



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vilanova i la Geltrú n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca.**

(BOE de 19 de mayo de 2015)

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Prescripción adquisitiva a favor de Ayuntamiento. Causahabientes ignorados del titular registral declarados en rebeldía. Identificación de la finca. Mandamiento no firmado ordenando la cancelación de inscripciones contradictorias.** La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legales, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca, existe un conflicto que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapición puede asimilarse *a priori* o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica, que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio, eminentemente causalista, ni en el sistema registral español, que exige títulos perfectos no claudicantes, así como -desde la perspectiva no solo formal sino también material- un acreditado tracto sucesivo, ya que, precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no sólo se dé oportunidad de oposición a los demandados, sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. Cabe plantearse, visto lo anterior, si la sentencia declarativa de usurpación en tanto medio de rectificación del registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo. En el caso de la usucapición extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título, siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 8, 9, 17, 18, 20, 38, 76, 243 y 257.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 6.4, 7.5, 149.5.º, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Ley 33/2003 (LPAP), art. 36.1.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 44, 51, 100, 166.1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> y 286.

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

### Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 26 de enero de 2011 por don José Villodre López, magistrado-juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Vilanova i la Geltrú, en el procedimiento ordinario número 29/2010, se estimó íntegramente la demanda presentada por la representación procesal del Ayuntamiento de Cubelles, declarando la titularidad por usucapión del derecho de dominio de un edificio de Cubelles a favor del Ayuntamiento de Cubelles. El citado procedimiento se dirigió contra los ignorados causahabientes del titular registral, la «Sociedad Cooperativa La Alianza de Cubelles», los cuales fueron declarados en rebeldía procesal.

II

Testimonio de la citada sentencia fue presentado en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1 el día 19 de septiembre de 2014, causando el asiento 827 del Diario 171. Se acompañaba a dicho testimonio mandamiento expedido por el secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Vilanova i la Geltrú, don R. C. R., por el que se informa de que la sentencia de 26 de enero de 2011 es firme, se identifica la finca objeto del proceso como la registral 413, y se ordena la cancelación de la inscripción que resulte contradictoria. Dicho mandamiento no aparece firmado. Los documentos presentados fueron objeto de la siguiente calificación: «En el día de la fecha de la nota, se extiende la calificación de la Sentencia 11/2011 dictada en procedimiento ordinario 29/2010 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vilanova i la Geltrú el día 26 de enero de 2011, presentada con el asiento número 827 del Diario 171, con fecha de presentación: 19 de septiembre de 2014. Datos registrales: Tomo 76. Libro/término 7/Cubelles. Folio 21. Finca n.º 413. Hechos. Vuelto a presentar en el Registro de la Propiedad con el número 827 del tomo 171 del libro diario de operaciones el 19 de septiembre de 2014 testimonio de la Sentencia dictada en juicio declarativo antes señalada y por la que se declara la adquisición del dominio por usucapión a favor del Ayuntamiento de Cubelles del edificio popularmente conocido como (...) de Cubelles, acompañándose una instancia suscrita por don C. Q. P. en nombre del Ayuntamiento de Cubelles se reiteran los defectos que impiden la práctica del asiento solicitado en anteriores calificaciones: 1.º—No quedan suficientes protegidos los derechos del titular registral la Cooperativa La Alianza de Cubelles, cuando la demanda se entabla contra los ignorados causahabientes. De la propia Sentencia resulta que queda probado que la Cooperativa La Alianza de Cubelles fue disuelta en el año 1939. Dicha disolución lo fue como

