

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**15113** *Resolución de 31 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de San Lorenzo de El Escorial n.º 2, por la que se deniega la conversión de dos inscripciones de posesión de un derecho de ocupación en pleno dominio, al encontrarse ya practicada tal conversión.*

En el recurso interpuesto por don A. F. G., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Mariano Frutos y Asociados, SL», contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, don José Luis Jiménez Fernández, por la que se deniega la conversión de dos inscripciones de posesión de un derecho de ocupación en pleno dominio, al encontrarse ya practicada tal conversión.

#### Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 23 de enero de 2023 por don A. F. G. se solicitaba la conversión de la inscripción posesoria en inscripción de dominio respecto de la finca registral número 4.379 del Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, manifestando que dicha finca se formó por agrupación de las registrales 2.806 y 3.039.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de San Lorenzo de El Escorial número 2, fue calificada negativamente por el registrador competente al indicar que:

«(...)

1.º Las inscripciones de las fincas registrales 2.806 y 3.039 de Cercedilla, que por agrupación formaron la finca registral 4.379 de Cercedilla, se practicaron en su día, la registral 2.806 con fecha 5 de marzo de 1.946 y la registral 3.039 con fecha 4 de noviembre de 1.947, como posesión del derecho de ocupación por cesión que del mismo se hizo la sociedad Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama, titular solo de un derecho de ocupación sobre la finca registral número 9 de Cercedilla de la que proceden por segregación las dos fincas antes dichas.

2.º Con fecha 30 de julio de 1.968, se procedió a la agrupación de las dos fincas registrales 2.806 y 3.039, que estaban inscritas única y exclusivamente en cuanto al derecho de ocupación y practicadas como inscripción de posesión, que fue previamente convertida en inscripción de dominio conforme a lo previsto en legislación hipotecaria, que en el artículo 5 de la Ley Hipotecaria establece que “Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles” y el artículo 353 último párrafo del Reglamento Hipotecario “Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio. Pero [sic]

3.º Dicha conversión de posesión a dominio lo fue de lo que en el Registro de la Propiedad constaba inscrito, única y exclusivamente el derecho de ocupación, y todas las inscripciones que se han practicado con posterioridad a dicha fecha, respecto de la

finca 4.379, ya sean de herencia, compraventa, hipoteca, se han practicado única y exclusivamente en cuanto al derecho de ocupación que es lo que aparece inscrito a nombre del titular registral.

4.º La conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio ya fue practicada con fecha 30 de julio de 1.968, según resulta de las notas extendidas al margen de las inscripciones 1.ª de cada una de las fincas 2.806 y 3.039 y por tanto ya se ha dado cumplimiento a lo que se solicita en el escrito “que se haga registralmente la conversión de la inscripción de la posesión en inscripción de dominio”.

San Lorenzo de El Escorial, a 6 de febrero de e [sic] 2023 El registrador (firma ilegible) Fdo. José Luis Jiménez Fernández.»

### III

Contra la calificación, don A. F. G., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Mariano Frutos y Asociados, S.L.», interpuso recurso mediante escrito en el que indicaba lo siguiente:

«Que en fecha 13 de febrero de 2023, le ha sido notificado, calificación negativa del Registro de la Propiedad n.º 2 de San Lorenzo de El Escorial (Madrid), a la solicitud de que se haga constar en la finca registral n.º 4.379 la conversión de la inscripción posesoria en inscripción de dominio sobre esta parcela de terreno de 1.788 m<sup>2</sup> de suelo donde se localiza una edificación destinada a una explotación hotelera denominado (...) con 896 m<sup>2</sup> construidos (planta sótano con 233,17 m<sup>2</sup>c, planta semisótano con 216,86 m<sup>2</sup>c, planta baja con 229,81 m<sup>2</sup>c, planta primera con 229,88 m<sup>2</sup>c y planta bajo cubierta con 223,68 m<sup>2</sup>c) (...)

