

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13425** *Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Miranda de Ebro, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento de menor cuantía.*

En el recurso interpuesto por doña I. A. F. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Miranda de Ebro, doña Alba Erostarbe Fernández, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en procedimiento de menor cuantía.

#### Hechos

##### I

Por sentencia, dictada el día 20 de enero de 1978 en el procedimiento de menor cuantía número 132/1977, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Miranda de Ebro, se declaraba el dominio de don A. A. M. sobre la finca registral número 6.281 de Miranda de Ebro, la cual se hallaba inscrita a favor de don E. T. P., con carácter privativo. Consta en autos que don A. A. M. adquirió la finca por herencia de su padre, don J. A. O., en virtud de escritura autorizada el día 22 de marzo de 1958 por el notario de Orduña, don Manuel de Beristáin e Ipiña. A su vez, don J. A. O. adquirió la finca por compra al titular registral en documento privado de fecha 8 de marzo de 1911.

##### II

Presentado testimonio de dicha sentencia, expedido el día 13 de enero de 2022 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Miranda de Ebro, doña E. M. H., fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Autorizante: Juzgado 1.ª Instancia N.º 1 de Miranda de Ebro.

Fecha: 13/01/2022.

Procedimiento: 132/1977.

Presentante: A. F. I.

Datos de presentación:

N.º Entrada: 346 Fecha: 01/02/2022 Asiento: 1069 Diario: 90.

Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes:

Hechos.

Se presenta el documento arriba referenciado, por el que por sentencia dictada el 20 de enero de 1978 se declara el dominio de don A. A. M., sobre la siguiente finca: "Rústica. Heredad al pago de '(...)', término municipal de Miranda de Ebro –Burgos–. Tiene una extensión superficial de 84 áreas. Linda: norte, sur y oeste, otra de R. T.; y este, ribazo a la de A. G.". Dicha finca se corresponden [sic] con la finca registral número 6281 de Miranda de Ebro, inscrita en el tomo 788 del archivo, libro 87 del

ayuntamiento de Miranda de Ebro, folio 223, inscripción 1.<sup>a</sup>, la cual se halla inscrita a favor de don E. T. P., con carácter privativo. Consta en autos que don A. A. M. adquirió la finca por herencia de su don J. A. O. en virtud de escritura autorizada el 22 de marzo de 1958 por el notario de Orduña don Manuel de Beristáin e Ipiña. A su vez don J. A. O. adquirió la finca por compra al titular registral en documento privado de fecha 8 de marzo de 1911. Por tanto se halla roto el tracto sucesivo. Se sigue el procedimiento contra don V. L. F. y no hay ninguna intervención del titular registral.

#### Fundamentos de Derecho.

Dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en sus párrafos 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>, lo siguiente “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 el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”.

Además como consecuencia del principio de tracto sucesivo para practicar cualquier asiento nuevo o para rectificar el vigente es indispensable que se cuente bien con el consentimiento del titular registral, bien con una resolución judicial dictada en un procedimiento en el que éste haya sido parte.

Es doctrina reiterada de la Dirección general que el principio constitucional de protección jurisdiccional [sic] de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él.

He resultado suspender la inscripción solicitada por los motivos expuestos en el párrafo anterior.

#### Medios de subsanación.

Será preciso acreditar la intervención del titular registral en el procedimiento judicial.

Otro medio posible de solución sería seguir el correspondiente procedimiento notarial para la reanudación del tracto sucesivo previsto en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria.

Esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alba Erostarbe Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Miranda de Ebro a día veintinueve de marzo del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. A. F. interpuso recurso el día 16 de mayo de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera: Se presenta Sentencia firme del 30/1/1978 del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia n.º 1 de Miranda de Ebro (Burgos) para su calificación registral. En esta última se deniega la inscripción solicitada debido a que el titular registral no ha intervenido en el procedimiento judicial antes citado. La no intervención es constatada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Miranda de Ebro, tanto en el último párrafo del apartado hechos, como en el segundo y en el tercero de fundamentos de derecho.

