

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15826 *Resolución de 29 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de A Coruña n.º 2 a inscribir un mandamiento librado en cumplimiento de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don F. J. M. F., letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de A Coruña, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de A Coruña número 2, doña Ana María Raposo Conde, a inscribir un mandamiento librado en cumplimiento de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña se siguió el procedimiento ordinario número 662/2016, a instancias del Ayuntamiento de A Coruña frente a doña M. A. y doña M. V. M. R., don E. V. L. y doña E. E. R. R. Tras el allanamiento de los demandados, por la Jueza titular del referido Juzgado, doña María Escribano Silva, se dictó sentencia el día 13 de julio de 2016 por la que se declaró que el Ayuntamiento demandante era el único propietario de las fincas registrales número 13.131 y 15.806 del Registro de la Propiedad de A Coruña número 2.

II

Presentado mandamiento librado por don J. M. B. R., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña, por el que se ordenó la inscripción de la antedicha sentencia, en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad n.º 2 de A Coruña

Entró de nuevo el día 2 de los corrientes, y calificado dentro del plazo legal atendiendo a los siguientes:

Hechos:

En virtud de sentencia dictada el 13 de julio de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de A Coruña, en el procedimiento ordinario 662/2016 sobre Acción Declarativa de Dominio, seguida a instancia del Ayuntamiento de A Coruña frente a M. A. M. R., M. V. M. R., E. V. L. y E. E. R. R., se declara que el Ayuntamiento de A Coruña es el único propietario de las dos fincas siguientes, ambas sitas en la parroquia de San Pedro de Visma: "(...)", de 67 áreas 80 centiáreas, y "(...)", de 53 áreas 28 centiáreas, que son las fincas registrales números 15806 y 13131, códigos registrales únicos 15019000066246 y 15019000053796; las cuales, examinado el Registro, resulta que figuran inscritas a nombre de terceras personas, distintas de los demandados, o sea, los esposos don J. V. A. y doña A. L. R. y don J. M. R. y doña E. R. R., de mitad y proindiviso, y con carácter ganancial; no constando que los referidos demandados sean los herederos de dichos titulares registrales.

Además, se ordena la inscripción de dichas fincas a nombre del Ayuntamiento de A Coruña, sin referir cuál es el título de adquisición material de las mismas, si bien, dado que se ordena la cancelación de los asientos registrales existentes, parecería que el Ayuntamiento de A Coruña adquirió las referidas fincas por usucapión.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38 y 100 del Reglamento Hipotecario; vistas las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de octubre de 2016 y 3 de abril de 2017, según las cuales, 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 consecuencia con lo anterior la doctrina de este Centro Directivo impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente; vistas las resoluciones de la Dirección General de los Registro y del Notariado, de 15 de marzo de 1999 y 28 de abril de 2005, entre otras, que sientan el principio de "la no inscribibilidad de los documentos que no especifiquen el título de adquisición del que adquirió su derecho, al exigirle así la distinta protección que el Registro otorga a aquél según que haya adquirido a título oneroso o gratuito, debiendo constar inexcusablemente la causa en el título inscribible, para posteriormente reflejarse en la inscripción, sin que juegue aquí la presunción de existencia de la misma, que establece el artículo 1277 del Código Civil, pues aunque se presuma dicha existencia así como su licitud, del Registro no resultarían los efectos del negocio, ni se sabría en que forma está protegido el titular registral".

A la vista de los anteriores hechos y fundamentos de derecho, la Registradora que suscribe ha resuelto, suspender la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables:

– No resulta que la demanda se haya dirigido contra los titulares registrales, o en caso de haber fallecido que los aquí demandados lo son en calidad de herederos de dichos titulares registrales, porque el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva con relación a la herencia, debiendo constar en todo caso la fecha de fallecimiento de los respectivos causantes, para dar cumplimiento al principio registral de tracto sucesivo.

– No constar el título de adquisición material de las fincas

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de sesenta días que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria, contados desde la fecha de la última notificación. No se toma anotación de suspensión, dada la prórroga automática del asiento de presentación.

Contra la presente nota de calificación (...)
A Coruña, 23 de julio de 2018 El Registrador (firma ilegible y Sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. M. F., letrado de los Servicios Jurídicos del Ayuntamiento de A Coruña, interpuso recurso el día 8 de agosto de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos

Primero. (...).