Que mostrando desacuerdo con la calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la calificación negativa de fecha 6 de febrero de 2023, en base a los siguientes:

#### Hechos.

Primero. Que con fecha 23 de enero de 2023, con número de entrada 401/2023, se presentó escrito solicitando se hiciera constar registralmente la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio en la finca registral n.º 4.379 (...)

En la solicitud se manifestó que la finca registral n.º 4.379 es resultado de la agrupación de las fincas registrales 2.806 y 3.039.

Se indicó que en las notas marginales de las inscripciones primera de las fincas registrales 2.806 y 3.039, ambas de fecha 30/7/1968, consta la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio.

Las referidas notas marginales de las inscripciones 1.ª de las fincas registrales 2806 y 3039, de fecha 30/07/1968, dicen lo siguiente:

“La inscripción 1.ª adjunta que es de posesión desde el diez y nueve de septiembre de mil ochocientos sesenta y siete, por tener así su origen, queda convertida en inscripción de dominio, por haber transcurrido más de diez años desde dicha fecha y no existir en el Registro, asiento alguno, que lo afecte o contradiga, practicándose esta conversión conforme al Artículo 355 del Reglamento Hipotecario. San Lorenzo del Escorial a 30 de Julio de 1968.”

Extractamos sendas imágenes de las notas marginales:

[se inserta imagen]

Se aportó juntamente con el escrito de solicitud, escritura de “agrupación de fincas y declaración de obra nueva” otorgada por D. M. J. D., ante el Notario D. Juan Losada Sánchez de San Lorenzo de El Escorial, de fecha 2 de mayo de 1968, con número 481

de su protocolo, que dio lugar a la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 4379, donde se hizo constar en su última página, nota del Registrador de la Propiedad en la que se dice:

“Inscrito el precedente documento, en cuanto a la agrupación y declaración de obra nueva que comprende, en el Tomo 870, Libro 56 de Cercedilla, al folio 218, finca número 4.379, inscripción 1.<sup>a</sup> Previamente a la inscripción de agrupación, han sido convertidas en inscripciones de dominio las que aparecían de posesión, en las dos fincas que se agrupan. San Lorenzo de El Escorial, a 30 de julio de 1968. El Registrador.”

Extractamos imagen de la nota del Registrador de la Propiedad contenida en la escritura pública:

[se inserta imagen]

Sin embargo, la descripción de la finca registral 4.379, resultado de la agrupación de las fincas registrales 2.806 y 3.039, no refleja la conversión previa de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio de las fincas registrales 2.806 y 3.039.

Por ello, se solicitó se hiciera constar en la descripción de la finca registral 4.379 y mediante notas marginales en todas las inscripciones practicadas en esta finca, la conversión de la posesión en dominio que tuvo lugar el 30 de julio de 1968, conforme con el artículo 355 a la sazón vigente del Reglamento Hipotecario.

El recurso se sustenta en los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. No consta la conversión de la inscripción de posesión en dominio en la finca registral 4.379. Disconformidad con el punto 4.<sup>o</sup> del informe.

En nuestro escrito de fecha 23 de enero de 2023 solicitamos se hiciera constar en la finca registral 4.379 la constancia de la conversión de la inscripción de la posesión en inscripción de dominio operada el 30 de julio de 1968, por lo que no compartimos la afirmación contenida en el punto 4.<sup>o</sup> del informe del Sr. Registrador de que “ya se ha dado cumplimiento a lo que se solicita en el escrito”

Segundo. No es correcta la interpretación del Sr. Registrador en el sentido de que la conversión de la posesión en dominio se refiere al derecho de ocupación y no al suelo. Disconformidad con la calificación contenida en el punto 3.<sup>o</sup> del informe.

