la inscripción denegada, que proviene de las segregaciones realizadas en su día 02/09/1951

con las aceptación de herencia de los titulares registrales, que en el presente caso, solo afecta a la finca registral n.º 1282, y que con anterioridad, la misma Registradora, sí admitió la segregación de tres lotes o fincas en las que se dividió la herencia por los herederos de los titulares registrales de la citada finca, en las que afectan también a la finca 1285, para lo que se le facilitó toda la documentación relacionada con dichas fincas; y, asimismo, consta en el citado registro que en el año 1997 ya se había inscrito otra segregación. Por lo que, con anterioridad al mandamiento del Juzgado que se pretende inscribir, va se inscribieron cuatro de las segregaciones creando cuatro nuevas fincas registrales. Además se da la circunstancia que para la tramitación e inscripción de las tres últimas fincas segregadas e inscritas, fueron aportados documentos comunes a los que ahora se tratan de desconocer o a los que no se reconoce su autenticidad, entre los que se encuentran: - El Proyecto Urbanístico y Planos, - Y la licencia de segregación concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, con fecha 15/06/2011, que previamente fue informada favorablemente por los Técnicos Municipales y por la delegada del Área de Urbanismo, Vivienda y Recursos Humanos de Villaviciosa de Odón, Doña E. D. B., que acuerda conceder la licencia de segregación entre otros a Doña J. F. T., y resuelve: «Primero: Conceder a Doña P. T. M. y otros, la consulta urbanística relativa a la solicitud de licencia de segregación de los solares de (...) de este Municipio, según proyecto presentado, quedando las parcelas resultantes en la forma que se describe en la citada licencia, (debido a que la finca de [...] ya había accedido al registro como finca independiente en el año 1997). Por lo que, pese a acreditarse la firmeza de la sentencia (que fue transcrita íntegramente en el mandamiento expedido por el Juzgado) y a aportarse la licencia de segregación, así como el resto de los datos y documentos solicitados, y estar a disposición del registro los Certificados de defunción de los titulares registrales, los Testamentos, y documentos de Aceptación de Herencia (...) y, en particular, los relativos a la Certificación Catastral Gráfica y Descriptiva del Catastro; el Proyecto de Segregación y los Planos: la Licencia de Segregación y el Acta Notarial de Manifestaciones de fecha 14/804/2009, otorgados por los actuales propietarios, en la que se identifican las fincas catastrales resultantes y las pendientes de acceder al Registro de la propiedad, en la última de las resoluciones dictadas por la Registradora de 28/07/2016, se vuelve a denegar la inscripción. También se ha acreditado, con el acta notarial de manifestaciones aportado, todos los interesados reconocen que las citadas fincas son las resultantes de las segregaciones llevadas a cabo en el año 1951 por los herederos de los titulares registrales y que “de forma pacífica vienen poseyendo desde hace más de 50 años”, etc., que se corresponden con los lotes en que se dividieron las citadas fincas registrales con su respectivas referencias catastrales. Es decir, como hemos manifestado, también los herederos de los titulares registrales cuyas fincas estaban pendientes de inscribir, quisieron dejar constancia de su intención de regularizar e inscribir en el Registro de la Propiedad el 14 de abril de 2009, identificando las diferentes fincas resultantes que ya estaban catastradas a su nombre en la Gerencia del Catastro de Madrid, que se acreditó con sus respectivas Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas se aportaron al procedimiento y se identificaron, y para ello otorgaron el acta notarial de 14/04/2009, compareciendo todos ellos ante el Notario Don Jesús Franch Valverde, de Villaviciosa de Odón, realizando las manifestaciones que constan en el Acta, con el n.º 430 del protocolo de dicho Notario, entre las que destacamos: “Que todos ellos desde hace más de 50 años vienen disfrutando de forma pacífica e ininterrumpida de sus viviendas”, “Que las fincas provienen de la misma finca matriz, la finca registral número 1.282, con una superficie de 409,465 m², identificada con número de policía (...) compuesta por una vivienda con patio, cuerdas y pajar; y la planta principal con una superficie de 225,225 m², Finca matriz 1.285, cuya división material o segregación de hecho se llevó a cabo el día 2 de septiembre del año 1951, de mutuo acuerdo por los herederos de los titulares registrales, Don V. T. M. y Doña E. D. F.; abuelos y bisabuelos respectivamente de los titulares registrales hoy comparecientes, mediante la aceptación y adjudicación de las respectivas herencias”. “Que todas las viviendas o fincas resultantes, las han venido poseyendo de forma pacífica, habiendo accedido al Catastro del Ministerio de Economía y Hacienda, las

