

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12506** *Resolución de 7 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Sant Vicenç dels Horts n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia en el que se ordena la inmatriculación de dos fincas adquiridas por prescripción adquisitiva.*

En el recurso interpuesto por don J. P. P. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1, doña María Belén Gómez Valle, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia en el que se ordena la inmatriculación de dos fincas adquiridas por prescripción adquisitiva.

#### Hechos

##### I

Mediante sentencia, dictada el día 28 de mayo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Sant Feliu de Llobregat, se declaraba «la adquisición por prescripción adquisitiva positiva o usucapión» a favor de don J. P. P. de las fincas «parcela 87, calle (...) de Corbera de Llobregat» y «parcela 87 [sic], (...) de Corbera de Llobregat», identificadas cada una de ellas con un número de referencia catastral, y se ordenaba que se procediese a «la inmatriculación de las mismas», haciéndose constar en la propia sentencia que dichas parcelas a inmatricular formaban parte de la finca registral número 537 de Corbera de Llobregat, en la que se reconocía que restaba superficie.

##### II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación que emite doña María Belén Gómez Valle, registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número uno. Tribunal Superior de Justicia de Catalunya.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Fajardo Abogados, el día 16 de febrero de 2.021, bajo el asiento número 1.427 del tomo 132 del Libro Diario de Operaciones de este Registro y número de entrada 1089/2021, que corresponde al testimonio de la Sentencia n.º 103/2019 librado por doña P. C. G. G., Letrada de la Administración de Justicia de la Sección Civil del Juzgado de Primera instancia e instrucción número cuatro de Sant Feliu de Llobregat, el veintiséis de Julio de dos mil diecinueve, he resuelto no practicar el asiento solicitado por calificar la documentación como defectuosa en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Primero. Que dicha Sentencia fue dictada con fecha veintiocho de mayo de dos mil diecinueve por razón del procedimiento ordinario que con el número 418/2017-B., se ha seguido en el citado Juzgado número cuatro a instancia. como parte demandante, don J.

P. P., y, como parte demandada, doña M. N. G. G., don J. M. y doña M. A. N. y don J. M. y don E. M. N.

Segundo. Que en la calendada Sentencia se declara la adquisición por prescripción adquisitiva positiva o usucapión a favor de don J. P. P. de las fincas: Parcela 87, calle (...) de Corbera de Llobregat, y, la parcela 85, (...) de Corbera de Llobregat, identificadas cada una de ellas con un número de referencia catastral, y, que se debe proceder a la inmatriculación de las mismas.

Tercero. Que en la repetida Sentencia se relaciona

– que el nombrado señor P. P. es propietario de dichas dos fincas por compra a don J. M. N. B. mediante contrato privado, y, que las mismas forman parte de la finca registral número 537 de Corbera de Llobregat;

– que resta superficie en dicha finca 537, pues se reconoce que de la misma fue dividida en diferentes fincas, y, que no se ha procedido a la inscripción de las correspondientes segregaciones de todas ellas, a pesar de ello se ordena que se proceda a la inmatriculación de las citadas parcelas 85 y 87;

– que el vendedor don J. M. N. B. falleció consignando que se aportó certificado de defunción del mismo;

– que de las demandadas doña S. G. C., doña F. y don G. N. G. G., también se aportaron certificados de defunción;

– que respecto a la demandada doña M. R. N. G. G., se desconoce su paradero;

– que según el Catastro y la Junta de Compensación de (...) la “propiedad civil” de dichas fincas la ostenta don J. P. P.; y,

– que los demandados don E. y don J. M. M. N., se allanan y doña M. y don J. M. A. N. alegan, y, se les reconoce falta de legitimación pasiva al serles completamente ajenas la posesión y la propiedad de las fincas antes indicadas.

Que a pesar de todo ello (manifestación de que las fincas forman parte de la finca 537, declaración de que los titulares registrales de la finca 537 están fallecidos o en paradero desconocido con lo que se reconoce la existencia de dichas parcelas como parte de una mayor finca) se ordena la inmatriculación de las fincas, cuando como se dirá las mismas ya constan inmatriculadas al formar parte del resto de la repetida finca 537, (hecho que tal como se ha indicado es reconocido en la propia Sentencia, al relacionar que en los documentos aportados por la parte actora se indica que “Dichas parcelas forman parte registralmente de la finca matriz 537”).