Quinto. Donación y adquisición de las parcelas por el Ayuntamiento por usucapión.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo afirma que la ausencia del requisito formal de la escritura pública, tanto para la donación como para su aceptación, como, en su caso, para el pacto de reversión de la donación que pueda establecerse, es un vicio de nulidad absoluta del negocio jurídico, por falta de un requisito esencial para su existencia.

En el presente caso, de los datos expuestos anteriormente resulta que la denominada "donación" de los terrenos al Ayuntamiento nunca fue una verdadera donación en el sentido exigido por el Código Civil, por falta del requisito formal esencial de la escritura pública. Así, ni se llegó a elevar a escritura pública la donación ni tampoco la aceptación del donatario (el Ayuntamiento) ni la limitación de que si no se construían, en el plazo de diez años, las viviendas ultrabaratadas la donación dejaría de tener efectos. Además, tampoco se cumplió el requisito de que la aceptación de la donación tuviera lugar, en escritura pública, en vida de los donantes y en la actualidad esta circunstancia ya no sería posible, ya que han fallecido los donantes, tal y como se desprende de la documentación aportada por los solicitantes.

Es cierto que hubo por parte de los titulares registrales de los terrenos una cesión y puesta a disposición de los mismos a favor del Ayuntamiento, el cual se comprometió a destinarlos a la construcción de viviendas ultrabaratadas, pero la forma en la que el Ayuntamiento adquirió esos bienes, aunque tiene características comunes con la donación, por ser también una atribución gratuita hecha con ánimo liberal por el titular de los bienes, no podría considerarse una verdadera donación por falta de los requisitos legalmente exigidos, como se ha dicho, y por tanto, parece que no se puede acudir a las normas que regulan este negocio jurídico para solicitar la recuperación de dichos terrenos.

Además, esta cesión denominada impropia "donación" no tuvo lugar como afirman los solicitantes en 1985 sino veintidós años antes, en 1963, (extremo en el que se incidirá posteriormente), tal y como se deduce del libro de Actas de la Comisión Municipal Permanente, referido a la sesión de 3 de enero de 1963, donde se recoge expresamente el agradecimiento a Don E. V. y J. M. por "su donación de terrenos al Ayuntamiento con destino a la construcción de viviendas ultrabaratadas".

De lo que no queda ninguna duda es que la entrega de las parcelas fue aceptada por el Ayuntamiento, que comenzó a construir las viviendas sobre las mismas y tampoco hay duda de que los "donantes" fueron concededores de la aceptación municipal de dicha entrega.

Si nos referimos al acuerdo de 1963, hay que indicar que el señor E. V. A., padre de uno de los reclamantes actuales, era uno de los integrantes de la Corporación municipal en esa fecha. Como Teniente Alcalde tuvo que intervenir en la Comisión Permanente de enero de 1963 y por tanto, conocer la aceptación de la entrega de las parcelas por parte del Ayuntamiento.

Si nos referimos al acuerdo de 1985, fue notificado a los interesados que no mostraron oposición al mismo.

Sexto. Por tanto, aunque la aceptación no se hubiese efectuado en escritura pública, no hay ninguna duda de que fue conocida por los iniciales titulares de las parcelas.

Por otro lado, la alegación hecha por los solicitantes de que el Ayuntamiento no ha cumplido la carga de construir sobre los terrenos cedidos viviendas destinadas a erradicar el chabolismo, no es cierta, como se deduce de los distintos Acuerdos de las sesiones de la Comisión Municipal Permanente (que se han señalado anteriormente) en los que se pone de manifiesto el agradecimiento del Ayuntamiento a varios industriales que aportaron gratuitamente materiales para la construcción de las viviendas ultrabarcas del Portiño y también de las actuaciones llevadas a cabo, por ejemplo en 1975, al que también se ha hecho referencia anteriormente, que demuestran que sí se construyeron esas viviendas en los terrenos cedidos y que estaban habitadas por personas de rentas bajas a las cuales el Ayuntamiento no les cobraba alquiler.

Dichas viviendas existen y siguen habitadas en la actualidad, tal y como se hace constar en el informe del topógrafo antes citado.

