

**RESOLUCIÓN de 8 de agosto de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 3 a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.**

*(BOE de 30 de octubre de 2024)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Sentencia dictada en procedimiento ordinario, seguido contra los herederos de los titulares registrales, por la que se declara que el demandante ha adquirido por prescripción una determinada finca registral.**

La cuestión controvertida se centra en determinar si, habiéndose dirigido el procedimiento contra los herederos de los titulares registrales, es preciso aportar los títulos sucesorios de los causantes, junto con los correspondientes certificados de últimas voluntades, para comprobar que en efecto están **demandados son sus auténticos herederos.**

En los procedimientos judiciales que tengan por objeto el reconocimiento de una **adquisición por prescripción**, a los efectos del principio de tracto sucesivo, será necesario que la demanda se haya dirigido contra quienes aparezcan como titulares registrales de la finca. Si estos hubieran fallecido, corresponderá al juez apreciar si los demandados reúnen la condición de llamados a la herencia de dichos titulares registrales, sin que pueda el registrador exigir que se aporten los títulos sucesorios que así lo acreditan. Piénsese que, si se dispusiera de los títulos sucesorios acreditativos de quienes son los herederos concretos de los titulares registrales, no sería necesario acudir al instituto de la usucapión, sino que bastaría con ordenar la elevación a público del contrato privado de compraventa para conseguir la inscripción.

A este respecto, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General sobre los procedimientos dirigidos contra la herencia yacente. Siguiendo el criterio establecido por el Tribunal Supremo, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que **cuando se demanda a una herencia yacente** caben dos posibilidades:

- que se conozca o se tengan indicios de la **existencia de concretas personas llamadas** a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.
- que **no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos** interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la

Síguenos en...



Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso.

Consecuentemente, a efectos registrales, si el procedimiento no se ha seguido contra herederos ciertos y determinados del titular registral, deberá acudirse a su **emplazamiento como herederos indeterminados** con los trámites que a estos efectos se regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el caso de tratarse de herencia yacente.

En el recurso interpuesto por doña M. Y. P. P., como abogada, en representación de don E. E. R. G., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3, doña Florinda Lorenzo Bonillo, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

## Hechos

### I

En el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3 se presentó testimonio de sentencia dictada por doña María de los Dolores Aguilar Zoilo, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Santa Cruz de Tenerife, de fecha 2 de noviembre de 2022, expedido por doña R. L. S., letrada de la Administración de Justicia del indicado Juzgado, procedimiento ordinario número 445/2020.

### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación, resumidamente:

«Hechos:

(...)

Segundo. En la sentencia reseñada se declara el dominio de la finca registral número 36872 de esta Ciudad a favor de don E. E. R. G., por prescripción adquisitiva.

La finca de que se trata, registral número 36872 de Santa Cruz de Tenerife Secc. 01 se encuentra inscrita a favor de don P. R. A., casado con doña A. P. E., para su sociedad conyugal, por título de compra, en virtud de escritura otorgada por el notario que fuera de esta Ciudad, don Manuel Manteca López, el 11 de noviembre de 1975, que originó la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca, practicada el 24 de marzo de 1976.

Tercero. En el procedimiento ordinario que nos ocupa se ejercita una acción declarativa de dominio por usucapión ordinaria en virtud de un contrato de compraventa

Síguenos en...



otorgado en 30 de julio de 1997, en el cual don E. E. R. G. compra la referida finca a los supuestos herederos de don P. R. A. y de doña A. P. E.

Se manifiesta que los titulares registrales don P. R. A. y doña A. P. E. han fallecido, acompañando testimonio de la demanda al que resultan incorporados los correspondientes certificados de defunción, existiendo de don P. R. un auto de protocolización de testamento ológrafo de 11 de mayo de 1990, en el que consta que instituye herederos de todos sus bienes derechos y acciones presentes y futuros en usufructo vitalicio a su esposa y en nuda propiedad y por partes iguales a sus cuatro sobrinos P. y E. H. R. y E. E. y D. I. R. G. Así se ha acreditado en el procedimiento.