Cuarto. Que, según los libros del Registro, la finca de la que forman parte las dos parcelas de terreno, o sea la registral número 537 de Corbera de Llobregat, se describe en los libros del Registro en los términos siguientes:

“Porción de tierra bosque y yermo en término de Corbera de Llobregat conocido por (...) con tres casas; de superficie dos hectáreas, diecinueve áreas, cincuenta y nueve centiáreas, veintitrés decímetros cuadrados, o cuanto se contenga dentro de sus lindes que son al Norte, M. C. mediante torrente y término de Sant Andreu de la Barca, J. O. y porciones vendidas de la matriz; al Este, M. C., mediante torrente, J. J., mediante riera de Corbera y porciones vendidas a J. M. y otros; al Sur, J. M., camino y riera de Corbera, J. L. y porciones segregadas de la matriz; y al Oeste, término de Sant Andreu de la Barca, M. M. M. y porciones vendidas a E. M. y otros”.

Resultando de los propios libros que de la descrita finca constan practicadas trece segregaciones, con una total superficie segregada de ocho mil seiscientos ochenta y dos metros doce decímetros cuadrados. quedando por consiguiente un resto de superficie de 13.277,11 m<sup>2</sup>.

Que el resto, no descrito. de dicha finca consta actualmente inscrito, en cuanto al usufructo a favor de Doña S. G. G. C. y en cuanto a la nuda propiedad a favor de Doña F. N. G. G., Don G. N. G. G. y Doña M. R. N. G. G., por iguales partes indivisas, según la inscripción 6.<sup>a</sup> de la finca número 537, al folio 43 del tomo 383 del archivo, libro 14 de

Corbera de Llobregat motivada por la herencia de don J. M. N. B., transmitente de las dos fincas de las que se interesa su inscripción según se indica en la calendada Sentencia.

Quinto. Que tal como se ha indicado doña M. R. N. G. G. ha sido declarada en rebeldía, y, respecto a doña S. G. G. C. y doña F. y don G. N. G. G. se manifiesta que han fallecido sin que se acredite debidamente el fallecimiento de doña M. R. N. G. G., al aportarse una fotocopia del certificado de defunción.

Que los nombrados demandados don J. M. y doña M. A. N. y don J. M. y don E. M. N. no aparecen como titulares de la indicada finca número 537 de la que proceden las fincas cuya inscripción se ordena. Que de la documentación aportada no resulta la relación existente entre la parte demandada y los titulares registrales de la finca registral 537.

Que tal como se ha relatado las fincas, cuya inmatriculación se ordena, según los libros del Registro (y así se reconoce en el propio documento presentado) forman parte del resto de la descrita finca 537, por lo que no puede ser objeto de inmatriculación unas fincas que ya constan inmatriculadas, siendo irrelevante, a estos efectos, que no consten inscritas como fincas independientes, por lo que deberá ordenarse que se proceda a la previa segregación de las dos repetidas parcelas, siendo la finca matriz de la que deberán segregarse la registral número 537, (debiendo cumplirse el cumplimiento de los requisitos legales obtención de la licencia de segregación o certificado de innecesariedad, acompañar las coordenadas gráficas georreferenciadas que delimitan dichas dos fincas).

Que en la Sentencia no constan las circunstancias personales de don J. P. P., tampoco la descripción de cada una de las fincas de las que se le reconoce su propiedad.

#### Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, señalan que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos, la capacidad de los otorgantes, la validez de los actos dispositivos y la expresión o no de las circunstancias que debe contener la inscripción.

II. Que la rectificación de un documento judicial no es posible con una instancia privada, artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

III. El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales, que deberán contener la expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el derecho que se inscribe, y el documento que motive tal inscripción "...expresará, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción...".

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español, entre las que se encuentra la expresión de las circunstancias de las personas que intervienen, y, que la descripción de las fincas en los títulos inscribibles en un sistema de folio real es elemento esencial para su identificación de manera indubitada. Que su constancia es reglamentariamente imprescindible en todo documento inscribible sea de la clase que sea.