que identifican haciendo constar sus números de policía y respectivas referencias catastrales (...) Asimismo, también se acreditó que para inscribir las fincas resultantes en el Registro de la Propiedad, –todas ellas constan como fincas independientes en el Catastro–, y que previamente se elaboró el Proyecto Urbanístico realizado para la solicitar la licencia de segregación y para regularizar las segregaciones realizadas el 02/09/1951 que no se habían regularizado: para lo que, previamente se tramitaron cuatro Expedientes de Dominio, que correspondieron a diferentes Juzgados que se identifican expresamente en la demanda, se accedió por el Registro a la inscripción de cuatro de las segregaciones realizadas y a la inscripción de cuatro nuevas fincas registrales, en concreto: A) Respecto a la registral 1.282, con una superficie de 409,46 m², (Planta superficie de la planta baja de la casa, el patio, las cuadras y el pajar) de las que solo afectan a esta finca ya se han segregado: 1.^a) Segregación de 142,0764 m², que dio lugar a la finca registral n.º 20.153 (...) 2.^a) Segregación de 47,97 m², que dio lugar a la finca registral n.º 20.575 (...) 3.^a) Segregación de 73,64 m², que dio lugar a la finca registral n.º 20.587 (...) 4.^a) Segregación de 51,13 m², que dio lugar a la finca registral n.º 20.606 (...) B) Respecto a la registral 1.285 con una superficie de 225,225 m² (que ocupaba solo la Planta Principal de la casa existente en parte de la finca 1.282) de la que ya se han segregado: 1.^a) La superficie de 47,97 m² en la planta principal, que se incorporó a la finca registral n.º 20.575 (...) 2.^a) La superficie de 42,06 m², en la planta principal, que se incorporó a la finca registral n.º 20.587 (...) 3.^a) La superficie de 51,13 m², en la planta principal, que se incorporó a la finca registral n.º 20.606 (...) Por lo que, como resultado de las cuatro segregaciones realizadas de la finca registral 1282 (que en su origen tenía 409,46 m²), ya se habían segregado 314,8164 m²; así como 141,16 m² de la finca 1.285 (que en su origen tenía 225,225 m²); por lo que los propietarios de las citadas fincas no tenían que ser llamados al procedimiento al haber concretado sus derechos sobre sus respectivas fincas y constan inscritas como nuevas fincas en el registro, como venimos reiterando segregaciones que se corresponden con: – Lote 1, finca de (...) concretada en una parte de la casa, con la segregación de la parcela que le fue adjudicada en la partición de la herencia a Don L. T. D. y que adquirió su actual propietaria por herencia, finca registral n.º 20.575, con referencia catastral 3383404VK2638S0001KL. – Lote 2, finca de (...) concretada en una parte de la casa, propiedad de Doña E. M. T., con la segregación de la parcela que le fue adjudicada, finca registral n.º 20.587 con referencia catastral 3383405VK2638S0001RL. – Lote 4, finca de (...) otra parte de la casa, adjudicada a I. T. D., que fue vendida por sus descendientes, con la segregación de la parcela que le fue adjudicada, finca registral n.º 20.606 con referencia catastral 3383407VK2638S0001XL. – Lote 5 finca de (...) (antes pajar), adjudicada a G. T. D., fue vendida por sus herederos, finca registral n.º 20.153, con referencia catastral 33834214VK2638S0001WL. Por ello podemos mantener que las superficies de las fincas segregadas eran y son fincas independientes, –fincas registrales n.º 20.575, 20.587, 20.606 y 20.153–, y sus respectivas superficies ya no forman parte de la misma, ni sus titulares registrales conservan ningún derecho en las fincas matrices 1.282 y 1285, por lo que con el máximo respeto para la Sra. Registradora no deben ser traídos al procedimiento judicial tramitado como se alega en la resolución recurrida. Extremo que se acredita con la Certificación Registral expedida por el mismo Registro de la Propiedad, en relación a las segregaciones realizadas en las fincas registrales 1282 y 1285 (...) Por lo que, con el máximo respeto para la Sra. Registradora, no solo se ignora la documentación aportada, sino que se desconocen los actos que constan inscritos en su Registro; por lo que la resolución de 28/07/2016, que se recurre, va en contra de sus propios actos, –y que ya con anterioridad se había segregado la parcela ocupada por la vivienda (...), que dio lugar a la finca registral n.º 20.153–; fue la Sra. Registradora, la posteriormente, inscribió las tres últimas segregaciones que afectan a las fincas registrales 1.282 y 1285, todas ellas en base a la misma licencia de segregación, y a los respectivos autos dictados en los diferentes juzgados, cancelando las inscripciones contradictorias, e inscribiendo como nuevas fincas registrales, la n.º 20.575, (...); la finca registral n.º 20.587, (...); y la finca registral n.º 20.606, (...). Por lo que, sin perjuicio de los documentos aportados con la demanda a] procedimiento Ordinario 1718/2015 seguido ante el Juzgado de Primera

Instancia n.º 5 de Móstoles, citado reiteradamente-, habiéndose aportado además Testimonio de la Sentencia, que acredita su firmeza; copia compulsada de la licencia de Segregación, el Proyecto Urbanístico; y la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca sita en (...) de Villaviciosa de Odón. Así mismo, a la vista de la resolución de 28/07/2016, al haberse citado expresamente en la misma la falta de determinados documentos, también se aportan, en original, los siguientes documentos: (...) También, se puso en conocimiento del Registro que existe en tramitación otro Procedimiento judicial, idéntico al que nos ocupa, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles, Proc. Ordinario 1867/2015, instado por los codemandados Doña E. F. T. y su esposo, Don R. C. G., representado por su Tutor, Don A. C. F., en el que se ha dictado la Sentencia de fecha 14/07/2016, que también declara justificado el dominio de la vivienda sita en (...) Villaviciosa, siendo esta otra de las fincas resultantes de la división de la finca registral 1282, estando pendiente la declaración de firmeza, habiéndose facilitado también a la Sra. Registradora una copia de la citada Sentencia para su conocimiento. Y, por último, alegar que está retenida la presentación de otra demanda correspondiente al codemandado, Don S. R. T., titular de la vivienda (...) sito (...) de Villaviciosa de Odón, cuya regularización registral también pretende; y cuya titularidad adquirió de la aceptación y partición de la herencia de su abuelo, otorgada ante el Notario de Villaviciosa de Odón, Don Luis Morales Rodríguez, el día 28/06/1994, mediante la escritura de Protocolización de Operaciones particionales, con el número 1479 de su protocolo. Por cuanto antecede, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria y demás concordantes, se formula recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en base a los hechos y fundamentos de derechos siguientes: Primero.-En cuanto al motivo primero.-Damos por reproducidas las manifestaciones realizadas en los anteriores antecedentes, así como las realizadas mediante nuestro escrito de 21/06/2016 y en la demanda y los documentos aportados con la misma, a la vista de la primera calificación de 08/06/2016, al no haberse tenido en cuenta los documentos aportados, ni los aportados en su día con las anteriores segregaciones de las fincas registrales 1282 y 1285. ya que como hemos manifestado, las tres últimas segregaciones se fundamentan en el mismo Proyecto Urbanístico y la misma Licencia de Segregación otorgada por el Excmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, con fecha 15/06/2011, que fue informada favorablemente por los Técnicos Municipales, y por la que la delegada del Área de Urbanismo, Vivienda y Recursos Humanos de Villaviciosa de Odón, Doña E. D. B., acuerda conceder la licencia de segregación entre otros a Doña J. F. T., y resuelve: «Primero: Conceder a Doña P. T. M. y otros, la consulta urbanística relativa a la solicitud de licencia de segregación de los solares de (...) de este Municipio, según proyecto presentado, quedando las parcelas resultantes en la forma que se describe en la citada licencia. Por lo que al haberse segregado anteriormente las cuatros fincas ya reseñadas, en el procedimiento se demandó y citó solamente al resto de los propietarios que conservan algún derecho en las fincas registrales 1282 y 1285: y, pese a ello, la Sra. Registradora entiende que “no se dirige la demanda contra los titulares registrales y no se acredita la condición de únicos herederos”. - Y ello, además, pese a que se ha acreditado que en la parte dispositiva de la sentencia se dice: “-1.-Que los cónyuges D.ª J. F. T. y su esposo D. S. S. J. C. son propietarios, en cuanto la parcela por título de herencia, a favor de la primera y en cuanto a la vivienda de (...), de Villaviciosa de Odón, por haberla construido a sus expensas hace más de treinta años con cargo a su sociedad de gananciales, y con la siguiente...” Por lo que discrepamos de la calificación efectuada por la Sra. Registradora y mostramos nuestra disconformidad al no ajustarse a la situación física, ni jurídica, dado que en el caso que nos ocupa se ha observado el principio del tracto sucesivo. - Primero, porque no se interrumpió el tracto al haber heredado la parcela Doña J. F. T. directamente de los titulares registrales, es decir, de sus abuelos, habiendo sido llamados al procedimiento todos sus hermanos, así como los coherederos del hermano premuerto E. F. T., siendo estos los titulares de la finca de (...), que está ubicada donde en su día estuvo una parte del cuadras, es decir, única y exclusivamente en la finca 1.282. Y, segundo a mayor abundamiento, también se demandó al único titular de la vivienda sita en