Una vez que se ha expuesto que no existió una verdadera donación de los terrenos al Ayuntamiento, sino una especie de cesión y puesta a disposición de los mismos con carácter gratuito desde 1963, es preciso concluir que, según los artículos 1930 y siguientes del Código Civil, puede afirmarse que el Ayuntamiento, a fecha de hoy, ha adquirido la propiedad de los referidos terrenos en virtud de prescripción adquisitiva o usucapión, pues se han cumplido todos los requisitos legales de este modo de adquirir el dominio.

El artículo 15 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de patrimonio de las Administraciones Públicas admite la prescripción como uno de los modos de adquirir bienes. En el mismo sentido se pronuncia el art. 10 del Reglamento de Bienes de 13 de junio de 1986. En el art. 14 de este Reglamento se indica que "las entidades locales prescribirán a su favor con arreglo a las leyes comunes, sin perjuicio de lo establecido en disposiciones especiales".

El Ayuntamiento de A Coruña, al menos desde 1963, posee los terrenos de la forma exigida por el artículo 1941 del Código Civil, esto es, en concepto de dueño y de forma pública, pacífica y no interrumpida.

No cabe duda que desde la fecha señalada, el Ayuntamiento posee los terrenos en concepto de dueño, es decir, la apariencia, la conducta y el convencimiento de que es titular del dominio. En el acuerdo de 1963, la utilización de la fórmula "donación" (aunque de forma impropia, como se ha señalado), no deja lugar a dudas acerca de que la intención de los propietarios era la de transmitir con carácter gratuito el dominio de las fincas al Ayuntamiento, por lo tanto los actos posesorios que éste realizó posteriormente sobre los terrenos no pueden considerarse como simples actos tolerados por los dueños, sino como actos realizados por quien ya se considera a sí mismo dueño. Además, en la documentación posterior, se observa que los iniciales propietarios ya no se consideran propietarios de esos terrenos, sino que entienden que lo es el Ayuntamiento. Así, en el acuerdo de la Comisión de Gobierno de 8 de julio de 1985, se vuelve a agradecer a los señores V. y M. la ayuda prestada al Ayuntamiento al donar los terrenos y en el acuerdo de 30 de septiembre de 1985 se reitera ese agradecimiento. Dichos acuerdos se notifican a los interesados, que ni manifiestan oposición ni realizan, ni entonces ni posteriormente, ningún tipo de acto que revele intención de recuperar la propiedad o de discutir la posición jurídica del Ayuntamiento.

Por tanto, la posesión no fue solamente una posesión natural, sino que fue una auténtica posesión civil, es decir, la tenencia unida a la intención de hacer la cosa como suya, en concepto de dueño, sin reconocer la propiedad a ningún otro titular.

Séptimo.—Los requisitos de que la posesión sea pacífica, pública e ininterrumpida también se cumplen en el presente supuesto, puesto que los acuerdos de la Comisión de Gobierno antes citados en los que se hace referencia a la cesión de los terrenos, son públicos y constan en el libro de actas y la construcción de viviendas en los mismos por parte del Ayuntamiento fue también notoria y no discutida en modo alguno por los antiguos propietarios.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente D. E. V. A. (padre de uno de los actuales reclamantes) era Teniente Alcalde de la Corporación en esas fechas, por lo que

evidentemente tuvo que tener conocimiento de la aceptación de los terrenos y del comienzo de las obras de construcción de las viviendas sobre las mismas.

El Ayuntamiento es el titular catastral de los terrenos por haberlos puesto a su nombre con posterioridad a la cesión, hecho conocido y no discutido por los anteriores propietarios. No hubo por tanto, ningún acto interruptivo de la posesión del Ayuntamiento desde el año 1963 hasta el año 2010, fecha en la que se presenta este escrito alegando ser herederos de los titulares registrales de las dos parcelas en cuestión; por lo cual es evidente que la posesión fue ininterrumpida durante todo ese tiempo.

También ha transcurrido el tiempo de la prescripción adquisitiva exigido por el Código Civil. El artículo 1957 del Código Civil, referido a la usucapión ordinaria de bienes inmuebles, establece un plazo de 20 años desde el inicio de la posesión, siempre que se cumplan los requisitos de buena fe y justo título.

El plazo de veinte años se ha cumplido evidentemente, ya que han transcurrido más de 20 años desde 1963.

Pero también se cumple el plazo de prescripción adquisitiva extraordinaria, de 30 años. El art. 1959 establece que "se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes".