IV. Que tal como se ha señalado anteriormente los artículos 99 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, contemplan el alcance de la calificación de la registradora de los documentos judiciales, en cuyo alcance se encuentran la competencia del Juzgado o Tribunal, 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, que en el presente caso comprende la imposibilidad de practicar un asiento registral si no han sido parte o representados los titulares registrales en el correspondiente procedimiento judicial.

Que de conformidad a lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles. deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en este caso, la parte demandada, si bien ello no se conjugaría con las alegaciones y reconocimiento efectuada a los demandados señores A. N.

Según Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, véase la de 20 de noviembre de 2007 y 27 de julio de 2010, debe acreditarse la legitimación pasiva procesal necesaria, es decir a quien corresponde la posición jurídica de demandado. No basta dirigir el procedimiento contra los “posibles herederos”, será necesario, si no se conocieran los mismos ir contra los “ignorados herederos a través de la demanda contra la herencia yacente, nombrando el preceptivo administrador judicial.

V. La inmatriculación es el ingreso por primera vez de una finca en el Registro, sin proceder de otra inscrita, a través de una primera inscripción de dominio, mediante unos procedimientos con la finalidad de acreditar el dominio y la realidad física de la finca y la realidad física y jurídica extrarregistral, ello significa que no puede constar inscrita dicha finca en los Libros registrales, con la misma o distinta descripción, por lo que si la finca de la que se interesa la inmatriculación es parte de otra ya inmatriculada, la operación a realizar es la separación de la finca matriz mediante la correspondiente segregación de las nuevas fincas con sus respectivas descripciones, y, tras la reforma de la Ley 13/2015 de 24 de junio, con las coordenadas gráficas georeferenciadas [sic] que la delimitan.

Que una vez se ordene la segregación de las fincas, en los artículos 191, 192 y 193 del Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto, se contempla que actos se entienden como parcelación urbanística, (entre ellos la segregación); que dichos actos han de ser objeto de licencia; que para hacer efectivo lo citado se ha de someter a la fiscalización previa municipal, mediante la obtención de la licencia de parcelación o certificado de innecesariedad; y, que en la instrumentalización de dichos actos (escrituras y otros documentos públicos) se debe acreditar la obtención de la preceptiva licencia de parcelación o el certificado de su innecesariedad.

Que la Ley 13/2015 de 24 de junio de Reforma de la Ley Hipotecaria en su redacción dada al artículo 9 al relacionar las circunstancias que deben de contener los asientos registrales, en su apartado b), relaciona que, cuando se realicen operaciones de parcelación, segregación, división, agrupación o agregación que determinen una reordenación de los terrenos, entre dichas circunstancias necesarias se comprende la representación gráfica georeferenciada de la finca que complete su descripción literaria.

Que en el antes citado artículo 21 de la propia Ley Hipotecaria se hace constar que el documento que motive inscripción registral expresará todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, por lo que debe acompañarse la documentación gráfica que acredite Las coordenadas de las nuevas fincas que deben ser segregadas.

Resolución:

En consecuencia, se suspende la inscripción a que se refiere la documentación presentada por los defectos observados, que califico de subsanables:

1. En el caso de que los demandados sean los actuales titulares de la citada finca matriz, debe inscribirse previamente la citada finca a favor de dichos demandados o en el caso de que no lo fueran, el procedimiento debió seguirse contra la herencia yacente de los titulares registrales, con el nombramiento, en su caso, de administrador judicial que garantice los intereses de la herencia o la decisión del Juez de su innecesariedad por constar dichos intereses debidamente representados.

2. Debe ordenarse la segregación de las citadas dos fincas completando la descripción de cada una de ellas.

Anotación preventiva por defectos subsanables No se ha practicado la anotación que establecen los artículos 42.9 y 69 de la Ley Hipotecaria, por no haber sido solicitada.

Notificación. Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación (...)

Sant Vicenç dels Horts, a cuatro de marzo de 2.021 (firma ilegible)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. P. interpuso recurso el día 19 de abril de 2021 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

Primero. En fecha del 16 de febrero de 2021 presenté, a través de mis letrados, ante el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona), solicitud de inscripción, bajo el asiento 1427 del tomo 132 del Libro Diario de Operaciones de dicho Registro y número de entrada 1089/2021, la cual correspondía al testimonio de la sentencia número 103/2019, de fecha del 28 de mayo de 2019, librado por la letrada de la Administración de Justicia de la Sección Civil del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cuatro de Sant Feliu de Llobregat (Barcelona), el 26 de julio de 2019, mediante la cual se declaró la adquisición por prescripción adquisitiva de dominio o usucapión a mi favor de las fincas en ella descritas:

A) Parcela 87, calle (...) de Corbera de Llobregat (Barcelona), referencia catastral 3181407DF1838S0001TJ.