(...). - Por lo que, no existen otros interesados afectados que no hayan sido traídos al procedimiento en el que se dicta la sentencia judicial; cumpliéndose, por tanto, el principio de interdicción de la indefensión procesal, pues el resto de herederos o titulares de las fincas segregadas ya no forman parte de las fincas matrices 1282 y 1285, al haber inscrito sus respectivas parcelas segregadas como nuevas fincas registrales, dejando por tanto de tener ningún derecho o interés en la finca registral de donde se segregaron sus respectivas fincas. Dándose además la circunstancia de haberse reconocido previamente la titularidad de los mismos exclusivamente sobre sus respectivas fincas catastrales que se identifican en el Acta Notarial de 14/04/2009, como se acreditó en el citado procedimiento. Por cuanto antecede, no existe ningún heredero o interesado que tuviera que haber sido traído al procedimiento judicial instado; pese a ello, se deniega la inscripción del dominio reconocido en la sentencia a favor de mis representados –transcrita en el Mandamiento de Inscripción expedido por el citado Juzgado–, calificando insubsanable dicho «defecto» entendiendo esta parte que la calificación y denegación que se recurre es injustificada y arbitraria al ir contra la sentencia y contra los propios actos de la Sra. Registradora. También se incumple lo ordenado en la Licencia de Segregación de 15/06/2011 concedida por el Excmo. Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, para los solares de (...) de este Municipio, que expresamente en su punto segundo dice: «El presente acto de Segregación deberá ser presentado en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón, para su inscripción, de conformidad con lo establecido en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueba las normas complementarias del Reglamento para la ejecución Hipotecaria sobre Inscripciones en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística». Se aclara que donde dice: «Registro de la Propiedad n.º 2 de Pozuelo de Alarcón» debe entenderse hoy Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón. Por lo que, la Sra. Registradora no solo incumple la sentencia y la Licencia de Segregación; sino que también ignora los doc. 6 y 7 de la demanda de aceptación y partición de herencia –cuyos originales y copias legitimadas si han sido tenidos en cuenta por el Juzgado para dictar la sentencia, constando aportados al P. Ordinario 1718/2015, del Juzgado de 1ª Instancia n.º 5 de Móstoles–, que acreditan la aceptación y adjudicación de las herencias de los titulares registrales, Don V. T. M. y Doña E. D. F. Siendo precisamente en la declaración de bienes relictos al fallecimiento de Doña E. D. F., de fecha 02/09/1951, donde se concreta la parte que se adjudica a la solicitante y a sus hermanos, cuya herencia fue aceptada y firmada por todos los herederos, entre los que se encuentran, por premoriencia de su madre –J. T. D., que falleció el 08/12/1933–, comparecieron sus cuatro hijos. C., J., E. y E. F. T., que heredaron directamente la cuota de sus abuelos el lote n.º 6. Siendo los citados documentos el título de adquisición del dominio de la parcelas segregadas de conformidad a los lotes realizados a favor de sus 6 hijos supervivientes y los cinco nietos de dos hijas premuertas; los cuatro hijos de J. T. D., (madre de la hoy actora que falleció el 08/12/1933): J., C., E. y E. F. T., y de la hija de Doña M. T. D., fallecida el 14/07/1920, E. M. T. (lote n.º 2 ya inscrito); siendo de las citadas herencias de donde trae causa la división material de la finca urbana (siendo el lote n.º 6, a su vez dividido en tres, que identificamos como sub-lotes: 6.1, 6.2 y 6.3), y que, en lo que aquí interesa, en el expositivo noveno, dice: «Los nombrados herederos han acordado distribuirse la herencia dividiendo a tal efecto la finca urbana en seis partes con intervención de los peritos, (...) sorteando dichas partes juntamente con la huerta y la tierra y resultando adjudicadas las participaciones y fincas en la forma siguiente: (...) Lote n.º 6 o sea las cuadras.–Se adjudica a Doña J., Doña C., Doña E. y Don E. F. T. en proindivisión». Por lo que consta acreditado que la parcela adjudicada a Doña J. F. T. y a sus hermanos fue el Lote 6, es decir, las cuadras, ubicadas en el entonces patio y otras dependencia de la casa sita en (...); y, por tanto, no participaron en la finca registral 1285, formada por el principal de la casa de (...), con una superficie de 225.225 m²., sin que en el citado edificio existiera División Horizontal. Por lo que en el procedimiento judicial se acreditó que Doña J. F. T. y sus hermanos heredan directamente por estirpes de sus abuelos, –y por este motivo, aunque inicialmente se acudió a la vía del Expediente de Dominio por su excesiva complejidad, el mismo fue inadmitido al no haberse interrumpido el tracto–, por lo que, pese a lo manifestado en el punto primero de la