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

consecuencia de la Ley de Responsabilidades Políticas quedando confiscado por el Estado el patrimonio de la entidad. Al patrimonio confiscado le es de aplicación la Ley 4/1986 de 8 de enero de cesión de bienes del patrimonio sindical acumulado modificada por el Real Decreto Ley 13/2005, de 28 de octubre, y la Ley 32/2003, de 3 de diciembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y normas de desarrollo. Constituye defecto que impide la práctica del asiento la indefensión del titular registral debiendo dirigirse la demanda contra el Estado español pues transcurrido el plazo establecido por el Real Decreto Ley de 2005 los bienes respecto de los cuales no hubiera sido solicitada o acreditada la restitución pertenecen al Estado. 2.º—No puede identificarse la finca registral respecto de la cual se solicita la inscripción del dominio a favor del Ayuntamiento con la que la Sentencia judicial declara adquirida por usucapión por el Ayuntamiento de Cubelles. Según el Registro de la Propiedad la finca registral 413 se describe como "Rústica: Porción de terreno, sita en el término de Cubelles, procedente de la llamada (...) de superficie aproximada de seiscientos metros cuadrados o toda la que se contenga dentro de sus linderos que son por el norte con la calle (...), antes (...); por el sur con la (...); por el este con el (...); y por el oeste con la porción que adquiere el Ayuntamiento de esta villa. De la finca se segregaron doscientos ochenta metros cuadrados vendidos a doña M. F. A.". Se acompaña a la Sentencia el escrito del presentante que identifica la finca registral con la que es objeto de adquisición por usucapión, siendo imprescindible que tal correspondencia se determine judicialmente y no por la voluntad del interesado. 3.º—En ejecución de Sentencia debe ordenarse la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara. Siendo la adquisición por usucapión un modo de adquisición originaria desconectada del titular registral, la inscripción de la misma debe implicar necesariamente la cancelación de asientos contradictorios. Fundamento de Derecho. En relación al primer defecto: art. 24 de la CE, art. 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, art. 100 del Reglamento Hipotecario, art. 6.4, 7.5, 222, 227-1, 522, 540, 790, 791 y 798 de la LEC. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de diciembre de 2010. En un supuesto similar al ahora planteado señaló la Dirección General en la Resolución a la que se ha hecho referencia "...Es un principio esencial de nuestro sistema hipotecario que ningún asiento puede ser practicado en el Registro sin consentimiento del titular registral o sin que haya tenido lugar el oportuno procedimiento judicial en el que aquél haya podido disfrutar de la posición prevista en el ordenamiento. Es doctrina de este Centro Directivo que el denominado principio de tracto sucesivo es la expresión registral de aquel principio que, en su vertiente procesal, es a su vez trasunto del principio de tutela judicial efectiva consagrado en nuestra Constitución. Consecuencia de estos principios es que, extinguida la personalidad jurídica del titular registral, debe, o bien recabarse el consentimiento de aquellos que agotan los intereses patrimoniales derivados de la titularidad (vid. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), o bien dirigir la acción judicial contra ellos a fin de que si lo desean ejerciten las acciones pertinentes en defensa de su derecho. Y esto es lo que sucede en el caso presente. Tal y como consta en los Hechos, se extinguió la personalidad jurídica de la sociedad que ostenta la titularidad registral sobre un inmueble en el Registro de la Propiedad, por lo que cualquier alteración del contenido del Registro debe llevarse a cabo, bien como consecuencia de la prestación de consentimiento de quienes agotan los eventuales derechos sobre el inmueble, bien por Sentencia firme recaída en procedimiento en que aquellas personas hayan tenido la oportunidad de intervenir en la forma prevista por el ordenamiento jurídico. Cuando estas personas son desconocidas, la regulación legal exige que sus eventuales derechos estén representados en debida forma, sin que la llamada genérica e indeterminada a eventuales interesados supla esa necesaria defensa. En aplicación de esta previsión legal, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, como regla general, la llamada a personas ignoradas no implica que hayan sido parte en