Sin embargo, en cuanto a la otra titular registral, doña A. P. E., en el documento que se califica se indica lo siguiente: "...En la escritura privada se dice que le corresponde a los vendedores por herencia de doña A. P. E., pero esa mención está falta de toda acreditación, sin que se aporten a autos los documentos acreditativos de que efectivamente los mentados en el documento de compraventa son ciertamente herederos de la finada, constando incluso en el documento privado una mención a testamento otorgado por doña A. P. E. que no se completa con lo cual no consta si la misma otorgó testamento o no o si debiere operar la sucesión intestada ayuna de toda acreditación".

Es precisamente esa falta de acreditación de condición de herederos lo que fundamenta acudir al instituto de la prescripción adquisitiva, por no poder llevarse a cabo la elevación a público del documento de compraventa privado que sirve de justo título para la usucapión. Pero aun sirviendo de fundamento a una sentencia estimatoria, se convierte al mismo tiempo en obstáculo que impide la inscripción, al no haberse acreditado que el titular registral o al menos alguno de sus herederos haya tenido intervención en el procedimiento.

#### Fundamentos de Derecho.

Primero. El artículo 18 de la ley hipotecaria impone al Registrador el deber de calificar, bajo su responsabilidad, los documentos inscribibles, como manifestación de los principios de legalidad y seguridad jurídica que inspiran la institución registral.

Tratándose de documentos judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario sujeta a la calificación registral la competencia del Juzgado o Tribunal que lo haya expedido, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro.

Segundo. Como se ha expuesto, el procedimiento no se ha seguido contra una de las titulares registrales, quedando acreditado en el procedimiento que doña A. P. E. falleció.

Señala la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 25 de octubre de 2021, citando la doctrina del Tribunal Supremo, que corresponde al Registrador comprobar "que la resolución judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal", y cita al respecto la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Pleno, de 21 de noviembre 2017. Sigue diciendo en la

citada Resolución, que el registrador tiene, sobre tales resoluciones -judiciales-, 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.” Y añade 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 (Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes”.

Así, la calificación de las 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 solo compete apreciar al juez). Recuerda igualmente la Dirección General su doctrina, sobre la necesidad de nombrar un administrador judicial de la herencia (art. 795 LEC); pero, advierte, ha de evitarse que esta exigencia se convierta en excesivamente gravosa, por lo que debe obviarse en aquellos casos en que de la documentación aportada resulte claramente que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, debiendo por tanto aplicarse solo en aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados el deudor sea puramente genérico.

En este caso, el procedimiento se ha dirigido contra los supuestos herederos del titular registral, sin haber acreditado su condición, por ser estos los que otorgaron el contrato de compraventa. Pero dado que en el Registro dicha finca sigue inscrita a favor de los causantes, acreditado su fallecimiento y dirigida la demanda contra sus supuestos herederos, debe acreditarse la condición de herederos de los demandados mediante el correspondiente título sucesorio, que según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria será el testamento o el acta de declaración de herederos ab intestato, debiéndose acompañar el correspondiente certificado de últimas voluntades.

Tercero. El artículo 14 de la Ley Hipotecaria señala: “El título de la sucesión hereditaria, 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”.

Síguenos en...



El artículo 76 del Reglamento Hipotecario establece: “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”.

Y el artículo 78 de dicho Reglamento dice: “En los casos de los artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios con éste”.

Cuarto. Por otro lado, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria dice: “Toda inscripción que se haga en el Registro expresará las circunstancias siguientes:... 4.-La persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción”.

Y el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario establece: “La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a). Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten”.

En el documento no se han manifestado los datos identificativos de don E. E. R. G., persona a cuyo favor se practicará la inscripción.

Quinto. En el documento no se ha ordenado la cancelación del asiento contradictorio con el dominio que se declara.

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 una persona 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, se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, lo cual se deberá ordenar por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Florinda Lorenzo Bonillo, registradora titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número tres, acuerda:

1.º Calificar la documentación presentada en los términos la que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados, y suspender la práctica de la inscripción solicitada hasta la subsanación de los defectos observados.

2.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad judicial que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

3.º No practicar anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

(...)