resolución que recurrimos, entre los codemandados se encuentran todos los herederos del citado lote n.º 6, habiéndose además aportado, así mismo la escritura de la aceptación de herencia del hermano fallecido Don E. F. T.(...), de las que son únicas herederas sus hermanas, E., C. y la solicitante J. F. T.; e incluso para evitar ningún tipo de indefensión se demandó al titular de la finca sita en (...), Don S. R. T., al ser éste el único titular que actualmente tiene pendiente de regularización su participación en la finca por herencia de su madre, como ya se ha manifestado. Habiéndose acreditado también que a otra de las herederas, Doña E. F. T. y su esposo representado por su tutor, también se les ha reconocido el dominio de la vivienda sita en (...) de Villaviciosa de Odón, mediante sentencia dictada el 14/07/2016 por el Juzgado de 1ª Instancia n.º 6 de Móstoles en el Procedimiento 867/2015, pendiente de firmeza y del mandamiento para su inscripción. Por lo que, podemos concluir que el resto de los titulares de las parcelas segregadas ya no pertenecen ni tienen interés en las fincas registrales 1282 y 1285, al haber segregado su parte y creado las cuatro nuevas fincas independientes ya reseñadas, por lo que ya no forman parte de las fincas registrales; dando por reproducido lo alegado en los antecedentes de este recurso, para evitar reiteraciones. Por cuanto antecede, resulta incongruente la calificación realizada por la Sra. Registradora para denegar la inscripción y la misma yerra al mantener en su resolución de 28/07/2016 la denegación de la inscripción por el defecto consignado en el Ordinal 1 y que se suspendería, en su caso, por los defectos señalados bajo los números 2 a 4. Por lo que, sin perjuicio de lo hasta ahora expuesto, en los sucesivos hechos vamos a analizar cada punto por separado. Segundo.– En cuanto al punto primero, que dice: 1.º–Por incumplirse las exigencias derivadas del tracto sucesivo al no dirigirse la demanda contra los titulares registrales y no acreditarse la condición de únicos interesados y herederos de los últimos titulares registrales de las personas contra las que se dirige el procedimiento.–Defecto insubsanable. Nos remitimos a lo ya manifestado (...) Habiéndose acreditado, que las cuatro parcelas segregadas que han accedido al Registro de la Propiedad, se tramitaron diferentes Expedientes de Dominio de reanudación del tracto, ante diferentes Juzgados, en concreto: 1.º)–Respecto al lote n.º 5, en el año 1999 se tramitó un Expediente de Reanudación del Tracto ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Móstoles, que dictó Auto firme de 08/11/1999 (...) 2.º) Respecto al lote n.º 1, en el año 2012 se tramitó otro Expediente de Reanudación del Tracto, n.º 1488/2012, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles, que dictó Auto firme de 17/02/2014, aclarado por otros de fecha 27/02/2014 y de 30/09/2014 (...) 3.º) Respecto al lote n.º 2, en el año 2012 también se tramitó el Expediente de Reanudación del Tracto, n.º 1858/2012, ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Móstoles, que dictó Auto firme de 17/02/2014 (...) 4.º) Respecto al lote n.º 4, Expediente de Reanudación del Tracto n.º 1797/12 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Móstoles, que dictó Auto firme de 01/06/2015 (...) 5.º) En cuanto a la finca sita en (...), de Villaviciosa de Odón, si bien se promovió un expediente de dominio de reanudación del tracto ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Móstoles, autos 2026/2012, el mismo se inadmitió por Auto de 11/03/2013, al haber heredado Doña J. F. T. directamente de sus abuelos que eran los titulares registrales, dejando el citado Auto abierta la vía a los promotores del expediente para acudir al procedimiento correspondiente (...) Aunque no se alega de forma expresa en la resolución recurrida, como hipótesis, en modo alguno, se podría alegar válidamente, ni siquiera indiciadamente, que existe confusión en cuanto a la situación física de cada parcela y sus respectivas superficies, por no determinarse su coeficientes, al estar acreditada y probada, con la certificación Catastrales aportadas, con los planos unidos al Proyecto de Segregación y en descripción de la licencia de segregación, estando las mismas perfectamente delimitada la situación física de la finca segregada y su superficies. Teniendo la finca de mis mandantes una superficie de 46 metros cuadrados con acceso por la (...), de Villaviciosa de Odón (Madrid) ubicada única y exclusivamente en parte de la finca registral 1.282; como se acredita con diferentes documentos aportados correspondientes a la citada vivienda; y, en particular, su descripción y la ubicación física de la misma se acredita con la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana expedida a favor de los