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

el proceso ni que hayan podido ejercitar la oportuna defensa de sus derechos lo que supone el incumplimiento del denominado principio de tracto sucesivo. Ciertamente esta doctrina ha sido elaborada en atención a supuestos de hecho en los que el titular registral, persona física, había fallecido. La identidad de razón es sin embargo meridiana cuando estamos ante un supuesto como el presente en el que la extinción de la personalidad jurídica de una sociedad plantea la cuestión de la defensa de los eventuales derechos de las personas llamadas a suceder en su patrimonio por vía de liquidación. (...) Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez". En consecuencia de la aplicación de las disposiciones legales señaladas en el Hecho 1.º de esta nota resulta que a los efectos de proteger los derechos del titular registral debería haber sido demandado el Estado Español que en última instancia es el propietario de los bienes confiscados. En relación al segundo defecto señalado: artículo 1.3, 6, 9, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria y 51.6 del Reglamento Hipotecario, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 2005, y de 15 de junio de 2010. No puede tener acceso al Registro de la Propiedad el testimonio de una Sentencia de cuyo contenido no resulta la identificación de la finca registral respecto de la cual se declara la adquisición por usucapión. De los documentos presentados no puede apreciarse la identidad de la finca. En tal sentido, ya señaló la Resolución de 30 de septiembre de 2005 que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción, que en el presente caso está totalmente indeterminado. En relación al tercer defecto señalado: artículo 24 de la Constitución española, artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, Sentencias del Tribunal Supremo 20 de septiembre de 1999, y 29 de febrero de 2000, entre otras. De conformidad con el artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria "Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derecho reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada sin que, previamente o la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero". El Tribunal Supremo ha hecho una interpretación flexible de dicho artículo en el sentido de considerar implícita la demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente, pudiendo ser ordenada judicialmente como efecto necesario de la ejecución de la Sentencia aunque técnicamente no se demande expresamente tal cancelación. Así la Sentencia del Tribunal Supremo del año 2000 citada consideró en un caso de demanda de petición de resolución del contrato de compraventa, y en la que en escrito posterior se solicitó al Juzgado la cancelación del asiento registral del comprador, entendiéndose la Sentencia que la estimación de la demanda, lleva la petición implícita de cancelación del asiento registral. En consecuencia, sin necesidad de nueva demanda, el juez en ejecución de la Sentencia dictada puede ordenar la práctica de la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

cancelación del asiento registral contradictorio con el pronunciamiento judicial. En el presente caso la cancelación del asiento contradictorio no se ordena mediante resolución judicial en ejecución de sentencia sino en el mandamiento judicial que se acompaña que no aparece firmado. Por otro lado el mandamiento judicial es un acto de comunicación siendo pr (sic). 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. Esta resolución se notificará al presentante y al Juzgado. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Vilanova i la Geltru, a 9 de octubre de 2014.–El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

### III

El interesado, ahora recurrente, instó la calificación sustitutoria en los términos establecidos en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Correspondió por cuadro de sustituciones dicha calificación a doña Esmeralda Pascual Chércoles, registradora de la Propiedad de Manresa número 4, quien confirmó íntegramente la nota de calificación de la registradora sustituida.

### IV

Don C. Q. P., Abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Cubelles, interpuso recurso contra la calificación emitida por la Registradora de la Propiedad de Vilanova i la Geltrú número 1. Dicho recurso se basaba esencialmente en las siguientes alegaciones: «(...) En cuanto al 1º defecto señalado por la Sra. Registradora en la nota calificadora, la misma señala la supuesta causación de indefensión al titular registral, considerando que la demanda debería haberse dirigido contra el Estado Español, al entender que transcurrido el plazo establecido en el R.D.L. 13/2005, de 28 de octubre, los bienes respecto a los cuales no haya sido solicitada la restitución pertenecen al Estado (...) Por lo tanto, la Registradora presupone que el patrimonio de la Cooperativa "La Aliança" de Cubelles, al haber sido disuelta en el año 1939, fue confiscado por el Estado, afirmando que el propietario de la finca registral 413 es propiedad del Estado español, en base a dos suposiciones: 1) Que la cooperativa no solicitó la restitución de su patrimonio y 2) Que dicho patrimonio no le fue restituido. En cuanto a la supuesta indefensión del titular registral, a juicio de esta parte, la Registradora incurre en una evidente contradicción entre afirmar que existe una desprotección de los derechos del titular registral, es decir, de los derechos de la cooperativa "La Aliança" y la posterior atribución del dominio de la finca que ella misma realiza a favor del Estado español. Parece pues que, quien deja sin protección los derechos de la titular registral de la finca es la propia Registradora al negarle, radicalmente, la titularidad de la finca registral 413 que la atribuye al Estado español, en base a una serie de suposiciones que carecen de fundamento probatorio. A mayor abundamiento, tampoco ayudaría a evitar la supuesta indefensión que denuncia la Registradora el hecho de haber dirigido la demanda de usucapión en contra del Estado Español, como ella misma afirma que debería haberse realizado, y no contra el titular registral de la misma. Y decimos que no ayudaría, por cuanto una demanda de usucapión dirigida contra aquél que no es titular registral de la finca nunca hubiera sido admitida por los tribunales. En efecto, pues, como es sabido la demanda basada en la usucapión supone la petición de declaración de adquisición de la propiedad de un inmueble en contra del titular que publica el asiento registral. Por lo tanto, obligatoriamente, esta demanda debe interponerse en contra del titular registral de la finca, pues la legitimación pasiva del demandado viene