Por lo tanto, es aplicable al presente supuesto, en cualquier caso, al menos la prescripción extraordinaria. El plazo de posesión ininterrumpida durante 30 años, sin necesidad de buena fe ni de justo título, se había superado ampliamente en noviembre de 2010, que es cuando se presenta la reclamación. Dicho plazo de 30 años debe contarse desde 1963, que es la fecha en la que el Ayuntamiento empezó a poseer los terrenos con los requisitos del artículo 1941 del Código Civil, puesto que fue el momento en el que los antiguos propietarios exteriorizan su intención de ceder gratuitamente los inmuebles al Ayuntamiento y éste empieza a construir en ellos viviendas destinadas a erradicar el chabolismo. Desde ese momento, comienza la posesión por parte del Ayuntamiento con las características señaladas, que se mantiene ininterrumpidamente hasta el año 2010. En 1985, se anuncia la intención del Ayuntamiento de aceptar la donación y elevarla a escritura pública (aunque luego no se hace así), pero la posesión de los terrenos como tal no empezó en ese momento, sino 22 años antes.

Como se ha dicho, la "donación", al faltar el requisito formal de la escritura pública, no fue tal y por lo tanto, la fecha inicial de la "posessio ad usucapionem" no puede ser la del anuncio de que se iba a cumplir un requisito de validez de un negocio jurídico que nunca llegó a existir, sino que tiene que ser la fecha de la cesión efectiva de los terrenos (año 1963).

Además, la consecuencia de que el Ayuntamiento haya adquirido las dos parcelas mediante usucapión, implica que la acción para reclamar la propiedad de las mismas ya ha prescrito, a tenor de lo dispuesto en el art. 1963 del Código Civil, que establece que "las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años."

También sería aplicable a este caso la prescripción establecida en el artículo 13 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales de 1986. El citado precepto dispone que "Si los bienes se hubieren adquirido bajo condición o modalidad de su afectación permanente a determinados destinos, se entenderá cumplida y consumada cuando durante treinta años hubieren servido al mismo y aunque luego dejaren de estarlo por circunstancias sobrevenidas de interés público".

Las parcelas adquiridas se destinaron durante más de treinta años a la condición impuesta de construcción de viviendas para realojos y siguen destinándose a esa finalidad en la actualidad.

En conclusión, el Ayuntamiento es propietario de las fincas denominadas "(...)" y "(...)" (en el Portiño), al haberlas adquirido por usucapión o prescripción adquisitiva y destinado a la construcción de viviendas destinadas a erradicar el chabolismo.

El título de adquisición, por tanto es patente. Procede por ello la inscripción registral al amparo del mandamiento judicial.

Octavo. D. E. V. L., M. V. M. R. y D.^a M. A. M. R. interpusieron ante el juzgado de primera instancia n.º 12 de A Coruña, seguido como procedimiento Ordinario número 688/2012-AL, acción declarativa y reivindicatoria de dominio sobre la finca "(...)".

Mediante sentencia de fecha cuatro de junio de 2013 se desestima plenamente la reivindicación y la declaración de dominio sobre la finca de referencia.

Por la Audiencia Provincial, sección 3.^a en recurso de apelación n.º 436/2013 se emite sentencia de fecha dieciséis de enero que confirma la sentencia anteriormente mencionada. Expresamente dice "Queda demostrado en autos que efectivamente ha tenido lugar la prescripción adquisitiva extraordinaria que autoriza el citado art. 1959 del C. Civil, pues concurren los presupuestos que el precepto establece para que se produzca la usucapión de bienes inmuebles, es decir, partiendo de que la posesión ha de ser en concepto de dueño, conforme al art. 447 del Código Civil y esto se cumple y también ha tenido lugar la posesión pública, pacífica y continuada (art. 1941) por el período de 30 años, declarando prescritas las acciones ejercitadas en la demanda",

Ambas sentencias, tanto en primera instancia como en apelación reconocen que la finca fue adquirida por prescripción adquisitiva extraordinaria por concurrir los presupuestos que el artículo 1.959 del Código Civil establece para que se produzca la usucapión de bienes inmuebles al haberse ejercido en concepto de dueño mediante posesión pública, pacífica y continuada por el período de treinta años.