actores, que figuran como titulares catastrales, y aportada al procedimiento (...), datando la construcción de la vivienda del año 1969, con el 100% de la propiedad, siendo su referencia catastral la n.º 3383414VK2638S0001SL. Por lo que la descripción física de la finca consta no solo en el Catastro, sino que está expresamente recogida tanto en la Licencia de segregación como en el Proyecto y en la propia sentencia (...) Tercero.—En cuanto al punto segundo, que dice: «2.—Con relación a la obra nueva y segregación, por no aclarar la sentencia los extremos a que hace referencia la parte expositiva de la presente nota». En cuanto a este punto, damos por reproducido lo hasta ahora manifestado respecto a la descripción física y geográfica de la finca, incluidos todos sus linderos, estando perfectamente descritos en el Fallo de la Sentencia; así como en la Licencia de Segregación y en la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana y en el Proyecto de Segregación y Planos aportados (...) Cuarto.—En cuanto al punto tercero, que dice: «3.º—Debe especificarse si D.ª J. F. T. y Don S. S. J. C. han adquirido ambos la parcela por título de herencia y, en tal caso, en que forma y proporción, o si han adquirido D.ª J. la parcela por título de herencia y se le atribuye carácter ganancial por haber construido la vivienda la sociedad de gananciales (ex art. 1.404 CC en su redacción anterior a 1981)». En este punto yerra la Registradora una vez más, al realizar la citada manifestación al haber omitido que el fallo de la sentencia es claro y taxativo y, en relación al origen privativo de la adquisición de la parcela por herencia de Dña. J., dice textualmente: “Que estimando totalmente la demanda (...) debo declarar y declaro: 1.—Que los cónyuges D.ª J. F. T. y D. S. S. J. C. son propietarios en cuanto a la parcela por título de herencia, a favor de la primera y en cuanto a la vivienda de (...), de Villaviciosa de Odón, por haberla construido a sus expensas hace más de treinta años con carao a su sociedad de gananciales, y con la siguiente:...” Extremo también acreditado con la documentación aportada (...) Quinto.—En cuanto al punto cuarto, que dice: “4.º—Por no acompañar los certificados de últimas voluntades de los causantes de la sucesión». Aunque una vez más hasta la resolución de 28/07/2016, no se había solicitado los originales de los certificados de defunción, ni el de Últimas Voluntades de los dos titulares registrales, para el resto de las fincas segregadas, en este acto se aportan en original de los documentos citados: Sexto.—A mayor abundamiento, en cuanto al procedimiento judicial,- este se ha dirigido contra todos los titulares actuales que todavía no habían regularizado su situación o se encuentran en tramitación, que son única y exclusivamente los codemandados dado que el resto como venimos reiterando, segregaron la superficie y derechos, que en su día les correspondió en la herencia de los titulares registrales-, en concreto en la demanda se solicitó: 1.º—Que se declare la segregación de la parcela y el dominio de la finca sita en (...), de Villaviciosa de Odón (Madrid), consistente en una parcela con una superficie de 46 metros cuadrados, adquirida por herencia por D.ª J. F. T. y la vivienda construida sobre la misma a expensas de la sociedad de gananciales formada con Don S. S. J. C, para inscribir la segregación que, como hemos manifestado, se llevó a cabo de hecho el 02/09/1951 por todos los herederos de los titulares registrales, mediante los documentos privados de aceptación y división de herencia, aportados. 2.º—La segregación de hecho se realizó hace más de 60 años, teniendo todas ellas sus respectivos números de policía, que accedieron al Catastro de Bienes de Naturaleza Urbana, y cuya posesión han venido y vienen disfrutando de forma pacífica e ininterrumpida desde hace más de 30 años, siendo la parcela de mis mandantes uno de los tres sub-lotes en los que se dividió el lote 6 de la finca registral 1.282. Para la Licencia de Segregación se tramitó el Exp. Urbanístico n.º R/E4598/09 ante Excelentísimo Ayuntamiento de Villaviciosa de Odón, siendo concedida por el mismo, en la que se determinó y concretó que la superficie de la parcela era 46 metros cuadrados y la vivienda construida sobre la misma (...) 3.º—La finca objeto del procedimiento es la sita en (...), de Villaviciosa de Odón, con referencia catastral 3383414VK2638S0001SL, accedió al Catastro de Bienes de Naturaleza Urbana de la Dirección General del Catastro (...) 4.º—Así mismo, consta acreditado que mis mandantes han estado y están empadronados en el citado inmueble al menos desde el año 1971 (...); y que a todos los efectos, la finca es administrativamente independiente al menos desde hace más de 44 años, como se acredita con las citadas Certificaciones (...) 5.º—En cuanto

la acción judicial ejercitada, acción declarativa de dominio y subsidiaria de usucapión, para acreditar el derecho de mis representados se aportaron los títulos de las fincas registrales 1282 y 1285, sitas entonces en (...), de Villaviciosa de Odón, que pasó a denominarse (...), por donde actualmente tienen acceso las fincas resultantes, aportándose los siguientes documentos: 5.1.–Escritura de compraventa de 16/01/1914, otorgada ante el Notario Don Francisco Moya y Moya, con el número 23 de protocolo a favor de los abuelos de mi representada, Don V. T. M. y Doña E. D. F., correspondiente a la finca 1282; (...) 5.2.–Escritura de compraventa de 23/06/1928, otorgada ante el Notario Don Luis Gallinal Pedregal, con el número 819 de su protocolo, a favor de los abuelos de mi representada, Don V. T. M. y Doña E. D. F., correspondiente a la finca 1285 (...) 5.3.–(...) Certificados de Defunción de los titulares registrales, Don V. T. M. y Doña E. D. F., fallecidos y sus testamentos 5.4.–Declaración de bienes relictos al fallecimiento de Don V. T. M. de 18/02/1944, debidamente aceptada y liquidada el 20/04/1948 (...) 5.5.–Declaración de bienes relictos al fallecimiento de Doña E. D. F., de 02/09/1951, aceptada y firmada por todos los herederos (...) y que, en lo que aquí interesa es en el último documento, en el expositivo noveno dice: «Los nombrados herederos han acordado distribuirse la herencia dividiendo a tal efecto la finca urbana en seis partes (...)» Siendo el título de adquisición del dominio de la finca los doc. (...) de partición y aceptación de herencia de fechas 18/02/1944 y 02/09/1951, otorgado tras el fallecimiento de Don V. T. M. y de su esposa, Doña E. D. F. (...) 5.6.–La finca segregada tiene una superficie de 46 metros cuadrados con acceso por (...), de Villaviciosa de Odón (Madrid); como se acredita con diferentes documentos correspondientes a la citada vivienda: (...) La vivienda fue construida por Doña J. F. T. y Don S. S. J. C. para su sociedad de gananciales, según se acredita con su alta en el Catastro donde figura el año 1969, la derivada de su empadronamiento del año 1971 y la recogida en la propia Licencia de Segregación de 14/06/2011, que en el apartado observaciones consta: «De la visita realizada y de los datos que obran en este Ayuntamiento se estima que la edificación tiene una antigüedad estimada superior a 30 años. Sobre dicha edificación no existe ningún expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística». 5.7.–La posesión pacífica e ininterrumpida también se acredita con los actos propios de los actuales propietarios que otorgaron el acta notarial de 14 de abril de 2009, compareciendo ante el Notario Don Jesús Franch Valverde de Villaviciosa de Odón para realizar las manifestaciones (...) 6.º–Igualmente, reiterar que con fecha 15/06/2011, tras ser informada favorablemente por los Técnicos Municipales, la delegada del Área de Urbanismo, Vivienda y Recursos Humanos de Villaviciosa de Odón, Doña E. D. B., acuerda conceder la licencia de segregación (...) Séptimo.–En conclusión y con el máximo respeto a la Sra. Registradora, entendemos que la declaración de dominio y, subsidiaria, de Usucapión, es una función que corresponde a los Juzgados y Tribunales, estando vedado a la Sra. Registradora cualquier declaración a dicho reconocimiento; debiendo su función limitarse a comprobar los aspectos formales, pero no de fondo, estándole vedado emitir manifestaciones en relación a si han sido o no llamados al procedimiento, –que en este caso sí lo han sido llamados todos los interesados–, lo que equivaldría a que el Registrador pudiera denunciar indirectamente la existencia o no de un presunto litis consorcio pasivo necesario, o se cuestione que en el procedimiento se hayan allanado todos los codemandados, máxime cuando, como se ha puesto de manifiesto, el resto de las personas que hubieran podido tener interés, con anterioridad ya solicitaron la segregación de sus parcelas tramitando los procedimientos judiciales correspondientes para la segregación e inscripción de sus fincas como fincas nuevas e independientes de la finca matriz a la que en su día pertenecieron». Tras señalar los fundamentos de Derecho en los que basa sus alegaciones, solicita la revocación de la calificación.