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

determinada por su condición de titular registral de la finca objeto de demanda. En consecuencia, contrariamente a lo manifestado y recomendado por la Sra. Registradora en la nota de calificación, el juzgado de instancia nunca hubiera admitido la demanda de usucapión en contra del Estado español, en lugar de la cooperativa "L'Aliança", por no ser el mencionado estado el titular registral de la finca de la que se reclamaba el dominio a favor del Ayuntamiento, por prescripción adquisitiva. Como se ha manifestado al inicio de esta alegación, la Sra. Registradora afirma que la finca registral de referencia no es titularidad de la cooperativa "L'Aliança", porque presupone que su patrimonio fue confiscado por el Estado, y que por lo tanto a dicho patrimonio confiscado le resulta de aplicación la Ley 4/1986, de 8 de enero, Ley de Cesión de Bienes del Patrimonio Sindical Acumulado, modificada por el Real-Decreto Ley 13/2005, de 28 de octubre. Ambas regulaciones, tanto la Ley 4/1986 como el R.D. 13/2005, hacen referencia al Patrimonio Sindical Acumulado el cual está básicamente integrado por el patrimonio privativo de las antiguas organizaciones sindicales y otras entidades sindicales anteriores a la Constitución Española, que fueron desposeídas de sus bienes. En este contexto, el R.D.L. 13/2005 introduce una modificación de la Disposición adicional primera de la Ley 4/1986 en el sentido de establecer que todos los bienes y derechos que, antes de la entrada en vigor del Decreto de 13 de septiembre de 1936, pertenecieran a sindicatos o personas jurídicas afiliadas, asociadas o vinculadas a estos sindicatos serían reintegrados a las mencionadas organizaciones, previa solicitud de los beneficiarios antes del 31 de enero de 2006. Por el contrario, el apartado 3.º de dicha misma Disposición adicional, preveía que aquellos bienes y derechos la restitución de los cuales no se hubiera solicitado dentro del referido plazo, se inscribirían a nombre del Estado. Sin embargo, a juicio de esta parte ninguna de ambas Leyes son aplicables al presente supuesto, pues, como el propio nombre de la titular registral indica, ésta no era ni una organización sindical ni entidad sindical a la que se tuviera que aplicar ninguna de ambas Leyes. Por lo tanto, queda excluido de la confiscación de patrimonio, del plazo para la solicitud de reintegración del patrimonio confiscado, y de su atribución a favor del Estado. Octava.–Por otro lado, la argumentación e interpretación de la Registradora que deniega el asiento entendemos que es contradictoria con la propia documentación que obra en el expediente judicial, concretamente con el documento número 10 de los adjuntados con la demanda de usucapión, que demuestra que el año 1994 el propio Gobierno del Estado español no se consideraba titular del dominio de la finca registral 413, ubicada en el (...) Cubelles. Dicho documento, como se desprende de su lectura, es una carta del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente de fecha 7 de diciembre de 1994 (...) en la que solicita una ampliación del plazo de cesión del uso del local ubicado en el inmueble objeto de usucapión, por un periodo más amplio al pactado a fin de poder mantener en él la oficina de correos. Pero es que además, la propia literalidad de la inscripción 1ª de la finca registral 413, demuestra que el año 1940, cuando se rehabilita la inscripción del dominio de la finca a favor de la cooperativa "L'Aliança", dicha cooperativa seguía siendo titular del referido inmueble, demostrando que no fue confiscado su patrimonio, pues de lo contrario el registrador de la Propiedad nunca hubiera autorizado la inscripción del dominio de la finca a su favor (...) Si realmente la cooperativa «L'Aliança» hubiera perdido la titularidad de todos sus bienes, sin recuperar su titularidad, tal y como afirma la Sra. Registradora que sucedió, resulta ciertamente imposible que una Orden del Servicio Nacional de 1 de junio de 1939, hubiera ordenado la rehabilitación de la inscripción del dominio y propiedad de la finca registral 413 a nombre de la cooperativa "L'Aliança", en lugar de ordenar la rehabilitación de la inscripción del dominio de dicha finca a nombre del Estado español por ser un bien confiscado, en virtud de la referida Ley de Responsabilidades Políticas. De la misma forma que, en caso de resultarle de aplicación el plazo para la reclamación de la restitución de la titularidad prevista en la Ley