Santa Cruz de Tenerife, a fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Florinda Lorenzo Bonillo registrador/a de Registro Propiedad de Santa Cruz de Tenerife 3 a día diecisiete de abril del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. Y. P. P., abogada, en representación de don E. E. R. G., interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Hechos:

Primero. Proceso judicial: Se presenta en el Registro Propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 3 testimonio de la Sentencia firme n.º 243/2022 de 2 de noviembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número nueve de esta Capital en el Procedimiento ordinario n.º 445/2020. Se presenta también testimonio de la demanda con los documentos probatorios y de la contestación a la demanda, obrantes en los autos del meritado proceso judicial.

En los antecedentes de hecho de esta resolución judicial se expuso que por la parte actora se formuló demanda arreglada a las prescripciones legales en la cual se solicitaba previa alegación de los hechos y fundamentos de derecho que se dictara Sentencia de conformidad con el suplico de su demanda. Se dispuso a continuación el emplazamiento de la parte demandada para que en el término legal comparecieran en autos y la contestaran, verificándose la comparecencia de don E. B. H. R., doña D. I. R. G., don P. E. H. F., doña M. P. P. P., don P. A. P. P., don F. P. P., don A. T. P. P., don J. M. P. M. y doña M. N. P. C., para allanarse a la demanda. No se acogió el allanamiento de doña B. E. H. F., doña R. M. H. F., doña N. M. H. F., doña C. H. F., doña M. J. P. M., don F. A. P. M., doña

Síguenos en...

M. A. P. M., doña M. V. P. C., don T. F. P. C., don M. P. C. y doña A. P. P. C., al no haberse otorgado el necesario poder especial dentro del plazo otorgado. Finalmente se declaró en situación de rebeldía procesal a los codemandados don F. P. A., doña M. R. P. C., don E. P. C. y don L. J. P. C.

La demanda la formuló don E. E. R. G. frente a los herederos de don P. R. A. y de doña A. P. E., quienes figuraban como titulares del inmueble objeto de esta impugnación de calificación negativa: Finca registral número 36872 de Santa Cruz de Tenerife, Secc 01.

Se dirigió la demanda frente a veinticuatro codemandados para hacer valer el contrato de compraventa de la vivienda celebrado el día 30 de julio de 1997 por el señor R. G. -como parte compradora- y el resto de los herederos de don P. R. A. y de doña A. P. E. La dificultad para constituir la litis fue notoria, desconociéndose el domicilio de varios de ellos, solicitándose al Juzgado que las notificaciones se practicasen por medio de los codemandados que comparecieron, la averiguación del domicilio de aquellos que no fuera posible localizarlos y en último extremo, la comunicación edictal al amparo de lo dispuesto en los arts. 156 y 164 LEC.

El fallo de la Sentencia n.º 243/2022 de 2 de noviembre fue el siguiente: “Que debo estimar y estimo íntegramente la demanda formulada por E. E. R. G., asistido del letrado D.ª M. Y. P. y D. S. S. y representado por el Procurador D.ª V. M., de otra como demandada E. B. H. R., D. I. R. G., B. E. H. F., P. E. H. F., R. M. H. F., N. M. H. F., C. H. F., P. A. P. P., M. P. P. P., F. P. P., A. T. P. P., M. J. P. M., F. A. P. M., M. A. P. M., J. M. P. M., M. V. P. C., T. F. P. C., M. P. C., A. P. P. C., M. N. P. C., dirigido por el letrado D.ª Y. G. P. y representados por la Procurador D.ª L. Y. R. R., y contra D. F. P. A., D.ª M. R. P. C., D. E. P. C. y D. L. J. P. C., declarando el dominio de la vivienda de la Calle (...) de esta ciudad a favor de D. E. E. R. G. con todos los efectos inherentes a esta declaración para su inscripción en el Registro de la Propiedad de esta capital; todo lo anterior lo es sin condena en costas a ninguna de las partes”.

Segundo. Calificación negativa no conforme a Derecho: Con carácter previo se denuncia la irregularidad formal de la calificación negativa al incumplir con lo dispuesto en el art. 100 del Reglamento Hipotecario. No obra en la resolución impugnada alusión al parámetro de control al que se somete a la Sentencia para no inscribir el dominio conforme a su fallo.