IV

Notificada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Móstoles, la magistrada-juez, en escrito de fecha 14 de septiembre de 2016, señaló que en la sentencia se recogen todos y cada uno de los pronunciamientos solicitados en el suplico de la demanda en aplicación del principio de congruencia; que la sentencia se dictó

tras el allanamiento de los demandados, que se estimó conforme a Derecho; que tuvo entrada en el Juzgado la comunicación del Registro de la Propiedad de Villaviciosa de Odón de la calificación negativa, sin que previamente a tal denegación se solicitare complemento o aclaración alguna; que el día 14 de julio de 2016 la parte demandante puso en conocimiento del Juzgado que presentó escrito de alegaciones ante el Registro, comprometiéndose a dar cuenta del resultado, y, finalmente, que el día 29 de julio de 2016 recibió la calificación negativa de fecha 28 de julio de 2016, desglosándose los documentos.

V

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 33, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 12 de enero de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 1987, 28 de julio de 1989, 30 de octubre de 1999, 20 de marzo de 2000, 10 de mayo de 2001, 11 de abril de 2002, 13 de noviembre de 2003, 18 de noviembre de 2004, 14 de enero de 2005, 15 de febrero de 2007, 28 de octubre de 2010, 5 de diciembre de 2011, 19 de mayo y 20 de julio de 2012, 6 de marzo, 3 de abril, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014, 18 de marzo, 21 de abril, 13 de mayo, 16 de junio, 17 de julio, 24 de septiembre, 3 de noviembre y 3 y 9 de diciembre de 2015 y 7 de enero y 15 de noviembre de 2016.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En sentencia número 80/2016, de fecha 18 de febrero de 2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Móstoles, en el procedimiento ordinario número 1718/2015, sobre acción declarativa de dominio y subsidiaria de usucapión, seguida por doña J. F. T. y don S. S. J. C., contra don S. R. T. y doña C. y doña E. F. T., se declara el dominio de una parcela solar de 46 metros cuadrados, con la construcción realizada sobre ella a favor de los demandantes, en cuanto la parcela por título de herencia y en cuanto a la vivienda, por haberla construido a sus expensas hace más de treinta años con cargo a su sociedad de gananciales.

– En dicha sentencia se ordena así mismo la segregación de la citada superficie de 46 metros cuadrados de la finca registral 1.282, para su inscripción como finca independiente, así como la cancelación de las inscripciones contradictorias.

– Las fincas registrales 1.282, compuesta por la planta baja, patio, cuerdas y pajar de la casa, y 1.285, que constituye la planta alta de la citada casa, aparecen inscritas a favor de los cónyuges don V. T. M. y doña E. D. F.

– Presentado mandamiento expedido el día 6 de abril de 2016 en el que obra inserta la citada sentencia, es objeto de inicial calificación negativa.

– Posteriormente, se vuelve a presentar el citado mandamiento junto a diferentes documentos, entre ellos, escrito aclaratorio suscrito por el ahora recurrente, copia del escrito de demanda presentado en el Juzgado de primera Instancia número 5 de Móstoles en la que obran insertas, en lo que atañe a la calificación antedicha, copias de los certificados de defunción de don V. T. M. y doña E. D. F., testamentos otorgados por ambos y licencia de segregación de 14 de junio de 2011 de la que resulta la superficie y descripción de la vivienda.

La registradora señala finalmente la persistencia de cuatro defectos:

a) Por incumplirse las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo al no dirigirse la demanda contra los titulares registrales de la finca y no acreditarse la condición

de únicos interesados y herederos de los titulares registrales de las personas contra las que se dirige el procedimiento. Defecto insubsanable.

b) Con relación a la obra nueva y segregación, debe a su juicio aclararse la sentencia por cuanto, en primer lugar, la vivienda cuya inscripción se ordena tiene dos plantas, mientras que la finca 1.282 de la que procede, cuenta sólo con planta baja, estando registrada la planta primera con el número 1.285 y, en segundo lugar, la vivienda de referencia se dice que fue construida por los demandantes a sus expensas, mientras que del Registro resulta que en la finca había ya construida una casa.

c) Debe especificarse si doña J. F. T. y don S. S. J. C. han adquirido ambos la parcela por título de herencia y, en tal caso, en que forma y proporción, o si ha adquirido únicamente doña J. F. T. la parcela por título de herencia y se le atribuye carácter ganancial a la finca por haber construido la vivienda la sociedad de gananciales, ex artículo 1404 del Código Civil en su redacción anterior a 1981.

d) Por no acompañar los certificados de últimas voluntades de los causantes de la sucesión.