En el punto 2.<sup>o</sup> del informe se reconoce la conversión de la inscripción de la posesión en dominio en las fincas registrales 2.806 y 3.039, cuya agrupación origina la finca registral 4.379, cuando dice:

“2.<sup>o</sup> Con fecha 30 de julio de 1968, se procedió a la agrupación de las dos fincas registrales 2.806 y 3.039, que estaban inscritas única y exclusivamente en cuanto al derecho de ocupación y practicadas como inscripción de posesión, que fue previamente convenida en inscripción de dominio conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria, que en el artículo 5 de la Ley Hipotecaria establece que ‘Los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles’, y al artículo 353 último párrafo del Reglamento Hipotecario ‘Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio.’”

En el punto 3.<sup>o</sup> del informe, interpreta el Sr. Registrador que el dominio recae no en el suelo sino sobre el derecho de ocupación, cuando dice:

“Pero dicha conversión de posesión a dominio lo fue de lo que en el Registro de la Propiedad constaba inscrito, única y exclusivamente el derecho de ocupación, y todas las inscripciones que se han practicado con posterioridad a dicha fecha, respecto de la finca 4.379, ya sean de herencia, compraventa, hipoteca, se han practicado única y exclusivamente en cuanto al derecho de ocupación que es lo que aparece inscrito a nombre del titular registral.”

Discrepamos con esta interpretación, por cuanto que el derecho de ocupación de la porción de terreno es una situación posesoria que se convierte en situación de dominio conforme con el artículo 355 del Reglamento Hipotecario a la sazón vigente en fecha 30 de julio de 1968, que dice que "Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de la misma, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si hubieren transcurrido más de diez años desde que ésta fue inscrita y no existiere asiento contradictorio"

La posesión fue eliminada del Registro de la Propiedad con la aprobación de la Ley Hipotecaria vigente mediante Decreto de 8 de febrero de 1946, en cuyo artículo 5 de la Ley Hipotecaria se dispone que "los títulos referentes al mero o simple hecho de poseer no serán inscribibles", pero su disposición transitoria 4.ª dispone que surtirán todos los efectos determinados en la legislación anterior, las inscripciones de posesión existentes el 1 de enero de 1945, lo que implica que conservan el efecto concreto de poder ser convertidas dichas inscripciones de posesión en inscripciones de dominio. En tanto no se conviertan en inscripciones de dominio, estas inscripciones de posesión se rigen por la Ley Hipotecaria de 1909.

Disposición transitoria cuarta.

Surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las Inscripciones de posesión existentes en primero de enero de mil novecientos cuarenta y cinco o las que se practiquen en virtud de informaciones iniciadas antes de dicha fecha.

El artículo 399 de la anterior Ley Hipotecaria de 1909, retocada por el Real Decreto Ley de 13 de junio de 1927, disponía que tales inscripciones de posesión se convirtieran en inscripciones de dominio una vez transcurridos diez años desde la fecha de la inscripción, siempre que no haya contradicción.

Artículo 399. Las inscripciones de posesión verificadas con anterioridad a la promulgación de la presente ley y las que en lo sucesivo se hagan se convertirán en inscripciones de dominio en cualquiera de los casos siguientes:

- 1.º Cuando así lo ordenara la sentencia judicial dictada en el juicio correspondiente,
- 2.º Cuando recaiga la resolución firme en el expediente de dominio, conforme al artículo 400 de esta ley; y
- 3.º Cuando hayan transcurrido diez años desde la fecha de la inscripción, siempre que en el Registro no aparezca asiento alguno posterior de información o certificación posesoria o demanda que la afecte o contradiga.

En la fecha de la agrupación de las fincas registrales 2.806 y 3.039, el día 30/7/1968, la conversión de inscripciones de posesión en inscripciones de dominio estaba recogido en el párrafo segundo de artículo 355 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 355. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipoteca o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación. A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante la extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado.

Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de la misma, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si hubieren transcurrido más de diez años desde que ésta fue inscrita y no existiere asiento contradictorio.

A partir del Real Decreto 3503/1983, de 21 de diciembre, de Reforma del Reglamento Hipotecario, la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones

de dominio se regula en el último párrafo del artículo 353.3 del RH, vigente hasta la fecha.