Segunda: La Sentencia citada, cuyo testimonio adjunto, recoge en su página 9.<sup>a</sup>, segundo párrafo, como “requisito exigido por la Jurisprudencia del Supremo, los distintos medios de prueba para justificar la titularidad dominical, e incluso por la posesión continuada durante un plazo determinado en la Ley para la prescripción adquisitiva ordinaria y extraordinaria, “Respecto al caso de autos, y a criterio de este juzgador, se entiende justificado plenamente el dominio por la parte actora”, detallando a continuación “que la parte actora ha venido poseyendo pública, pacífica e ininterrumpidamente la finca

litigiosa por el lapso de tiempo determinado no sólo en el artículo 1.957 sino también en el art. 1.959 del Código Civil”.

Tercera: En el fallo de la Sentencia se declara que “pertenece en pleno dominio a la parte actora (A. A. M.) la finca descrita en el hecho 1.º de la demanda” que se corresponde con la n.º 6.281 (datos registrales del R. de la P. de Miranda de E.), según la calificación registral con fecha de entrada 01/02/2022.

Cuarta: He de remarcar que la usucapión se produce contra el titular inscrito E. T. P., titular registral, durante la vigencia del asiento del mismo (...) Y que existe excepción en la fe pública registral sobre la consideración de tercero al titular registral, recogida en el párrafo tercero del art. 36 de la Ley Hipotecaria.

Quinta: Entiendo que el Sr. Registrador basa su calificación en el artículo 20 de la ley Hipotecaria, pero, a mi juicio, en el caso que nos ocupa, se trata de una prescripción adquisitiva a favor de la parte actora A. A. M., y extintiva en contra del titular registral E. T. P., y en mi humilde opinión, serían, en este caso, de aplicación los párrafos 3.º y 5.º del artículo 36 de la Ley Hipotecaria, en el contexto de una usucapión contra tabulas, y que la aplicación de tal artículo viene respaldada por Sentencia del Supremo del 21-1-2014 a tal efecto.

Por lo expuesto,

Solicito a la D. G. R. y N., ahora D. G. de S. J. y F. P. que admita a trámite el recurso y, tras los trámites legales, resuelva estimarlo íntegramente y ordene la inscripción de la finca n.º 6.281 (datos registrales del R. de la P. de Miranda de Ebro (Burgos), a favor de D. A. A. M.».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su nota de calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 36, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2003, 7 de septiembre de 2015, 17 de marzo de 2016 y 3 de mayo y 29 de octubre de 2017, respecto a la reanudación de tracto mediante sentencia recaída en juicio declarativo, y 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 y 28 de mayo, 17 de julio y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo y 17 de mayo de 2016, 7 de marzo, 3 de abril, 3 y 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 15 de febrero, 29 de mayo, 20 de junio, 9 y 10 de julio, 14 de septiembre, 3 de octubre y 12 de diciembre de 2018, sobre adquisición por usucapión.

1. Son datos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

La finca registral 6.281, se encuentra inscrita en posesión a favor de don E. T. P. en virtud de la anotación de suspensión de inscripción de expediente posesorio letra A, convertida en inscripción de posesión 1.ª al subsanarse el defecto observado, extendida con fecha 27 de mayo de 1904.

Don A. A. M., alegando ser dueño de la citada finca, interpuso demanda en el procedimiento de menor cuantía número 132/1977 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Miranda de Ebro, en ejercicio de acción reivindicatoria contra don V. L. F.

Don V. L. F. es a su vez titular registral de determinadas fincas que según el demandado se identifican con la citada registral y justifican su posesión.

Por sentencia dictada por don Juan Sancho Fraile, juez de Primera Instancia número 1 de Miranda de Ebro, el 20 de enero de 1978 en el citado procedimiento, se declara acreditado el dominio de don A. A. M., sobre la finca registral. Consta en autos que don A. A. M. adquirió la finca por herencia de su padre, don J. A. O., en virtud de escritura autorizada el día 22 de marzo de 1958 por el notario de Orduña, don Manuel de Beristáin e Ipiña. A su vez don J. A. O. adquirió la finca por compra al titular registral en documento privado de fecha 8 de marzo de 1911.

Presentada dicha sentencia en el Registro de la Propiedad, la registradora se opone a la inscripción porque, a su juicio, se encuentra roto el tracto sucesivo y se sigue el procedimiento contra don V. L. F. sin que haya intervención del titular registral.

El recurrente alega, básicamente, que ha quedado acreditado el dominio del actor, don A. A. M., por usucapión.