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

4/1985, modificada por el R.D.L. 13/2005, el referido inmueble debería constar inscrito a nombre del Estado, no siendo así. Novena.—En conclusión, conforme lo manifestado a lo largo de estas alegaciones, esta parte entiende que el primer defecto invocado por la Registradora para negar la inscripción del dominio de la finca a favor de mi mandante, resulta del todo injustificado por cuanto no resulta acreditado: Que la titular registral de la finca registral 413, la cooperativa "L'Aliança", no fuera titular del dominio de dicha finca, sobre todo teniendo en cuenta que la titularidad a su favor fue reordenada por una Orden del Servicio Nacional de fecha 1 de junio de 1940. Que se hubiera realizado la confiscación del patrimonio de la cooperativa, y en caso que hubiera sido así, no resulta de ninguna forma acreditada que a este patrimonio supuestamente confiscado le fuera de aplicación la Ley 4/1986, de 8 de enero. Que, en caso de confiscación, no se hubiera retornado a la cooperativa el supuesto patrimonio confiscado. Décima.—La Registradora señala como segundo defecto impeditivo de la inscripción solicitada: "2.º—No puede identificarse la finca registral respecto de la que se solicita la inscripción del dominio a favor del Ayuntamiento con la que la Sentencia judicial declara adquirida por usucapión por el Ayuntamiento de Cubelles". Afirmo la Registradora que resulta imprescindible que la correspondencia entre la finca de la que se solicita la inscripción del dominio a favor de mi mandante y la finca respecto a la que la Sentencia judicial declara adquirida por usucapión a favor del Ayuntamiento, debe ser determinada judicialmente. Pues bien, dicha correspondencia en la identidad entre ambas fincas consta determinada judicialmente en el Mandamiento Judicial que el titular del Juzgado de Primera Instancia número 7 de Vilanova i la Geltrú emitió al Registro de la Propiedad número 1 de esta misma localidad, en fecha 6-06-14, que evidentemente se presentó al Registro (...) Ciertamente, la identificación por parte del juez de la finca registral respecto de la cual se declara la adquisición por usucapión no puede ser más clara, pues en el referido mandamiento judicial dirigido a la Registradora se describe e identifica de forma clarísima la finca registral 413, como la finca respecto a la que se solicita la inscripción de su dominio a favor del Ayuntamiento de Cubelles. Undécima.—Finalmente, en cuanto al tercero y último de los defectos alegados por la Sra. Registradora para denegar la inscripción del asiento ordenado en la Sentencia judicial: "3.º—En ejecución de sentencia debe ordenarse la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara.» En relación a dicho extremo, debemos reiterarnos y remitirnos a lo ya manifestado en la alegación segunda de dicho recurso, en la que esta parte ya ponía en evidencia la imposibilidad procesal de cumplir con el mandato de la Registradora de ejecutar la Sentencia a fin de obtener la orden de cancelación del asiento contradictorio con la misma. En efecto pues, como ya se ha acreditado (...) esta parte intentó obtener del Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Vilanova i la Geltrú la ejecución de la Sentencia dictada en el procedimiento de usucapión, sin éxito por cuanto el referido Juzgado denegó la ejecución por medio de Auto de fecha 7-03-14 (...), en el que declaraba que en base al art. 521 de la L.E.C. no es posible ejecutar sentencias constitutivas, como lo es la dictada en el procedimiento de usucapión, constitutiva del dominio de la finca registral 413 a favor del Ayuntamiento (...) Por consiguiente, resulta evidente que conforme la legislación procesal por la que deben regirse los procedimientos judiciales, es imposible obtener en ejecución de sentencia la orden de cancelación del asiento contradictorio con el dominio declarado en sentencia, como afirma que debe obtenerse la Registradora calificador. Y es que, como se manifiesta en el referido Auto, la orden de cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara en la Sentencia debe obtenerse a través de un mandamiento judicial obtenido en el procedimiento declarativo del que demanda la Sentencia. Dicho mandamiento, evidentemente, fue solicitado por esta parte al Juzgado, obteniendo el mandamiento de fecha 6 de junio de 2014, que es el que se presentó en el Registro de la Propiedad (...).