Descartada la falta de competencia del Juzgado y la falta de congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, el impedimento parece aludir de manera confusa a obstáculos que surjan del Registro, pero todo lo que se argumenta por el Registro de la Propiedad, fue tomado en cuenta y valorado por la Jueza en el proceso judicial para declarar al dominio a favor del actor.

La señora registradora centra su calificación negativa -dicho esto con absoluto respeto- en repetir obiter dicta el argumento que obra en la resolución judicial aportada para inscribir el dominio a favor de don E. E. R. G., respecto a la imposibilidad de conferir al contrato de compraventa privado de fecha 30 de julio de 1997, la condición de título válido por sí solo para transmitir el dominio.

Evidentemente, este argumento se supera y completa a continuación en esta Sentencia n.º 243/2022 de 2 de noviembre, invocando los efectos de la usucapión para -ahora sí- transmitir el dominio del inmueble al actor que acredita que ha poseído la Finca



registral número 36872 de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 01, vivienda sita en Calle (...) desde su adquisición en 1997.

Señala la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de octubre de 2021, pero poco tiene que ver con la cuestión esencial de la controversia que se centra en determinar si la Sentencia firme n.º 243/2022 de 2 de noviembre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número nueve de esta Capital en el procedimiento ordinario n.º 445/2020 que declara el dominio del inmueble a favor del señor R. G. por ministerio de la usucapión, es título válido para inscribirlo en el Registro de la propiedad.

La respuesta concreta la encontramos en la doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 3 de abril y 19 de julio de 2017, 7 de marzo y 25 de octubre de 2018, 20 de noviembre de 2019 y 21 de septiembre de 2021, entre otras), que determina que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral, pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

La Resolución de 5 de diciembre de 2014 avaló incluso la inscripción de la adquisición de dominio por usucapión expuesto en escritura pública.

La meritada doctrina (vid., por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), contempla también que dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales.

Dicha doctrina ha sido elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva pero su fundamento -los limitados medios con los que cuenta el registrador para realizar su labor-, es igualmente aplicable al supuesto de la prescripción adquisitiva, pues de los hechos que ante él se acreditan en la documentación presentada no cabe inferir, en perjuicio del titular registral, que se hayan producido las consecuencias sustantivas previstas en el ordenamiento (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018).

Serán los tribunales de justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención -o al menos citación por la autoridad judicial- de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan -una vez se obtenga sentencia firme- la rectificación del contenido del Registro de la Propiedad (artículos 217 y 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 38 de la Ley Hipotecaria).

Aplicando estas directrices al caso concreto, es evidente que el actor cumplió de sobra el requisito de dirigir la demanda para hacer efectivo su dominio sobre la vivienda sobre la totalidad de los titulares registrales. De no haber sido así, el Órgano Jurisdiccional no hubiera dictado la sentencia estimando íntegramente la demanda.

En el propio escrito rector del que se aportó testimonio a la señora registradora, se solicitó que las notificaciones se practicasen por medio de los codemandados que comparecieron, la averiguación del domicilio de aquellos que no fuera posible localizarlos y en último extremo, la comunicación edictal al amparo de lo dispuesto en los arts. 156 y 164 LEC. En todo caso, también le correspondería a los codemandados la



carga procesal de comunicar la identidad de algún heredero de doña A. P. E. frente a quien no se ha dirigido la demandada.

Tampoco ampara nuestro derecho que alguien ajeno pueda obligar a los herederos a instar el proceso de institucionalización de tal condición y sobre todo, que la falta de este trámite pueda ser decisiva para impedir que el Registro de la Propiedad no inscriba el derecho de dominio declarado por vía judicial.

Tercero. Inscripción del dominio del inmueble a favor de don E. E. R. G.: Teniendo en cuenta la doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 3 de abril y 19 de julio de 2017, 7 de marzo y 25 de octubre de 2018, 20 de noviembre de 2019 y 21 de septiembre de 2021, entre otras), sobre la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores como título apto para la inscripción y que en el procedimiento ordinario n.º 445/2020, sustanciado ante el Juzgado de Primera Instancia número nueve de Santa Cruz de Tenerife, se han cumplido rigurosamente con todas las exigencias procesales relativas al cumplimiento de la obligación de dirigir la demanda a todos los coherederos de los anteriores titulares registrales, la aportación del testimonio de la Sentencia firme n.º 243/2022 de 2 de noviembre, cumple con los requisitos de los artículos 1, 2, 3, 9, y 34 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; para la inscripción del dominio a favor de Don E. E. R. G., DNI (...) sobre la Finca registral número 36872 de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 01.