B) Parcela 85, (...) de Corbera de Llobregat (Barcelona), referencia catastral 3181405DF1838S0001PJ.

Segundo. La antedicha sentencia, que a la presente fecha es firme, estimó la demanda de prescripción adquisitiva o usucapión respecto de las fincas antes descritas. En el proceso judicial se observó todas las formalidades establecidas por la legislación procesal y se emplazó en debida forma a los demandados, que aparecen como titulares registrales (actualmente todos fallecidos), según consta en Nota Simple del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona) de fecha del 26 de septiembre de 2014 y a sus legítimos herederos, como puede apreciarse en el texto de la sentencia, al cual nos remitimos, todos quienes comparecieron efectivamente al proceso y tuvieron oportunidad de hacer valer sus derechos, razón por la cual en ningún momento se produjo indefensión. En lo principal, la sentencia en referencia declaró efectivamente que el suscrito había adquirido el dominio de ambas fincas por usucapión, por haberse acreditado en autos la posesión en concepto de titular del dominio, de manera pública, pacífica e ininterrumpida durante el tiempo establecido por el art. 531-27.1 del Código Civil de Cataluña y además dispuso la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona) y la inmatriculación de las fincas que fueron objeto de adquisición por usucapión. Es decir, a la fecha, tengo reconocido mediante sentencia judicial válida y firme mi derecho de propiedad respecto de las fincas que han sido descritas líneas arriba, siendo indiscutible por tanto dicha titularidad, la cual no es objeto de controversia (...)

Tercero. Sin embargo, la registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona), tras haberse presentado para su inscripción el testimonio de la sentencia número 103/2019, de fecha del 28 de mayo de 2019, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número cuatro de Sant Feliu de Llobregat (Barcelona) acordó no practicar en el Registro de la Propiedad a su cargo la inscripción solicitada y



suspenderla, por calificar la documentación como defectuosa, aunque subsanable, por las siguientes razones:

1. Que en el caso de que los demandados sean los actuales titulares de la finca matriz, debe inscribirse previamente la finca a favor de esos demandados o en el caso de que no lo fueran, el procedimiento debió seguirse contra la herencia yacente de los titulares registrales, con el nombramiento del administrador judicial o la declaración judicial de su innecesariedad por estar tales intereses debidamente representados.

2. Que debe ordenarse la segregación de ambas fincas completando la descripción de cada una de ellas.

Los fundamentos de Derecho para adoptar la resolución antes mencionada vienen claramente detallados en la resolución recurrida y a ella nos remitimos. Sin embargo, no los compartimos y por tal razón se interpone el presente recurso gubernativo, para lo cual consideramos los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

Primero. Que en el presente caso, se ha solicitado la inscripción de una sentencia judicial, firme a la fecha, por la cual se declara que el suscrito ha adquirido el dominio de las fincas descritas en dicha sentencia y ya mencionadas líneas arriba por prescripción adquisitiva o usucapión. Como consta en la sentencia y también se hizo referencia en instancia presentada ante el Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona), en el proceso se emplazó a todos los titulares registrales (ya todos fallecidos) y a sus herederos legítimos, quienes tuvieron por tanto la oportunidad de hacer valer sus derechos en juicio, por lo que no se produjo indefensión de ningún tipo. Es decir, a la fecha soy el legítimo propietario de las fincas en referencia, por lo que soy la única persona que podría disponer de ellas y efectuar cualquier modificación que les afecte, cumpliendo las formalidades establecidas por el ordenamiento jurídico.

Segundo. Por otro lado, las fincas en referencia constan como parcelas independientes, según certificación del Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, de fecha del 19 de diciembre de 2019, la cual fue aportada al Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona), además de así también constar en las certificaciones catastrales que contienen la descripción de las fincas en referencia, así como sus coordenadas gráficas georeferenciadas [sic] que las delimitan, así como los nombres de los propietarios vecinos, de modo que no hay duda alguna respecto de su individualidad e identidad, que permite evitar cualquier confusión con otras fincas.