2. En el caso de este recurso, la registradora alega en su nota que la demanda se dirige contra don V. L. F., sin que haya intervención del titular registral. Pero realmente el demandante es causahabiente del titular registral de la finca 6.281 y la demanda se dirige contra un tercero que había ocupado la finca, que a su vez es titular registral afectado, como se verá a continuación y que sí ha tenido cumplida intervención en el procedimiento.

Debe tenerse en cuenta además que la acción que se ejercita es la reivindicatoria.

La acción reivindicatoria representa un instrumento de protección del titular del dominio frente a terceros que se encuentran en posesión del bien contra la voluntad, su finalidad es la restitución de la posesión frente a quien no es propietario o carece de título para poseer.

En cuanto a los requisitos para el ejercicio de la acción, según reiterada jurisprudencia, es preciso la identificación de la finca, que el demandante acredite su propiedad y la posesión injustificada del demandado.

Por lo tanto, el ejercicio de la reivindicación conlleva un pronunciamiento judicial sobre la titularidad de la finca por parte del demandante.

En el supuesto de este expediente, la sentencia desgrana minuciosamente el cumplimiento de los requisitos antes reseñados y después de identificar la finca litigiosa, en su considerando segundo señala: «(...) Así, respecto al caso de autos, y a criterio de este juzgador, se entiende justificado plenamente el dominio de la parte actora por exigencia del párrafo 2.º del Código Civil, a través del conjunto de medios probatorios presentados o practicados por la parte actora, : escritura de partición de herencia de 22 de marzo de 1958, en el que se hace referencia a la compra del primitivo propietario don E. T. P. el 8 de marzo de 1911, con carta de pago n.º (...) del día 13 del mismo mes y año, la inscripción de posesión a favor del vendedor del año 1904, el documento de pago del impuesto de derechos reales de 22 de octubre de 1935, certificación del Ayuntamiento de Miranda (...) interrogatorio por los testigos y las manifestaciones contenidas en el requerimiento notarial de 20 de noviembre de 1975, de todo lo cual se desprende, incluso, que la parte actora ha venido poseyendo pública, pacífica e ininterrumpidamente la finca litigiosa por el lapso de tiempo no solo determinado en el artículo 1957, sino también el del artículo 1959 del Código Civil».

En su considerando tercero, dice: «Frente a ello, la parte demandada opone una escritura de compraventa de 13 de enero de 1972, en la que como título se manifiesta por la parte vendedora que le pertenece por herencia de su esposo, habiéndose formalizado las operaciones de su testamentaria en escritura autorizada el 22 de agosto de 1958, habiéndose quedado en eso, en una manifestación (...)».

En el fallo, la sentencia declara en su punto primero la pertenencia del dominio a la parte actora.

3. 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). La prescripción extraordinaria se consume por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración.

Así mismo este Centro Directivo ha señalado que cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca.

Por lo tanto, habiéndose resuelto el litigio judicialmente al tratarse de una acción reivindicatoria y habiendo apreciado el juez tanto la existencia y validez de los títulos intermedios frente a los alegados por el demandado como la titularidad de la finca por parte del demandante, tanto en base a las transmisiones previas como por usucapión, debe entenderse que no hubo indefensión del titular registral pues quedó acreditada la transmisión por el efectuada en el procedimiento contradictorio, siendo el demandante su causahabiente.

4. Por último, no puede obviarse que el demandado, a su vez, era titular registral de otras fincas y contestó a la demanda alegando su titularidad y la identidad de sus fincas con la registral del actor.

En este sentido el considerando quinto de la sentencia señala que «(...) es lo cierto que existe una doble inmatriculación registral que no concuerda con la realidad extrarregistral, la cual ha de resolverse conforme a la titulación justificada en autos y por el principio de antigüedad a favor de la parte actora, previa anulación de la inscripción de obtenida por el demandado y su cancelación mediante el oportuno mandamiento (...)».

Y así se recoge en el fallo de la sentencia.

Por lo tanto, el segundo titular registral también ha tenido cumplida intervención en el procedimiento y sus inscripciones han sido efectivamente objeto de cancelación.

En definitiva, en la sentencia han quedado debidamente protegidos los intereses de los titulares registrales y se han efectuado los pronunciamientos necesarios para proceder a la rectificación registral.

En consecuencia, esta dirección general ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 27 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.