Se reitera que la demanda se dirigió frente a veinticuatro codemandados para hacer valer el contrato de compraventa de la vivienda celebrado el día 30 de julio de 1997 por el señor R. G. - como parte compradora- y los herederos de don P. R. A. y de doña A. P. E.

Se desconocía el domicilio de varios de los herederos y se solicitó por esto al Juzgado que las notificaciones se practicasen por medio de los codemandados que comparecieran, la averiguación del domicilio de aquellos que no fuera posible localizarlos y en último extremo, la comunicación edictal al amparo de lo dispuesto en los arts. 156 y 164 LEC. De este modo, conforme a la Ley Rituaria se trasladó a los codemandados la carga procesal de comunicar la identidad de algún heredero de D.ª A. P. E., frente a quien no se hubiera dirigido la demandada. Los codemandados que comparecieron se allanaron a la demanda porque conocían perfectamente que la vivienda en cuestión le pertenecía al actor desde el año 1997. Los demás, fueron declarados en rebeldía cumpliéndose todos los requisitos para la válida constitución de la litis.

Es por ello que se interesa que se estime el presente recurso gubernativo y se haga efectiva de una vez la inscripción del dominio en los términos expuestos.

#### Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, 18 y 201 de la Ley Hipotecaria y 51 y 100 de su Reglamento; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 16, 23 y 29 de diciembre de 1963, 11 de enero de 1964, 20 de abril de 1967, 23 de noviembre de 1999, 9 de octubre de 2000, 27 de septiembre de 2002 y 23 de febrero de 2008.

Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una sentencia firme de declaración de dominio de una finca urbana.

Síguenos en...



La registradora deniega la inscripción por entender que en el proceso judicial no se ha acreditado que la demanda se dirigió frente a los anteriores titulares registrales del inmueble, pero este argumento expuesto en la Sentencia simplemente impide que el contrato de compraventa privado de fecha 30 de julio de 1997, sea un título válido por sí solo para transmitir el dominio, acogiendo la usucapión como complemento para declarar el dominio a favor del actor.

La doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 3 de abril y 19 de julio de 2017, 7 de marzo y 25 de octubre de 2018, 20 de noviembre de 2019 y 21 de septiembre de 2021, entre otras), sobre la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores como título apto para la inscripción.

En el procedimiento ordinario n.º 445/2020, sustanciado ante el Juzgado de Primera Instancia número nueve de Santa Cruz de Tenerife, se han cumplido rigurosamente con todas las exigencias procesales relativas al cumplimiento de la obligación de dirigir la demanda a todos los coherederos de los anteriores titulares registrales.

Se reitera que la demanda se dirigió frente a veinticuatro codemandados para hacer valer el contrato de compraventa de la vivienda celebrado el día 30 de julio de 1997 por el Sr. R. G. -como parte compradora- y los herederos de don P. R. A. y de doña A. P. E.

Se desconocía el domicilio de varios de los herederos y se solicitó por esto al Juzgado que las notificaciones se practicasen por medio de los codemandados que comparecieran, la averiguación del domicilio de aquellos que no fuera posible localizarlos y en último extremo, la comunicación edictal al amparo de lo dispuesto en los arts. 156 y 164 LEC. De este modo, conforme a la Ley Rituaria se trasladó a los codemandados la carga procesal de comunicar la identidad de algún heredero de doña A. P. E., frente a quien no se hubiera dirigido la demandada. Los codemandados que comparecieron se allanaron a la demanda porque conocían perfectamente que la vivienda en cuestión le pertenecía al actor desde el año 1997. Los demás, fueron declarados en rebeldía cumpliéndose todos los requisitos para la válida constitución de la litis.