#### Artículo 353.

1. A continuación de la certificación que se expida en cumplimiento de lo prevenido en el artículo 1489 de la Ley de Enjuiciamiento Civil el Registrador expresará, que ha expedido las comunicaciones prescritas en el artículo 1490 de dicha Ley y la forma en que los ha hecho.

Estas comunicaciones se dirigirán por correo certificado o por telégrafo al domicilio en España que del respectivo titular del dominio o derecho conste en el Registro. En el supuesto de hipoteca en garantía de obligaciones, la comunicación se hará al Sindicato de obligacionista, si constare su domicilio.

De no constar el domicilio en el Registro o no poder efectuarse la comunicación conforme al párrafo anterior el Registrador la publicará durante quince días hábiles en el tablón de anuncios del propio Registro; si la oficina del Registro no radicara en el mismo término municipal que la finca, los edictos se remitirán al Ayuntamiento, para su publicación en el tablón de anuncios.

El Registrador no habrá de hacer comunicaciones a los titulares de derechos de los que solamente conste el asiento de presentación, pero, si llegan a inscribirse o a anotarse, habrá de consignar en la nota de despacho el estado de la ejecución según resulte del Registro.

El Registrador no habrá de dar cuenta de ninguna incidencia relativa a las comunicaciones. Archivará copia de la certificación de cargas y de las comunicaciones que provoque y unirá a ellas los documentos que con las mismas se relacionen.

2. En las certificaciones de cargas o afecciones únicamente se hará mención de las adjudicaciones para pago de deudas, de conformidad con lo prevenido en el artículo 45 de la Ley, cuando se hubiere estipulado expresamente en la adjudicación inscrita que ésta produzca garantía de naturaleza real en favor de los respectivos acreedores o cuando se haya obtenido la anotación preventiva que determina el precepto indicado.

Si no hubieren transcurrido los ciento ochenta días siguientes a la adjudicación, deberá expresarse esta circunstancia en la certificación.

Siempre que se pida certificación de cargas o afecciones por los interesados en las adjudicaciones para pago de deudas, que no se encuentren en los casos expresados en el párrafo anterior, se entenderá solicitada la cancelación de las mismas por nota marginal.

3. Las menciones, derechos personales, legados, anotaciones preventivas, inscripciones de hipotecas o cualesquiera otros derechos que deban cancelarse o hayan caducado con arreglo a lo dispuesto en la Ley Hipotecaria, no se comprenderán en la certificación.

A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado. Si la solicitud de certificación se realiza por quien no es titular de la finca o derecho, o cuando el asiento a practicar no sea de inscripción, el Registrador advertirá al solicitante o presentante antes del despacho de la certificación o de practicar el asiento que éstos darán lugar a la cancelación de las cargas caducadas conforme a lo dispuesto en este artículo.

Cuando se solicite certificación de fincas que hayan obtenido la calificación definitiva de "Viviendas de Protección Oficial", no se comprenderán en aquélla y se podrá proceder a su cancelación en la forma prevenida en el párrafo anterior, las afecciones que, por este concepto sean anteriores a la nota marginal por la que se haya hecho constar en el Registro dicha calificación definitiva. Aun no constando dicha calificación, estas afecciones podrán cancelarse transcurridos diez años desde la fecha de la nota marginal que las contenga, siempre que no conste en el Registro asiento alguno sobre



reclamación por la Administración competente del Impuesto a cuyo pago se refieren tales notas de afección.

Cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio.

La Disposición Transitoria 5.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario permitía realizar agrupaciones de fincas inscritas en propiedad e inscritas en posesión, aunque para estas últimas no haya transcurrido el plazo de 10 años requerido para su conversión.