Dado que la cesión de terrenos hecha al Ayuntamiento desde el año 1963 lo fue de dos fincas, la (...) y la (...), el contenido de las sentencias puede aplicarse también a la finca "(...)" máxime teniendo en cuenta que el Ayuntamiento procedió a la construcción de viviendas ultrabaratadas sobre ella.

Se trata de los titulares de las fincas y ninguna oposición ha existido en los procedimientos judiciales abiertos y finalizados con sentencia judicial firme, por lo que procede la inscripción solicitada por este ayuntamiento.

Fundamentos de Derecho

I. Artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Goza de legitimación activa mi representado, en cuanto que titular de las parcelas y beneficiario de los asientos registrales como persona jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

Mediante sentencia de fecha cuatro de junio de 2013 se desestima plenamente la reivindicación y la declaración de dominio sobre la finca de referencia.

Por la Audiencia Provincial, sección 3.^a en recurso de apelación n.º 436/2013 se emite sentencia de fecha dieciséis de enero que confirma la sentencia anteriormente mencionada. Expresamente dice "Queda demostrado en autos que efectivamente ha tenido lugar la prescripción adquisitiva extraordinaria que autoriza el citado art. 1959 del C. Civil, pues concurren los presupuestos que el precepto establece para que se produzca la usucapión de bienes inmuebles, es decir, partiendo de que la posesión ha de ser en concepto de dueño, conforme al art. 447 del Código Civil y esto se cumple y también ha tenido lugar la posesión pública, pacífica y continuada (art. 1941) por el período de 30 años, declarando prescritas las acciones ejercitadas en la demanda",

Ambas sentencias, tanto en primera instancia como en apelación reconocen que la finca fue adquirida por prescripción adquisitiva extraordinaria por concurrir los presupuestos que el artículo 1.959 del Código Civil establece para que se produzca la usucapión de bienes inmuebles al haberse ejercido en concepto de dueño mediante posesión pública, pacífica y continuada por el período de treinta años.

Dado que la cesión de terrenos hecha al Ayuntamiento desde el año 1963 lo fue de dos fincas, la (...) y la (...), el contenido de las sentencias puede aplicarse también a la finca "(...)" máxime teniendo en cuenta que el Ayuntamiento procedió a la construcción de viviendas ultrabaratadas sobre ella.

II. Adquisición por usucapión.

En el presente caso, de los datos expuestos anteriormente resulta que la denominada "donación" de los terrenos al Ayuntamiento nunca fue una verdadera donación en el sentido exigido por el Código Civil, por falta del requisito formal esencial

de la escritura pública. Así, ni se llegó a elevar a escritura pública la donación ni tampoco la aceptación del donatario (el Ayuntamiento) ni la limitación de que si no se construían, en el plazo de diez años, las viviendas ultrabaras la donación dejaría de tener efectos. Además, tampoco se cumplió el requisito de que la aceptación de la donación tuviera lugar, en escritura pública, en vida de los donantes y en la actualidad esta circunstancia ya no sería posible, ya que han fallecido los donantes, tal y como se desprende de la documentación aportada por los solicitantes.

Es cierto que hubo por parte de los titulares registrales de los terrenos una cesión y puesta a disposición de los mismos a favor del Ayuntamiento, el cual se comprometió a destinarlos a la construcción de viviendas ultrabaras, pero la forma en la que el Ayuntamiento adquirió esos bienes, aunque tiene características comunes con la donación, por ser también una atribución gratuita hecha con ánimo liberal por el titular de los bienes, no podría considerarse una verdadera donación por falta de los requisitos legalmente exigidos, como se ha dicho, y por tanto, parece que no se puede acudir a las normas que regulan este negocio jurídico para solicitar la recuperación de dichos terrenos.

Además, esta cesión denominada impropia "donación" no tuvo lugar como afirman los solicitantes en 1985 sino veintidós años antes, en 1963, (extremo en el que se incidirá posteriormente), tal y como se deduce del libro de Actas de la Comisión Municipal Permanente, referido a la sesión de 3 de enero de 1963, donde se recoge expresamente el agradecimiento a Don E. V. y J. M. por "su donación de terrenos al Ayuntamiento con destino a la construcción de viviendas ultrabaras".

