



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 11 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

(BOE de 5 de diciembre de 2014)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Sentencia declarativa del dominio adquirido por usucapión extraordinaria. Demanda dirigida contra los herederos del titular registral. Falta de acreditación de la existencia de más herederos. La calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación del registrador. Siempre que el procedimiento incoado afecte a la titularidad registral, ha de ser demandado éste o sus herederos acreditados, y en el presente caso, si bien la sentencia se refiere a los demandados como herederos del titular registral, no se hace mención del título sucesorio que lo acredite, no queda por tanto tampoco acreditada la inexistencia de otros herederos. No obstante bastaría para poder inscribir la sentencia aportar el oportuno título sucesorio al objeto de comprobar tales extremos. El hecho de que el título de propiedad de la demandante sea la usucapión extraordinaria no altera lo anterior, pues el procedimiento deberá ser entablado contra el titular registral, para evitar su indefensión, o, si consta su fallecimiento, contra sus herederos acreditados, y a falta de ellos o concurriendo herederos conocidos con desconocidos, deberá expresarse si el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente con el emplazamiento de los primeros.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 14, 16, 18 y 20.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 76 a 78, 100 y 166.

En el recurso interpuesto por don E. G. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña H. M. R., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Pelоче, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En sentencia dictada el día 4 de julio de 2013 por doña María del Mar Crespo Yepes, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Madrid, en sede de procedimiento ordinario 1441/2012 seguido a instancia de doña H. M. R. contra los herederos de don L. A. G., don T. L. A. P., don J. A. P. y doña L. A. M., se declara la posesión extra tábula de doña H. M. R. de determinada vivienda, registral 10.536 y en su mérito la



www.civil-mercantil.com

adquisición de la propiedad del referido inmueble por prescripción adquisitiva y se ordena la inscripción a su favor de la adquisición del dominio por prescripción.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23 inicialmente el día 12 de febrero de 2014 fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «(...) de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resuelvo no practicar la inscripción solicitada por concurrir las siguientes circunstancias de hecho y fundamento de derecho. Hechos Por la expresada sentencia dictada en el referido procedimiento ordinario, se declara la adquisición de la propiedad de la finca número 10.536 de este Registro por prescripción adquisitiva y se ordena la inscripción de la adquisición del dominio por prescripción por parte de doña H. M. R. en el Registro de la Propiedad. El procedimiento se ha seguido contra los herederos de don L. A. G., a saber, don T. y don J. A. P. y doña L. A. M., que se allanan a la demanda. La finca figura inscrita a favor de don L. A. G. quien según la sentencia falleció el día 9 de enero de 1958 sin descendencia y en estado de soltero. No constan en la sentencia las circunstancias personales de la demandante a cuyo favor se ordena practicar la inscripción. No se relacionan ni se acompañan los títulos que acrediten la cualidad de herederos del titular registral de los demandados. Fundamentos de Derecho Conforme a estas circunstancias se suspende la inscripción solicitada por lo siguiente: Primero. No constan en el título presentado las circunstancias que el artículo 51 regla 9ª del Reglamento Hipotecario exige para la determinación de la persona a cuyo favor debe practicarse la inscripción. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Segundo. La sentencia se ha dictado en un procedimiento en que han sido demandados herederos del titular registral por lo que debe acreditarse esta circunstancia mediante la aportación de los documentos correspondientes, que son los establecidos en los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria y 76 de su Reglamento, es decir el título sucesorio: testamento, acompañado de certificado de defunción y últimas voluntades, la declaración judicial o el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato del titular registral, por exigencia del principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal y el principio registral de tracto sucesivo, consecuencia de aquel, en base al cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario extiende la calificación registral de los documentos judiciales a los obstáculos que surjan del Registro. Artículo 24 de la Constitución Española, 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2011, 8 de septiembre de 2011 y 25 de abril de 2013, entre otras. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse potestativamente (...) Madrid, cuatro de marzo de dos mil catorce- La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)». Aportado nuevamente el título el 6 de junio de 2014 en unión de diligencia de ordenación dictada el 29 de mayo de 2014 por el secretario judicial comprensivo del auto dictado con fecha 1 de abril de 2014, que completa la sentencia antes expresada en cuanto a los datos personales de la demandante y de instancia suscrita por el presentante en la que se hace constar el domicilio de la citada señora. A la vista de los documentos presentados se expide nueva nota de calificación en la cual «(...) se entiende subsanado el defecto señalado en el apartado «Primero» de los «Fundamentos de Derecho» de la precedente nota de calificación puesta por este Registro con fecha cuatro de marzo de dos mil catorce, sin embargo no se ha subsanado el defecto señalado en el apartado «Segundo». En consecuencia se reiteran los fundamentos de derecho expuestos en dicho apartado segundo de la citada nota de calificación, reiterándose asimismo la suspensión de la inscripción solicitada por el expresado defecto. No se toma anotación