Conforme con lo dispuesto en el Reglamento Hipotecario, la forma de hacer constar la conversión de la inscripción de posesión en inscripción de dominio tiene lugar cuando se extiende una inscripción relativa a la finca o cuando se extienda una certificación a solicitud de su titular. En el caso concreto, tuvo lugar el día 30/7/1968 a raíz de la inscripción de la agrupación de las fincas registrales 2.806 y 3.039, generando la finca registral 4.379.

La conversión se produce materialmente con el transcurso de los diez años “ipso iure”, conforme STS de 1-2-1949 y registralmente cuando el Registrador advierte oficialmente la existencia de la inscripción de posesión, conforme con el fundamento de derecho cuarto de la STS, sala de lo Civil, 30-4-1997 (recurso n.º 1217/1993).

3.[sic]. Como se expresa en las sentencias de instancia y se insiste en la presente, el Estado inscribió la posesión del cuartel, antes convento, finca n.º 10.983 en fecha 22 de diciembre de 1927 y la del terreno anejo, antes huerta, anejo al anterior, en fecha 17 de junio de 1905.

La posesión ha sido eliminada actualmente del Registro de la Propiedad, pero la disposición transitoria 4.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria vigente, de 8 de febrero de 1946 dispone que surtirán todos los efectos determinados por la legislación anterior las inscripciones de posesión existentes en 1.º de enero de 1945, lo que implica que conservan el efecto concreto de poder ser convertidas dichas inscripciones de posesión en inscripciones de dominio.

El artículo 399 de la Ley Hipotecaria de 1909, retocado por el Real Decreto-ley de 13 de junio de 1927 disponía que tales inscripciones de posesión se convertirán en inscripciones de dominio, una vez transcurridos diez años desde la fecha de la inscripción, siempre que no haya contradicción. Lo cual es recogido en el vigente Reglamento de la Ley Hipotecaria, último párrafo del artículo 353 al ordenar que cuando se extienda alguna inscripción relativa a las fincas o se expida una certificación a solicitud del titular de las mismas, se convertirán en inscripciones de dominio las de posesión, si no existiere asiento contradictorio. La conversión se produce, materialmente, con el transcurso de los diez años ipso iure (así, sentencia de 1 de febrero de 1949: “Las inscripciones de posesión han de entenderse convertidas en inscripciones de dominio por el transcurso de tos diez años fijados en el aludido artículo”) y registralmente, cuando el Registrador advierte, oficialmente, la existencia de la inscripción de posesión.

La consecuencia es que el Estado tiene la inscripción de dominio a su favor, desde 1937 la del cuartel y desde 1915 la del terreno anejo.

La Resolución de 14 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Plan de Lena a la inscripción de un expediente de dominio para la inmatriculación de cuatro fincas (BOE n.º 22, de viernes 25 de enero de 2013, marginal 720), en su fundamento de derecho 2 expone la viabilidad de la conversión de inscripciones de posesión en dominio, no siendo necesario el expediente de dominio inmatriculador.

2.[sic]. En principio es cierta la afirmación de la registradora. Sin embargo, y, aunque existen procedimientos mucho más sencillos para convertir la inscripción de posesión en inscripción de dominio, pues el artículo 355 “in fine” del Reglamento Hipotecario vigente recogiendo el sistema que ya admitía la Ley de 1909, permite la conversión en inscripción de dominio las inscripciones de posesión hechas conforme a la legislación anterior si no existe asiento contradictorio, no lo es menos que los

artículos 399 de la Ley Hipotecaria de 1909 y 88 y 499 de su Reglamento de 1915, que la doctrina más autorizada consideran aún aplicables, entienden como título que puede producir la conversión de las inscripciones de posesión en inscripciones de dominio el expediente de dominio inmatriculador.

No tiene ningún sentido la interpretación dada por el Registrador de la Propiedad de entender que la posesión del derecho de ocupación se convierte en dominio del derecho de ocupación.

Contraviene la calificación previa dada por el Registrador de la Propiedad el 30 de julio de 1968, que es lo que permitió la posterior agrupación de las fincas registrales 2.806 y 3.039 mediante escritura de “agrupación de fincas y declaración de obra nueva”, otorgada por D. M. J. D. ante el Notario D. Juan Losada Sánchez de San Lorenzo de El Escorial, de fecha 2 de mayo de 1968 y con número 481 de su protocolo (...)