III. En cuanto a la titularidad. En primer lugar, las escrituras que acreditaban la titularidad de las fincas a nombre de E. V. A. y J. M. R.:

– Escritura pública de compraventa a favor de E. V. A. y J. M. R., de fecha 23 de diciembre de 1958, autorizada ante el notario Manuel Ramírez de Arellano y Romero (n.º 2059 de protocolo), en virtud de la cual adquieren la finca denominada "(...)" de 67 áreas 80 centiáreas.

– Escritura pública de compraventa a favor de E. V. A. y J. M. R., de fecha 23 de diciembre de 1958, autorizada ante el notario Manuel Ramírez de Arellano y Romero (n.º 2060 de protocolo), donde adquieren la finca denominada "(...)" de 53 áreas 28 centiáreas.

– Escritura pública de ratificación de otras de compraventa, otorgada por E. V. A. y J. M. R., con fecha 14 de mayo de 1959, autorizada ante el notario Manuel Ramírez de Arellano y Romero (n.º 1028 de protocolo), donde los comparecientes aceptan las compras de las dos fincas realizadas por el mandatario F. R. R.

– Auto dictado en el expediente de dominio, en virtud del cual se inscriben a su favor las dos fincas antes citadas, en 1961.

– Certificado del Secretario del Ayuntamiento de 8 de marzo de 1966, del acuerdo de la Comisión Municipal Permanente de 8 de enero de 1963 de "hacer constar en acta el agradecimiento de la Corporación a los señores don E. V. A. y Don J. M. R., por su donación de terrenos al Ayuntamiento con destino a la construcción de viviendas ultrabaras".

Esta documentación y el acuerdo de 1963 no lo mencionan los reclamantes en su reclamación.

– También figuran dos acuerdos posteriores, que sí se mencionan en el escrito de los reclamantes:

El acuerdo de la Comisión de Gobierno de 8 de julio de 1985, que es del siguiente tenor:

"primero. Aceptar con carácter definitivo la donación que D. E. V. A. y D. J. M. R. hicieron a favor del Ayuntamiento de La Coruña, de las fincas de su propiedad, denominadas "(...)" y "(...)" en una superficie de 11.883 m2, una vez deducidos los 225 m2 de terrenos en los que construyó viviendas el Concejo Interparroquial de Caritas, cuyos linderos constan en el exponiendo de esta propuesta.

Segundo. Elevar a escritura pública la donación de las citadas fincas, en la superficie que se deja expresado.

Tercero.—Con motivo de esta aceptación, agradecer a los señores V. A. y M. R., la ayuda prestada a este Ayuntamiento al incorporar, con su donación, al Patrimonio Municipal dichos terrenos.

Cuarto. Facultar a la Alcaldía-Presidencia para la firma de cuantos documentos se precisen con este motivo."

El acuerdo de la Comisión de Gobierno, de 30 de septiembre de 1985, que es del siguiente tenor:

"Primero. Ampliar el acuerdo de la Comisión de Gobierno del ocho del pasado mes de Julio en el que se aceptó con carácter definitivo la donación de D. E. V. A. y D. J. M. R., de los terrenos de su propiedad sitos en El Portiño, en el sentido de que por tratarse de una donación modal, el destino de dichos terrenos será el de la construcción por el Municipio de viviendas ultrabaratadas destinadas a la desaparición del chabolismo, fijando como plazo para dicha construcción el de diez años, con el inherente efecto de su revocación y reversión si no fuese cumplido.

Segundo. Agradecer a los Señores D. E. V. A. y D. J. M. R., la donación de los terrenos de su propiedad sitos en el Portiño y cuyo destino será la construcción de viviendas ultrabaratadas destinadas a la desaparición del chabolismo".

Con la documentación citada se justifica ampliamente que los terrenos fueron puestos a disposición del Ayuntamiento desde 1963 y que, a partir de esa fecha, sobre dichos terrenos se construyeron viviendas municipales, destinadas a alojar a chabolistas.

Además de las referencias a los distintos acuerdos de los años sesenta, que prueban que se construyeron las viviendas, se puede mencionar que en 1975 se planteó la posibilidad de repercutir a los inquilinos los gastos de contribución. Mediante acuerdo de la Comisión de Gobierno de 28 de mayo de 1975 se fijó una nueva renta para los inquilinos y en el informe-propuesta se indicaba expresamente lo siguiente: "por los sres. V. A. y M. R. se donaron a este Excmo. Ayuntamiento de La Coruña unos terrenos sitos en San Pedro de Visma denominados "(...)" y "(...)", con destino a la ubicación de un Grupo de Viviendas Ultrabaratadas.