Tercero. Con respecto a la inscripción de la sentencia firme que declaró la adquisición del dominio de las fincas en referencia por el modo de la usucapión, tenemos que el art. 36 de la Ley Hipotecaria, establece, con relación a la prescripción frente a los titulares registrales y sus sucesores que “En cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil”.

Por su parte, la Resolución de 16 de enero de 2017, de la Dirección General de Registros y del Notariado (publicada en el BOE número 32, de 7 de febrero, páginas 8372 a 8392), declaró, en el fundamento de Derecho número 8 que “Una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido.” y añade, a continuación, que “La sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral será inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del artículo 36 de la Ley Hipotecaria al establecer que « en cuando al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la consideración de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil”

Y asimismo, se remite a la sentencia número 841/2013, del 21 de enero de 2014 del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de Justicia (recurso número 916/2011), por la que se estableció la doctrina de la “usucapión contra tabulas”, que declara que en esta materia rige lo dispuesto en el ya citado art. 36 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, si ha de regir el art. 36 de la Ley Hipotecaria, que establece fundamentalmente que se ha de calificar el título contar el tiempo con arreglo a la legislación civil, eso nos conduce, por un lado, al art. 100 del Reglamento Hipotecario, que delimita el ámbito de la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad judicial, que “se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan en el Registro” y, por otro lado, a los arts. 531-23, 531-24 y 531-27.1 del Código Civil de Cataluña, con respecto a la regulación de la usucapión y el tiempo exigido para usucapir bienes inmuebles situados en Cataluña: veinte años.

En lo que respecta a la calificación efectuada al título, el testimonio de una sentencia judicial firme, la registradora, con base en el art. 20 de la Ley Hipotecaria, arguye fundamentalmente que para inscribir o anotar un título por el que, como en el caso que nos ocupa, se declare el dominio sobre un inmueble, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos, en este caso, la parte demandada, añadiendo que esto no se conjugaría con las alegaciones y reconocimiento efectuados a los señores A. N. Sin embargo, no tiene en cuenta que, según consta en la Nota Simple del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona) de fecha del 26 de septiembre de 2014 (...) consta la inscripción del testamento del propietario original de las fincas en referencia, D. J. M. N. B., quien instituyó como herederos a sus hijos F., G. y M. R. N. G. G. en partes iguales como nudos propietarios y como usufructuaria a su cónyuge, D.<sup>a</sup> S. G. G. C. Todas las personas mencionadas, a la fecha, ya han fallecido, por lo que se emplazó a sus legítimos herederos para que comparecieran en el proceso judicial y pudieran hacer valer sus derechos, como consta en la sentencia y a cuyo texto nos remitimos y esta misma circunstancia fue comunicada y explicada detalladamente a la registradora de la Propiedad mediante Instancia presentada por el suscrito en fecha del 15 de febrero de 2021 (...)

De la lectura de la Nota Simple del Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona) de fecha del 26 de septiembre de 2014, se puede concluir que la existencia de un testamento del propietario y titular registral original, en el que instituye herederos a sus hijos y usufructuaria a la cónyuge supérstite, quienes constan como titulares registrales, ya nos hace conocer con precisión contra quiénes se debió proseguir el juicio de usucapión, como en efecto, se lo hizo, si bien en la persona de sus herederos legítimos y el juez de la causa lo tuvo por válido, según consta en la sentencia de usucapión y se prosiguió con la tramitación del juicio hasta pronunciar sentencia, la cual a la fecha es firme. Es decir, no es correcto a nuestro juicio que se nos manifieste que el juicio debió haberse tramitado contra la herencia yacente, cuando los herederos eran conocidos (y no había ni podía haber otros, porque eran todos los descendientes de los herederos del titular original), fueron debidamente emplazados y comparecieron al juicio y fueron tenidos por personados y debidamente representados en la causa, si bien dos de ellos, hijos de doña M. R. N. G. G., don J. M. y don E. M. N. manifestaron no haber efectuado trámite alguno de aceptación de la herencia de su madre y por tanto, no disponían del documento acreditativo de su realización y en cambio, los hijos de doña F. N. G. G., doña M. A. N. y don J. M. A. N. se allanaron a la demanda, lo que constituye un acto de disposición y por tanto, de aceptación de la herencia de su madre. Y por lo que respecta a don G. N. G. G., se dejó constancia documental, mediante la aportación de su certificado literal de nacimiento, de que había fallecido, habiendo sido su estado civil al momento del fallecimiento el de soltero y además, no tuvo descendencia. Conviene también dejar constancia que doña M. R. N. G. G., de quien dice la señora registradora de la Propiedad que fue declarada en rebeldía, ya había fallecido en el año 1991,