Por otro lado, no existe el dominio de un derecho real, sino que el mismo recae sobre cosas materiales susceptibles de posesión. Así el artículo 348 del Código Civil dispone en su artículo 348 que “La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla”

Tercero. Todas las inscripciones practicadas con posterioridad a la primera de la finca registral 4.379 requiere el dominio del suelo y de la edificación, por lo que no se trata de una situación posesoria sino de dominio del suelo.

Se han practicado las siguientes inscripciones:

La inscripción 2.<sup>a</sup> de Herencia de 15/10/1997, declara que heredan la mujer e hija de M. J. D. “pero sólo en cuanto al derecho de ocupación de la misma, que es lo que aparece inscrito a favor del causante.”

La inscripción 3.<sup>a</sup> de Compra de 23/1/2004, declara la inscripción de la finca a favor de los compradores “pero sólo en cuanto al derecho de ocupación, que es lo que aparece inscrito a favor de la vendedora.”

La inscripción 4.<sup>a</sup> de Aportación de 2/3/2007, declara que se aporta a Mariano Frutos & Asociados, SL “por título de aportación, pero sólo en cuanto al derecho de ocupación, que es lo que aparece inscrito en favor de la parte aportante”.

La inscripción 5.<sup>a</sup> de Reforma y Ampliación de la Obra Nueva de 4/1/2011, declara que “En su virtud, inscribo la declaración de reforma y ampliación de obra sobre el derecho de ocupación de la finca de este número a favor de Mariano Frutos & Asociados, SL”

La inscripción 6.<sup>a</sup> de Hipoteca de 19/5/2011, se dice que “En su virtud inscribo a favor de la Entidad Bankinter, Sociedad Anónima, su derecho real de hipoteca sobre la finca de este número, pero sólo en cuanto al derecho de ocupación, que es lo que aparece inscrito a favor de la parte prestataria”

La inscripción de Ampliación de Hipoteca de 19/05/2011, se dice que “En su virtud, inscribo a favor de Bankinter S.A., la ampliación y la modificación del derecho real de hipoteca que grava el derecho de ocupación de la finca de este número”.

La inscripción 8.<sup>a</sup> de Modificación de la Hipoteca de 4/8/2016, se dice que “En su virtud, inscribo a favor de la sociedad Bankinter SA, la modificación del préstamo hipotecario expresado que grava el derecho de ocupación de la finca de este número, en los términos indicados”.

En realidad, lo que existe es un dominio y no una situación posesoria.

Si no se tratara de un dominio sobre el terreno, no se podría haber declarado la agrupación de fincas y la obra nueva (inscripción 1.<sup>a</sup>), tampoco la herencia (inscripción 2.<sup>a</sup>), la compraventa (inscripción 3.<sup>a</sup>), la aportación (inscripción 4.<sup>a</sup>), la reforma y ampliación de la obra nueva (inscripción 5.<sup>a</sup>), la hipoteca (inscripción 6.<sup>a</sup>), la ampliación de la hipoteca (inscripción 7.<sup>a</sup>) y modificación de la hipoteca (inscripción 8.<sup>a</sup>). En ninguna de ellas intervino [sic] el titular del monte (“...”), el Ayuntamiento de Cercedilla.

Cuarta. Sobre el derecho de ocupación concedido a la Compañía Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama en el monte (...)

La ocupación de 11 hectáreas y 38 áreas del Monte Catalogado n.º 33 (...) en favor de Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, SA, consta en la inscripción 3.ª de la finca registral no 9, de fecha 4/2/1926 (...)

La finca registral 2.806 se segregó de la finca 9 y se cedió el derecho de ocupación, ambas en inscripción 1.ª de fecha 5/3/1946 (...)