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

V

La registradora emitió informe en defensa de su nota en el que señala, en cuanto al tercer defecto, que nunca se ha aportado al Registro de la Propiedad documento alguno por el que el Juzgado deniegue la pretensión de cancelación del asiento contradictorio, y que el documento que ahora se incorpora al recurso es una fotocopia y no original.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 149.5º, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 8, 9, 17, 18, 20, 38, 76, 243 y 257 de la Ley Hipotecaria; 44, 51, 100, 166.1.ª y 2.ª y 286 del Reglamento Hipotecario; 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 185/2001, de 17 de septiembre, y 109/1999, de 14 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987; 7 de abril de 1992; 27 de diciembre de 1994; 11 de abril de 2000; 7 de julio de 2005, y 12 de junio de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991; 29 de diciembre de 1992; 7 de enero de 1994; 22 de enero de 2003; 21 de junio de 2004; 25 de junio de 2005; 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006; 21 de febrero de 2007; 9 de junio de 2009; 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010; 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio, 8 de septiembre y 5 de octubre de 2011; 23 de octubre de 2012; 9 de mayo y 12 de julio de 2013, y 11 de febrero y 5 de marzo de 2015.

1. El presente recurso tiene por objeto la posibilidad de inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo por la que se declara la titularidad por usucapión del derecho de dominio de un edificio de Cubelles a favor del Ayuntamiento de Cubelles. El citado procedimiento se dirigió contra los ignorados causahabientes del titular registral, la «Sociedad Cooperativa La Alianza de Cubelles», los cuales fueron declarados en rebeldía procesal. Junto con el citado testimonio se presentó en el Registro mandamiento expedido por el secretario del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Vilanova i la Geltrú, por el que se informa de que la sentencia es firme, se identifica la finca objeto del proceso como la registral 413, y se ordena la cancelación de la inscripción que resulte contradictoria. Dicho mandamiento no aparece firmado. Son tres los defectos apreciados por la registradora y que ahora han sido objeto de recurso:

– No quedan suficiente protegidos los derechos del titular registral la «Cooperativa La Alianza de Cubelles», cuando la demanda se entabla contra los ignorados causahabientes.

– No puede identificarse la finca registral respecto de la cual se solicita la inscripción del dominio a favor del Ayuntamiento con la que la sentencia judicial declara adquirida por usucapión por el Ayuntamiento de Cubelles.

– En ejecución de sentencia debe ordenarse la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara. Siendo la adquisición por usucapión un modo de adquisición originaria desconectada del titular registral, la inscripción de la misma debe implicar necesariamente la cancelación de asientos contradictorios.