conforme consta en autos del juicio de usucapión, de acuerdo con la Diligencia de Ordenación de la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Sant Feliu de Llobregat del 16 de marzo de 2019, por lo que al haber fallecido no podía ser declarada rebelde y más aún si se emplazó a sus hijos, que sí comparecieron y pudieron hacer valer sus derechos en el proceso (...)

Por otra parte, hacer lo que sugiere la señora registradora, comportaría tener que tramitar un nuevo juicio por la misma causa contra la herencia yacente, lo cual sería vulneratorio del principio de cosa juzgada, toda vez que ya existe una sentencia firme y del non bis in idem, porque implicaría volver a demandar para pedir lo mismo, lo que también iría en contra del principio de economía procesal y de congruencia, pues estaría solicitando la declaración a mi favor de un derecho que ya está dentro de mi esfera patrimonial, como ha sido declarado en la sentencia judicial de usucapión cuya inscripción de ha solicitado al Registro de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1 (Barcelona).

En conclusión: al existir una sentencia judicial que declara la adquisición del dominio por usucapión sobre las fincas en referencia por parte del suscrito, que a la fecha es firme y haberse seguido el juicio en contra de los titulares registrales y sus legítimos herederos, es procedente la inscripción en el Registro de la Propiedad, siguiendo la regla prevista en el art. 36 de la Ley Hipotecaria, criterio fijado por la Dirección General de Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en su Resolución de 16 de enero de 2017, que a la vez recoge la doctrina fijada por el Tribunal Supremo de Justicia en su sentencia número 841/2013, del 21 de enero de 2014, con relación a la prescripción "contra tabulas" y en consecuencia, ha de estimarse el presente recurso.

Cuarto. Con relación a la necesidad de segregación de las fincas, se deja constancia expresa de que sus descripciones constan en las certificaciones catastrales que se acompañan y asimismo, se ha solicitado al Ayuntamiento de Corbera de Llobregat (Barcelona), la certificación de no necesidad de licencia para la segregación de las fincas de mi propiedad en referencia, acreditando dicho extremo (...) Solicitud ante el Ayuntamiento de Corbera de Llobregat, de Certificado de Innecesariedad de Licencia de Segregación, de las ya citadas fincas; con dicha solicitud se ha incorporado el correspondiente levantamiento topográfico de la Parcela número 85, situada en Corbera de Llobregat, (...) con referencia catastral y de la Parcela número 87, situada en Corbera de Llobregat, (...) con referencia catastral 3181407DF1838S0001TJ, de fecha 10 de abril de 2021, firmado por el Topógrafo, J. M. F. P., provisto del D.N.I. (...)

Quinto. Normativa aplicable. Además de cualquier otra que pudiera resultar de aplicación, fundamentalmente la Ley Hipotecaria, el Reglamento Hipotecario, el Libro Quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales, aprobado mediante Ley 5/2006, de 10 de mayo, la Resolución de 16 de enero de 2017 de la Dirección General de Registros y del Notariado del Ministerio de Justicia (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y la sentencia del Tribunal Supremo de Justicia número 841/2013, del 21 de enero de 2014».

#### IV

La registradora de la Propiedad de Sant Vicenç dels Horts número 1, doña María Belén Gómez Valle, emitió informe, manteniéndose íntegramente en su calificación, y elevó expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 9, 20, 21, 36, 38 y 209 de la Ley Hipotecaria; 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, números 266/2015, de 14 de diciembre,



y 200/2016 de 28 de noviembre; 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, 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, de 21 de enero de 2014, en cuanto a la usucapión contra tabulas, 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; 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, 22 de junio y 20 de noviembre de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 27 de julio y 8 de noviembre de 2010, 10 de enero y 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, 19 de septiembre 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, 16 de enero, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10 y 20 de julio de 2018, 15 de octubre y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre de 2020 y 14 de enero de 2021.