2. En primer lugar y en cuanto a la extensión de la calificación en el caso de documentos judiciales, hay que recordar, como ha puesto de relieve recientemente el Tribunal Supremo en su Sentencia de la Sala Primera de 28 de junio de 2013 (dictada en impugnación de la Sentencia que confirmó la Resolución de este Centro Directivo de fecha 6 de junio de 2009), «no ha de apreciarse extralimitación en la actuación del registrador que tuvo en cuenta los obstáculos nacidos del propio contenido del Registro que impedían llevar a cabo lo interesado por el Juzgado que seguía la ejecución (artículo 100 del Reglamento Hipotecario)». Sigue afirmando el Alto Tribunal que la Sentencia que confirmó aquella Resolución no puede ser objeto de casación pues «ni se han reconocido al registrador de la Propiedad facultades no previstas en la ley y, en concreto, la de oponerse a dichas resoluciones judiciales. Tampoco se ha sustituido de hecho al juez predeterminado por la ley, con indefensión de la parte recurrente, ni se ha atribuido al registrador el conocimiento del proceso de ejecución en detrimento de las facultades de los jueces y Tribunales, como tampoco se ha admitido la interferencia de un órgano administrativo en el ámbito de competencia de los Tribunales ni se han vulnerado las garantías del proceso».

La Sentencia de la misma Sala de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se llevó a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular hubiera sido parte en el procedimiento afirma: «Antes bien, debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 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 Sentencia del Tribunal Supremo número 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».

Y es que, como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (apoyada como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al

registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial, o si el asiento de anotación preventiva que se pretende prorrogar ya está caducado (cfr. Resolución de 17 de septiembre de 2014).

3. Descartada la posible extralimitación en la actuación de la registradora, procede revisar el fondo de su acuerdo de calificación.

En cuanto al primero de los defectos, consiste en que a juicio de la registradora se han incumplido las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo al no dirigirse la demanda contra los titulares registrales de la finca y no acreditarse la condición de únicos interesados y herederos de los titulares registrales de las personas contra las que se dirige el procedimiento.

En el caso de este expediente, conforme quedará expuesto, los causantes otorgaron testamento, consta aceptada la herencia, y, además se ha llevado a cabo la partición, por lo que los herederos ostentan un derecho concreto sobre los bienes que integran la masa hereditaria, conforme se desprende de lo establecido en el artículo 1068 del Código Civil. Por lo tanto es preciso que quede perfectamente acreditada la condición de herederos del titular registral de los demandados.

El motivo real de la controversia es si deben ser demandados en el procedimiento declarativo todos los herederos de los titulares registrales o si por el contrario, como sostiene el recurrente, deben serlo únicamente aquellos que tengan algún derecho sobre la finca cuya inscripción se pretende.

Las fincas registrales 1.282 compuesta por la planta baja, patio, cuadras y pajar de la casa, y 1.285, que constituye la planta alta de la citada casa, aparecen inscritas a favor de los cónyuges don V. T. M. y doña E. D. F. Dichos señores han fallecido, el primero de ellos el 19 de agosto de 1943 y la segunda, el 5 de agosto de 1946. La demanda se dirige directamente contra varios de sus herederos, don S. R. T. y doña C. y doña E. F. T. En el escrito de demanda, presentado en el registro junto con la sentencia citada, obran como documentos que se unen a la misma, entre otros, los certificados de defunción de don V. T. M. y doña E. D. F. y los testamentos otorgados por ambos.

De estos últimos resulta que los causantes nombran herederos a sus seis hijos supervivientes y a los cinco nietos de dos hijas premuertas; cuatro hijos de doña J. T.D., madre de la demandante, y una hija de doña M. T. D.

Asimismo constan según el escrito de demanda, unidas a la misma, las copias testimoniadas de las liquidaciones efectuadas de las respectivas herencias, el 20 de abril de 1945, al fallecimiento de don V. T. M., y el 2 de septiembre de 1951, al fallecimiento de doña E. D. F. En esta última liquidación figura un apartado noveno en el que los herederos acuerdan distribuir la herencia dividiendo la finca urbana, casa en Villaviciosa de Odón, compuesta de planta baja, finca registral 1.282, y planta principal, finca registral 1.285, en seis partes, que junto con el resto de bienes integraron ocho lotes que se sortearon, correspondiendo a la demandante junto con sus hermanos, doña C., don E. y doña E. F. T., el lote seis.

Este lote, según la documentación que se acompaña al expediente se subdividió en tres. Doña C. F. T. vendió sus derechos a don E. F. T., por lo que quedaron como titulares de dicho lote, doña E., don E. y doña J. F. T. Posteriormente, don E. F. T. falleció, el 8 de septiembre de 2008, siendo nombradas herederas sus hermanas doña E., doña C. y doña J. F. T., según consta en auto de declaración de herederos de fecha 17 de julio de 2009, que se incorpora a la escritura de partición de herencia otorgada el 28 de septiembre de 2010, ante el notario de Madrid, don Jesús Franch Valverde, que también se acompañó al escrito de demanda. Por lo tanto, la titularidad del lote 6, corresponde a doña E., doña C. y doña J. F. T., siendo esta última la demandante en el procedimiento que da origen a la sentencia objeto de calificación.

Mediante acta de manifestaciones otorgada el 14 de abril de 2009 ante el notario de Madrid, don Jesús Franch Valverde, todos los propietarios de las fincas procedentes del

perímetro de la registral 1.282, ratifican la división hecha al tiempo de la liquidación de 2 de septiembre de 1951.

Respecto a la referida finca 1.282, compuesta por la planta baja, patio, cuadras y pajar de la casa, parte de los herederos o de sus causahabientes, los adjudicatarios de los lotes 5, 1, 2 y 4 correspondientes a cuatro porciones de la citada casa, fueron inscritos mediante sendos expedientes de reanudación de tracto, en los que se recogió el iter de las fincas en los términos antes expuestos, causando las nuevas fincas registrales 20.153, 20.575, 20.587 y 20.606. Todas las segregaciones efectuadas afectan a dicha finca 1.282, en la superficie de la misma, afectando además las correspondientes a las fincas 20.575, 20.587 y 20.606, a la finca 1.285 que constituye la planta alta de la citada casa.

En cuanto a la demandante, doña J. F. T. instó el correspondiente expediente pero fue rechazado mediante auto del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Móstoles al considerar el juez que había heredado directamente de los titulares registrales por lo que no era el procedimiento procedente.