La aportación del testimonio de la Sentencia firme n.º 243/2022 de 2 de noviembre, cumple con los requisitos de los artículos 1, 2, 3, 9, y 34 de la Ley Hipotecaria; 51 del Reglamento Hipotecario; para la inscripción del dominio a favor de Don E. E. R. G., DNI (...) sobre la Finca registral número 36872 de Santa Cruz de Tenerife, Secc. 01».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 3, doña Florinda Lorenzo Bonillo, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24

Síguenos en...



de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero, 19 de julio y 1 de diciembre de 2022, 14 de febrero, 20 de abril, 10 de mayo y 25 de julio de 2023 y 8 de enero y 13 de marzo de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de Santa Cruz de Tenerife número 3 a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declara que el demandante ha adquirido por prescripción una determinada finca registral.

Recoge la nota de calificación tres defectos, de los que solo ha sido objeto de recurso el primero de ellos.

La cuestión controvertida se centra en determinar si, habiéndose dirigido el procedimiento contra los herederos de los titulares registrales, es preciso aportar los títulos sucesorios de los causantes, junto con los correspondientes certificados de últimas voluntades, para comprobar que en efecto están demandados son sus auténticos herederos.

2. Es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

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.

Síguenos en...



Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), 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.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, 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 STS núm. 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”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

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 (Resolución de 11 de noviembre de 2014). Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se

modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

3. En el presente caso se trata de una sentencia por la que se reconoce que el actor ha adquirido por prescripción la propiedad de una finca.

Dicha prescripción se basa en un justo título que es un contrato privado suscrito en 1997 entre el ahora actor en calidad de comprador y los herederos de los titulares registrales que ya constaban fallecidos en aquella fecha.

La demanda se dirige contra una serie de personas que se dicen ser los herederos de los titulares registrales, si bien, respecto de uno de los titulares registrales no se acredita tal extremo ya que no se aporta el título sucesorio que concrete quienes reúnen tal condición. Esta es precisamente la razón por la que la registradora suspende la inscripción.

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

Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como -desde la perspectiva no solo formal sino también material- un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En cuanto a la usucapión ordinaria, la exigencia de buena fe y justo título compensa una inferior duración del tiempo de posesión de la finca, pero no por ello deja de ser un modo originario de adquirir el dominio en el sentido de que no se adquiere de quien es el titular real del bien, aun cuando exista una relación jurídica con el mismo que justifique la posesión continuada, pacífica y en concepto de dueño.

El efecto jurídico es idéntico al de la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es, la adquisición del dominio por el usucapiante, por lo que igualmente deberá ser entablado el procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como dijo la Sentencia de 17 de junio de 2008: «Es justo título para la usucapión aquel que baste legalmente para

transferir el dominio. Se trata, en definitiva, de un acto legítimo de adquisición del derecho real o de la propiedad que, dada la concurrencia de determinados defectos, no produce el efecto buscado, como es el de transferir la propiedad o constituir o transferir el derecho real que se pretende, por lo que nos hallamos ante un negocio esencialmente traslativo que no produce la adquisición del derecho que se trata de transmitir».

Por lo tanto, el justo título debe ser de tal naturaleza que hubiera servido para transmitir la propiedad o constituir el derecho real, si el disponente hubiera sido el propietario de la cosa que se vende. La función de la usucapión ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya que si el título, además de reunir todas las anteriores condiciones, fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos.

Si el justo título reuniera todos los requisitos de acreditación de la previa titularidad de los transmitentes, lo procedente sería ordenar su elevación a público para que pueda obtenerse el necesario título formal que permita inscribir dicha adquisición derivativa. No siendo ello posible, el adquirente habrá de demostrar que ha poseído de forma pública y pacífica la finca durante al menos veinte años, para que el juez declare que ha consolidado su adquisición por usucapión. En este caso, la adquisición ya no será derivativa, pues no trae causa directa de quienes aparecen como transmitentes en el justo título, sino originaria, dado que el fundamento de dicha adquisición será la referida posesión continuada en el tiempo.

4. De acuerdo con lo expuesto, en los procedimientos judiciales que tengan por objeto el reconocimiento de una adquisición por prescripción, a los efectos del principio de tracto sucesivo, será necesario que la demanda se haya dirigido contra quienes aparezcan como titulares registrales de la finca.