1. El presente expediente tiene por objeto la resolución de los defectos señalados por la registradora en su nota de calificación recurrida, que pueden resumirse en:

a) Si procede inmatricular dos parcelas por título de prescripción adquisitiva positiva o usucapión, a pesar de que en el propio documento judicial se hace constar que las mismas forman parte y proceden de una finca registral ya inscrita en la que se reconoce que resta superficie, en lugar de segregarlas en cumplimiento de los requisitos prevenidos por Ley.

b) Si, constando dicha finca registral, de la que forman parte las dos fincas respecto de las que se ordena la práctica de asiento, inscrita a nombre de persona distinta de los demandados en el procedimiento, debe o no inscribirse previamente la citada finca a favor de dichos demandados en el caso de que éstos sean los actuales titulares de la citada finca matriz, o si, en el caso de que no lo fueran, el procedimiento debe seguirse contra la herencia yacente de los titulares registrales, con el nombramiento, en su caso, de administrador judicial que garantice los intereses de la herencia, o con la expresión de la decisión del juez de su innecesariedad, al constar dichos intereses debidamente representados.

c) Si en el presente expediente es suficiente el emplazamiento efectuado a dos personas que ostentan la condición de posibles llamados a la herencia a los efectos de eludir la exigencia de nombramiento de administrador judicial.

2. En lo que concierne al primero de los defectos señalado en la nota de calificación, bien es cierto, como alega el recurrente, que una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente, al amparo del artículo 36 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción del dominio usucapido, pero no lo es menos que la calificación de los documentos judiciales queda sujeta, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a los obstáculos que surjan de los asientos del Registro, entre los que se encuentra, en el caso del presente expediente, la existencia de una previa finca matriz ya inmatriculada de la que proceden las dos fincas sobre las que se solicita operación, tal y como se hace constar en el propio documento judicial y como se subraya por la registradora en su nota de calificación.

En consecuencia, el principio de claridad y determinación de los asientos registrales de los artículos 9, 12 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de desarrollo, en relación con el principio de tracto sucesivo del artículo 20 del mismo cuerpo legal, exigen que, estando dichas dos fincas comprendidas en una finca matriz ya inscrita, y procediendo ambas de la misma, deban previamente segregarse en cumplimiento de todos los requisitos prevenidos por Ley, pues, de lo contrario, se produciría una doble inmatriculación parcial como supuesto de anomalía jurídica que el legislador, con mayor

hincapié y elevando su rango normativo desde la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha tratado de erradicar con la nueva redacción del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, debe confirmarse en este punto la calificación de la registradora, siendo necesaria la previa segregación de las dos fincas sobre las que se solicita la práctica de operación registral, con pleno cumplimiento de todos los requisitos prevenidos por ley y tramitarse el correspondiente procedimiento de reanudación de tracto.

3. En cuanto al segundo de los defectos, también debe confirmarse.

La registradora entiende que para poder considerarse cumplido el tracto sucesivo que emana del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es preciso inscribir la finca a nombre de los demandados en el procedimiento si éstos son los actuales titulares de la citada finca matriz de la que proceden las fincas sobre las que se ordena la práctica de la operación, o que, en caso de no serlo, el procedimiento se siga contra la herencia yacente de dichos titulares registrales, con nombramiento, en su caso, de administrador judicial o designación de algún interesado en la herencia.

A este respecto, cabe recordar que el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral 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.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, 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.

Bien es cierto que 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, 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.

Así, 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».

4. Por el contrario, el tercero de los defectos debe ser revocado.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien 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 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial 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.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia -entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil- cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto -en los supuestos de herencia yacente- gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación.

Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la Ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por eso, es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo 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.

En el supuesto del presente expediente, el emplazamiento efectuado a dos personas que ostentan la condición de posibles llamados a la herencia ha de entenderse que no es un llamamiento genérico a herederos ignorados del causante, y que, por tanto, es suficiente a los efectos de la legitimación pasiva de la herencia yacente y de, por ende, eludir la exigencia de nombramiento de un administrador judicial para la misma por existir interesado en la herencia que se ha personado en el procedimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a los dos primeros defectos, y estimarlo parcialmente en cuanto al tercero, 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, 7 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.