Como consecuencia de lo anterior, la citada, doña J. F. T., junto con su esposo, interpone demanda que causa el procedimiento ordinario número 1718/2015, sobre acción declarativa de dominio y subsidiaria de usucapión, contra don S. R. T., que adquirió sus derechos por herencia de su abuelo, don E. T. D., titular del lote 3, mediante escritura otorgada ante el notario de Villaviciosa, don Luis Morales Rodríguez, el 28 de junio de 1994, y contra doña C. y doña E. F. T., como copropietarias del lote 6 junto con la demandante, doña J. F. T., únicos herederos que no habían consolidado sus derechos conforme a lo anteriormente expuesto. En el referido procedimiento se dictó sentencia favorable a sus pretensiones, cuya calificación da origen al presente recurso.

Consolidados los derechos de los restantes herederos sobre las fincas segregadas números 20.153, 20.575, 20.587 y 20.606, en los términos antes relacionados, no conservan ningún derecho sobre el resto quedado de las fincas registrales 1.282 y 1.285, por lo tanto, el hecho de que la demanda no se haya dirigido contra ellos, no implica su indefensión. Los únicos derechos hereditarios que deben protegerse son los que aun concurren sobre el resto de las repetidas fincas registrales 1.282 y 1.285, y los titulares de dichos derechos, don S. R. T. y doña C. y doña E. F. T., han sido demandados, y, además de haber ratificado en su momento la división de la finca, se han personado en el procedimiento allanándose.

Por lo tanto, dadas las circunstancias que concurren, el defecto debe decaer, si bien será precisa la presentación de los originales de los documentos conforme advierte la registradora en su nota de calificación.

4. En cuanto al segundo defecto de la nota, consiste básicamente en aclarar la ubicación y construcción de la vivienda que, conforme a la sentencia, se ha construido por los demandantes sobre la parcela segregada.

Conforme ha quedado expuesto, la finca 1.282 cuenta sólo con planta baja estando registrada la planta primera con el número 1.285 de este Registro, la vivienda de referencia se dice que fue construida por los demandantes a sus expensas mientras que del Registro resulta que en la finca había ya construida una casa con anterioridad.

De la literalidad de la sentencia, tal y como aduce la registradora en su nota, no resulta claramente determinado si la segregación afecta únicamente a la superficie solar no ocupada por la edificación de la finca 1.282 o si por el contrario resulta igualmente afectada parte de la vivienda construida sobre esta en planta baja.

En cuanto a si también está afectada la planta primera inscrita bajo el número 1.285, en la sentencia no se hace referencia alguna a dicha finca, pero el hecho de que la obra nueva que se declara construida tenga dos plantas puede inducir a error.

Sin embargo, hay que tener en cuenta en primer lugar que el lote 6 adjudicado a los demandantes estaba constituido por el corral de la finca 1.282. En segundo lugar, que de los planos incorporados al proyecto de parcelación, que se aprobó mediante licencia de segregación de fecha 14 de junio de 2011, resulta con claridad que la segregación de 46 metros cuadrados se efectuó sobre la parte no construida de la citada finca 1.282, que

ésta es la única finca afectada y que existe la construcción que se describe en la sentencia con una antigüedad de más de treinta años.

Así mismo de la certificación catastral descriptiva y grafica correspondiente a la finca, resulta idéntica situación de la parcela segregada y de la construcción independiente, que data según Catastro de 1969, posterior por tanto a la que consta inscrita en el Registro. Hay que tener en cuenta además que la descripción de la finca que figura en la sentencia recoge la referencia catastral.

Por lo tanto las dudas que pudieran plantearse quedan disipadas a la vista de la documentación citada que se incorporó, toda ella, a la demanda presentada. En consecuencia el defecto debe revocarse.

5. En cuanto al tercer defecto de la nota, la registradora señala que debe especificarse si doña J. F. T. y don S. S. J. C. han adquirido ambos la parcela por título de herencia y, en tal caso, en que forma y proporción, o si ha adquirido doña J. F. T. la parcela por título de herencia y se le atribuye carácter ganancial por haber construido la vivienda la sociedad de gananciales, ex artículo 1404 del Código Civil en su redacción anterior a 1981.

En contra de lo que afirma el recurrente, que manifiesta que la sentencia dice: «Que los cónyuges D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. son propietarios en cuanto a la parcela por título de herencia, a favor de la primera», el fallo no contiene este último inciso, literalmente dice: «1.—Que los cónyuges D.^a J. F. T. y D. S. S. J. C. son propietarios, en cuanto la parcela por título de herencia y en cuanto a la vivienda de (...), de Villaviciosa de Odón, por haberla construido a sus expensas hace más de treinta años con cargo a su sociedad de gananciales».

Sin embargo del escrito de demanda y de los testamentos unidos a él, si bien por copia como se ha dicho, resulta claramente que únicamente doña J. F. T. adquirió la parcela segregada de la finca 1.282 por título de herencia y que la vivienda se construyó hace más de treinta años, en 1969 según el Catastro, constante la sociedad de gananciales.

Pero, más allá de si resulta aplicable el artículo 1404 del Código Civil en su redacción anterior a 1981, lo determinante es el resto del contenido del fallo en el que expresamente se dice: «debo declarar y declaro justificado el dominio de los mismos sobre la vivienda sita en (...), a favor del matrimonio formado por D.^a J. F. T. y D. S.S. J. C. para su sociedad de gananciales», por lo que habiendo llegado la magistrada-juez a tal decisión, no puede la registradora cuestionar el contenido del fallo, no procediendo la exigencia de aclaración alguna.

6. En cuanto al último de los defectos observados (no acompañarse los certificados de últimas voluntades de los causantes de la sucesión), si bien el recurrente se refiere a él en el escrito de recurso, se limita a manifestar que se acompañan junto a éste, por lo que debe entenderse que realmente no se discute el defecto.

Pero no es en sede de recurso donde procede la subsanación de los defectos observados. Debiendo presentarse los certificados requeridos junto al resto de la documentación en el Registro de la Propiedad para su inscripción, previa la preceptiva calificación de la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto a los defectos primero, segundo y tercero de la nota de calificación de la registradora, revocando la misma en cuanto a éstos, y desestimar el recurso en cuanto al defecto cuarto de la nota de calificación de la registradora confirmándola en cuanto a éste.

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, 30 de noviembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.