[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

En primer lugar debe advertirse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en cuenta documentos no presentados en tiempo y forma y que la registradora no ha podido tener a la vista al tiempo de emitir su nota de calificación. Es por ello por lo que no se tendrá en cuenta el testimonio del auto 59/14 librado por don José Villodre López, juez titular del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Vilanova i la Geltrú, que ha sido aportado como documento complementario en el escrito de interposición del recurso.

2. En relación con el primero de los defectos apreciados en la nota, consiste en que se entiende que no quedan adecuadamente protegidos los derechos del titular registral la «Cooperativa La Alianza de Cubelles», cuando la demanda se entabla contra los ignorados causahabientes. Si bien es cierto que la registradora plantea que se ha de dirigir la demanda contra el Estado, en tanto que, según sostiene, es el actual titular real de la finca, por aplicación de la Ley 4/1986, de 8 de enero, según redacción dada por la Ley 13/2005, de 28 de octubre, y la disposición adicional segunda de la Ley 32/2003, de 3 de diciembre.

Son numerosas las Resoluciones de este Centro Directivo las que afirman que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento autentico, 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 tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto, entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

En el presente caso el titular registral de la finca afectada por la sentencia cuya inscripción se pretende, es una sociedad cooperativa que, según la propia sentencia, quedó disuelta en el año 1939, sin que se precisen las causas de dicha disolución ni los sucesores de su personalidad jurídica. La registradora sostiene que es el Estado el causahabiente de dicha sociedad cooperativa y, por tanto, el actual dueño de la finca, dado que, según su criterio, la cooperativa se disolvió por aplicación de la Ley de 9 de febrero de 1939, de Responsabilidades Políticas. Consecuentemente debe estarse a lo establecido en la Ley 4/1986, de cesión de bienes del patrimonio sindical acumulado, reformada por el Real Decreto-ley 13/2005, de 28 de octubre, que determinan que al no haber solicitado la restitución de este bien antes del 31 de enero de 2006, la propiedad corresponde definitivamente al Estado. Por su parte, el recurrente sostiene que no ha quedado probado que la «Sociedad Cooperativa La Alianza de Cubelles» esté afectada por dicha legislación, ni que, por tanto, la titularidad de la finca corresponda al Estado.

No parece que los estrechos márgenes de la calificación registral, ni la finalidad del recurso ante esta Dirección General, permitan dilucidar si en efecto esta sociedad cooperativa está o no afectada por las normas jurídicas citadas. Por otro lado, si como entiende la registradora, la propiedad de la finca corresponde al Estado, ha de recordarse que, conforme al artículo 36.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros».

Mientras que ello no ocurra, habrá que estar a lo que resulta de los asientos del Registro, como bien disponen los artículos 1.3.º y 38.1 de la Ley Hipotecaria.

3. Partiendo por lo tanto de que la finca aparece inscrita a nombre de la «Sociedad Cooperativa La Alianza de Cubelles», y que del título presentado resulta que dicha Sociedad quedó disuelta en 1939 sin que se haya identificado a sus causahabientes, debe determinarse si han quedado protegidos los derechos de estos últimos.

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

La usucapión así reconocida a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

La prescripción extraordinaria se consume por el transcurso del tiempo con los legales, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca, es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no sólo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usurpación en tanto medio de rectificación del registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de la usucapión extraordinaria, puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión, pero no será necesaria la acreditación de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.

Constan además declarados en rebeldía los ignorados causahabientes de la cooperativa. Para dictar esta resolución es necesario un previo llamamiento al proceso, es decir que es necesario que se haya intentado la notificación al demandado cumpliendo los



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

todos los requisitos legales. La declaración impide suspender el juicio por estas circunstancias lo que atentaría contra el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en caso de rebeldía, continúa el procedimiento pero el rebelde tiene posibilidad de impugnar la sentencia, aun firme, en circunstancias especiales para obtener la plena restitución de las posibilidades de alegación y pruebas.

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

Por todo lo expuesto el defecto debe decaer.

4. El segundo defecto que es objeto de impugnación consiste en que no puede identificarse la finca registral respecto de la cual se solicita la inscripción del dominio a favor del Ayuntamiento de Cubelles, con la que la sentencia judicial declara adquirida por usucapión por el mismo Ayuntamiento. Este defecto ha de ser confirmado.

Siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991; 29 de diciembre de 1992; 21 de junio de 2004, y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). Es cierto que, cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Pero también debe entenderse que, por el contrario, dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992, y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmo la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

En el presente caso la finca se describe en el testimonio de la sentencia presentada en el Registro como «edificio popularmente conocido como (...) de Cubelles». Por el contrario la finca respecto de la que se solicita la inscripción aparece descrita en el Registro con el número 413 en los siguientes términos: «Rústica: Porción de terreno sita en el término de Cubellas, procedente de la llamada (...) de superficie aproximada seiscientos metros cuadrados o toda la que se contenga dentro de sus linderos, que son por norte con la calle de (...), antes (...); por sur con la (...); por este con el (...), y por oeste con la porción que adquiere el Ayuntamiento de dicha villa. No constan cargas. Según nota puesta al margen de la descripción de la finca en la



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

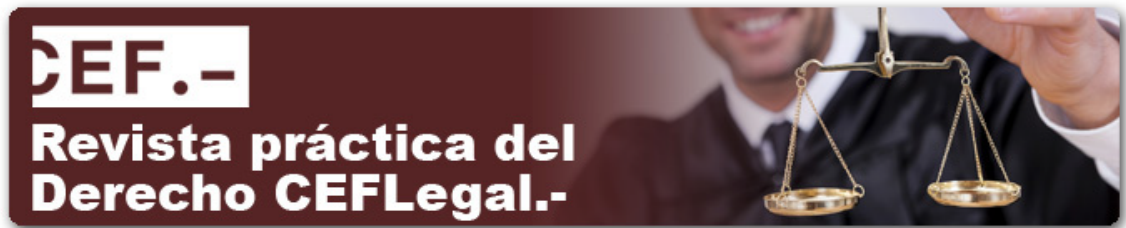
escritura que luego se dirá, en esta finca, se segregaron doscientos ochenta metros cuadrados vendidos a (...)).».

Como puede deducirse de lo expuesto, están plenamente justificadas las dudas que alberga la registradora respecto de la identidad de ambas descripciones. La descripción recogida en la sentencia no cumple con las exigencias derivadas de lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Además no se hace advertencia o aclaración que permita entender que la finca sobre la que ha versado el procedimiento es en verdad la finca registral 413. Tan solo en un mandamiento expedido por el secretario del Juzgado se especifica que se trata en efecto de la citada finca registral 413. Sin embargo tal mandamiento no puede ser admitido como medio de subsanación de esta deficiencia descriptiva porque el mandamiento no aparece firmado. El artículo 208.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dice claramente que «en las resoluciones dictadas por los Secretarios Judiciales se indicará siempre el nombre del que la hubiere dictado, con extensión de su firma». Este defecto quedará fácilmente subsanado mediante la presentación del mandamiento debidamente firmado.

5. El tercero de los defectos objeto de recurso impone la exigencia de que en ejecución de sentencia se ordene la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara. Debemos comenzar realizando una primera aclaración. Las sentencias declarativas y las constitutivas no son susceptibles de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los artículos 517.2.1.º y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dispone el artículo 521.2 que «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en Registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Por tanto no es necesario que se abra una fase de ejecución para que una sentencia de estas características sea título suficiente para practicar en el Registro las inscripciones que resulten procedentes.

En el caso que nos ocupa estamos ante una sentencia por la que se declara que un Ayuntamiento ha adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de una finca, por lo tanto conforme se ha expuesto no procede su ejecución. Ahora bien, la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada la exigencia que hace la registradora en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Lo que ocurre en este caso es que, como ya se indicó en el fundamento de Derecho anterior, el mandamiento aportado carece de los requisitos de autenticidad necesarios al no estar firmado, defecto que como se ha indicado será fácilmente subsanado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al primero de los defectos observados revocando la nota de calificación en cuanto al mismo y desestimarlos en cuanto al resto de los defectos confirmando la calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, 16 de abril de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.