De lo que no queda ninguna duda es que la entrega de las parcelas fue aceptada por el Ayuntamiento, que comenzó a construir las viviendas sobre las mismas y tampoco hay duda de que los "donantes" fueron concededores de la aceptación municipal de dicha entrega.

Si nos referimos al acuerdo de 1963, hay que indicar que el señor E. V. A., padre de uno de los reclamantes actuales, era uno de los integrantes de la Corporación municipal en esa fecha. Como Teniente Alcalde tuvo que intervenir en la Comisión Permanente de enero de 1963 y por tanto, conocer la aceptación de la entrega de las parcelas por parte del Ayuntamiento.

Si nos referimos al acuerdo de 1985, fue notificado a los interesados que no mostraron oposición al mismo.

Por lo expuesto, entendemos que no concurriendo los defectos apreciados en la calificación que ahora se recurre, procede la estimación del presente recurso y por tanto la inscripción registral solicitada en su día, acompañada del correspondiente mandamiento judicial».

IV

La registradora de la Propiedad de A Coruña número 2, doña Ana María Raposo Conde, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de esta Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 28 de abril de 2005, 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, 15 de julio y 8 de noviembre de 2010, 2 y 28 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, 18 de noviembre 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 y 15 de febrero y 14 de marzo de 2018.

1. Se debate en este expediente la posibilidad inscribir un mandamiento judicial que recoge una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que el Ayuntamiento de A Coruña es el único propietario de dos fincas registrales.

La registradora se opone a la inscripción por considerar que concurren dos defectos: a) figurar las fincas inscritas a nombre de personas distintas de los demandados, sin que conste que estos sean herederos de los referidos titulares registrales, y b) no especificar cuál es el título de adquisición de las citadas fincas.

2. Como cuestión previa hay que volver a insistir en el hecho de que, como prevé el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En consecuencia, no pueden ser tenidos en consideración para resolver este recurso aquellos documentos que, habiéndose acompañado «ex novo» con el escrito de recurso, no los tuvo a la vista la registradora al realizar su calificación.

3. El primero de los defectos objeto de recurso (figurar las fincas inscritas a nombre de personas distintas de los demandados, sin que conste que estos sean herederos de los referidos titulares registrales) incide en una de las cuestiones que el registrador ha de revisar cuando se trata de calificar documentos judiciales.

En efecto, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley

Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

4. En el caso ahora analizado, el procedimiento se ha dirigido contra una serie de personas distintas de las que aparecen como titulares de las fincas en el Registro, sin que conste el concepto en el que han sido llamadas al proceso. Por ello, de acuerdo con las exigencias derivadas del principio de legitimación registral y el de tracto sucesivo (artículos 1.3.º, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), el defecto consignado en la nota ha de ser confirmado.

A efectos de la subsanación del defecto, y para el caso de que los titulares registrales hubieran fallecido, cabe plantear dos hipótesis. En primer lugar, si las respectivas herencias han sido ya aceptadas por los herederos, habrá que acreditar con los títulos sucesorios correspondientes que los demandados son los únicos herederos de dichos titulares registrales. Si, por el contrario, no se ha producido todavía la aceptación, conforme a la consolidada doctrina de este Centro Directivo sobre la legitimación pasiva de la herencia yacente, bastará aclarar que entre los demandados figura alguno de los posibles herederos de dichas herencias yacentes.

5. También el segundo de los defectos debe ser confirmado. Ha reiterado este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos») que no basta, para obtener la inscripción de una sentencia, con que se haga constar en ella que procede estimar la demanda, declarar el dominio, practicar la inscripción y cancelar la inscripción contradictoria, sino que debe concretarse, además cuál es el título por el que se adquirió su derecho. En el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria), y así lo exige la distinta protección del derecho, según que la adquisición se haya realizado a título oneroso o gratuito.

En el presente caso la sentencia se dicta previo el allanamiento de los demandados. Y en el fallo tan solo se afirma que el Ayuntamiento de A Coruña es el propietario único de las dos fincas litigiosas. Bastaría para subsanar este defecto con que se aclare el mandamiento presentado a inscripción, indicando el título de adquisición invocado por demandante, aceptado por los demandados que se allanan y que ha fundamentado la resolución judicial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 29 de octubre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.