Si estos hubieran fallecido, corresponderá al juez apreciar si los demandados reúnen la condición de llamados a la herencia de dichos titulares registrales, sin que pueda el registrador exigir que se aporten los títulos sucesorios que así lo acreditan.

Piénsese que, si se dispusiera de los títulos sucesorios acreditativos de quienes son los herederos concretos de los titulares registrales, no sería necesario acudir al instituto de la usucapión, sino que bastaría con ordenar la elevación a público del contrato privado de compraventa para conseguir la inscripción.

A este respecto, debe recordarse la doctrina de esta Dirección General sobre los procedimientos dirigidos contra la herencia yacente.

Siguiendo el criterio establecido por la Sentencia 590/2021, de 9 de septiembre, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

- que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

- que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de



emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

5. En la sentencia aportada al expediente, en su Fundamento de derecho tercero se dice lo siguiente: «(...) sin que se aporten a autos los documentos acreditativos de que efectivamente los mentados en el documento de compraventa son ciertamente herederos de la finada, constando incluso en el documento privado una mención a testamento otorgado por doña E. P. E. que no se completa con lo cual no consta si la misma otorgó testamento o no o si debiera operar la sucesión intestada ayuna de toda acreditación. Consecuencia de ello es que este título no basta por sí solo para transmitir el dominio, sino que debe completarse con la posesión para consumir una prescripción adquisitiva».

Tratándose de propiedad no inmatriculada, la referida Sentencia es título de propiedad en concepto de usucapión extraordinaria.

Pero tratándose de propiedad inmatriculada, para que dicha sentencia sea inscribible en el Registro de la Propiedad debe cumplir, además, los requisitos exigidos en la legislación hipotecaria, y más específicamente, los derivados del principio de legitimación y su consecuente principio de tracto sucesivo.

El apartado segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, en relación con el principio de legitimación, dispone que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a 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».

Por ello, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, la Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, y la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, todas ellas anteriormente referidas, hacen especial hincapié en la competencia del registrador en calificar las resoluciones judiciales en aras a dar cumplimiento al principio de legitimación y tracto sucesivo, evitando así una indefensión en el titular registral.

La registradora en su nota de calificación expresa lo siguiente: «En este caso, el procedimiento se ha dirigido contra los supuestos herederos del titular registral, sin haber acreditado su condición, por ser estos los que otorgaron el contrato de compraventa. Pero dado que en el Registro dicha finca sigue inscrita a favor de los causantes, acreditado su fallecimiento y dirigida la demanda contra sus supuestos herederos, debe acreditarse la condición de herederos de los demandados mediante el correspondiente título sucesorio, que según el artículo 14 de la Ley Hipotecaria será el testamento o el acta de declaración de herederos ab intestato, debiéndose acompañar el correspondiente certificado de últimas voluntades».

El artículo 166 del Reglamento Hipotecario en relación con los procesos de ejecución, pero también aplicable a los procedimientos ordinarios, manifiesta lo

Síguenos en...





siguiente: «Primera. Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos».

Como puede comprobarse el artículo 166 del Reglamento Hipotecario exige que se expresen las circunstancias personales de los herederos ciertos y determinados contra los que se ha dirigido, lo que impone que dicha condición sí haya quedado acreditada en el proceso judicial, lo que no ocurre en el presente caso, pues en la sentencia se dice «(...) sin que se aporten a autos los documentos acreditativos de que efectivamente los mentados en el documento de compraventa son ciertamente herederos de la finada, constando incluso en el documento privado una mención a testamento otorgado por doña E. P. E. que no se completa con lo cual no consta si la misma otorgó testamento o no o si debiera operar la sucesión intestada ayuna de toda acreditación (...)».

Consecuentemente, a efectos registrales, si el procedimiento no se ha seguido contra herederos ciertos y determinados del titular registral, deberá acudir a su emplazamiento como herederos indeterminados con los trámites que a estos efectos se regulan en la Ley de Enjuiciamiento Civil, para el caso de tratarse de herencia yacente.

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 los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 8 de agosto de 2024. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.