www.civil-mercantil.com

preventiva de suspensión por no haber sido solicitada conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria. Puede interponerse recurso (...) Madrid, dos de julio de dos mil catorce.–La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación don E. G. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de doña H. M. R., lo que acredita debidamente, interpone recurso en el que resumidamente expone: Hechos: Primero.–Que en fecha 19 de octubre de 2012 se presentó demanda de juicio ordinario contra los herederos desconocidos de don L. A. G. titular registral de la finca y contra cualquier tercero que pudiera tener interés en la causa, al objeto de declarar que doña H. M. R. es titular dominical por usucapión extraordinaria del artículo 1957 del Código Civil; Segundo.–El 19 de noviembre de 2012 el Juzgado de Primera Instancia número 11 de Madrid, dictó diligencia de ordenación por la que se requirió para que en el plazo de diez días se procediera a manifestar e identificar a los herederos de don L. A. G., así como a los terceros interesados bajo apercibimiento de inadmisión de la demanda; Tercero.–Atendido el requerimiento se manifestó que no se tenía conocimiento de la existencia de ningún tercero interesado y se manifestó e identificó a los herederos conocidos por la parte demandante; Cuarto.–Que en fecha 4 de julio de 2013 se dictó sentencia estimando íntegramente la demanda y ordenando expresamente la inscripción; Quinto.–Que presentado el testimonio de la citada sentencia, fue objeto de calificación negativa; Sexto.–Dada la calificación se solicitó del Juzgado aclaración de la sentencia en el sentido de hacer constar las circunstancias personales de la demandante así como que «Doña H. M. R. ejercitó acción personal declarativa de la posesión de la vivienda..., por prescripción adquisitiva, frente a los herederos desconocidos de Don L. A. G. y cualquier tercero que pudiera tener interés en esta causa, manifestando e identificando posteriormente a los herederos conocidos por la parte actora, en cumplimiento del requerimiento realizado por este Juzgado, bajo apercibimiento de inadmisión de la demanda»; Séptimo.–El 1 de abril de 2014 se dicta auto que complementa la sentencia, y Octavo.–Finalmente el Registro entiende que no se ha subsanado el segundo de los defectos de la nota relativo a la necesidad de acompañar los títulos acreditativos de la cualidad de herederos de los demandados. Fundamentos de Derecho: Reproduce el recurrente los artículos 1930, 1940, 1941, 1959, 1960 y 1963 del Código Civil afirmando que en este caso concurren todos los requisitos legales exigidos para la usucapión extraordinaria conforme a reiterada doctrina del Tribunal Supremo.

IV

La registradora, doña María Elena Rodríguez Peloché, emite su informe manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 14, 16, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de noviembre de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero y 20 de noviembre de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 1 y 9 de julio, 8 de septiembre y 3 de octubre de 2011, 25 de abril y 12 de julio de 2013 y 12, 16 y 27 de junio de 2014.



www.civil-mercantil.com

1. El único tema a decidir es si es inscribible una sentencia declarativa del dominio adquirido por usucapión extraordinaria, cuando, según la sentencia la demanda se ha dirigido contra quienes son herederos del titular registral, fallecido el 9 de enero de 1958 en estado de soltero y sin descendencia, sin que conste acreditada tal condición ni que sean los únicos herederos del causante. Solicita la registradora que se relacionen o acompañen los títulos que acrediten tal cualidad.

2. Es reiterada doctrina de esta Dirección General en numerosas Resoluciones (entre otras las citadas en «Vistos»), que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución 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, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

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 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 una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. Siempre que el procedimiento incoado afecte a la titularidad registral, ha de ser demandado éste o sus herederos acreditados, y en el presente caso, si bien la sentencia se refiere a los demandados como herederos de don L. A. G., no se hace mención del título sucesorio que lo acredite, no queda por tanto tampoco acreditada la inexistencia de otros herederos. No obstante bastaría para poder inscribir la sentencia aportar el oportuno título sucesorio al objeto de comprobar tales extremos.

El hecho de que el título de propiedad de la demandante sea la usucapión extraordinaria no altera lo anterior, pues el procedimiento deberá ser entablado contra el titular registral, para evitar su indefensión, o, si consta su fallecimiento, contra sus herederos acreditados, y a falta de ellos o concurriendo herederos conocidos con desconocidos, deberá expresarse si el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente con el emplazamiento de los primeros.

4. Precisamente las alegaciones del recurrente (interposición de la demanda de juicio ordinario contra los herederos desconocidos, diligencia de ordenación por la que se requirió para que se procediera a manifestar e identificar a los herederos de don L. A. G., así como a los terceros interesados, identificación de los herederos), apuntan a esta última hipótesis, si

CEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

bien refiriéndose a documentos que no fueron aportados en tiempo y forma y que por lo tanto no pudo valorar la registradora al emitir su calificación, no pueden tomarse en consideración para la resolución del presente recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora 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, 11 de noviembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado,
Francisco Javier Gómez Gállego.