La finca registral 3.039 se segregó de la finca 9 y se cedió el derecho de ocupación, ambas en inscripción 1.ª de fecha 4/11/1947 (...)

Para conocer los pormenores de la ocupación, se adjunta (...) Informe "sobre ocupación temporal de terrenos en los montes n.º 32, 25 y 33 del Catálogo de los de utilidad pública de propios de respectivamente de Cercedilla, Navacerrada y de ambos a favor de Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, S.A.", de 28 de junio de 1999, de D. E. S. P., Jefe del Servicio de Ordenación de Recursos Naturales, con el V.º B.º de D. José Javier Fernández Santamaría, Director General del Medio Natural, ambos de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Regional de la Comunidad de Madrid. En este informe se refleja la formalización de Acta de Entrega a la Sociedad Ferrocarril Eléctrico de Guadarrama de una parcela de 11,38 Ha, determinada por veinte hitos de piedra en el monte "...".

El derecho de ocupación fue otorgado mediante Real Orden del Ministerio de Fomento de 16/4/1920, en virtud del cual se autorizaba a la ocupación del suelo sin límite temporal, para el cumplimiento del fin de construir sanatorios de altura, tras el levantamiento de un acta de entrega y previo pago de su valor (...)

Cuando se otorgó el derecho de ocupación, éste se regía por el Real Decreto 10/10/1902. En el artículo 10 se contemplaba la autorización para ocupar los terrenos forestales para los fines expresados en el proyecto sin límite temporal, y en el artículo 11 se decía que no se hará efectiva la ocupación sin el previo abono de la indemnización de daños y perjuicios valorados por el Ingeniero Jefe de Montes (...)

Se acompaña informe de valoración de los terrenos forestales del Ingeniero Jefe de Montes de 11 de noviembre de 1919, que fueron abonados a los Ayuntamientos titulares de los montes por la Compañía Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, SA (...)

De lo expuesto se desprende que se trata de un derecho de ocupación sin límite temporal de unos terrenos previamente deslindados en un Acta y por los cuales la Compañía de Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, SA abonó al Ayuntamiento de Cercedilla el valor de los mismos.»

#### IV

El registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3, 326, 327 y la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria, y las reiteradísimas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, de 16 de enero de 1990, 14 de junio de 1993, 23 de noviembre de 1998, 28 de julio de 1999, 13 de octubre de 2009, 14 de marzo y 10 de octubre 2016, 12 y 23 de enero, 23 de febrero, 21 de abril, 9 y 29 de mayo, 6, 7, 12 y 30 de junio y 27 de julio de 2017 y 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril y 17 de mayo de 2018, sobre la improcedencia del recurso para impugnar asientos registrales practicados.

1. Se plantea en el presente expediente si procede inscribir el pleno dominio de la finca registral 4.379 de Cercedilla en base a una solicitud de conversión de la inscripción posesoria presentada por la mercantil titular del derecho de ocupación.



Resulta del presente expediente que la registral 4.379 de Cercedilla se formó por agrupación de las fincas 2.806 y 3.039, registrales que quedaron inmatriculadas en cuanto a la posesión del derecho de ocupación por cesión del mismo por parte de la sociedad «Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama, S.A.», titular exclusivamente de un derecho de ocupación sobre la finca registral 9 de Cercedilla, de la que proceden ambas por segregación.

Dicha inscripción posesoria fue convertida en inscripción dominical, pero obviamente en cuanto al derecho de ocupación, único derecho que había accedido al Registro, en fecha 30 de julio de 1968, según resulta de notas extendidas al margen de las inscripciones primeras de las fincas de origen de la agrupación.

Por tanto, el objeto del presente recurso se circunscribe a determinar si la conversión de la inscripción posesoria en dominical debe conllevar la mutación del objeto de la misma, pretendiendo la inscripción dominical de la inmatriculada exclusivamente en cuanto al derecho de ocupación.

2. En primer lugar, y con carácter previo, debe reiterarse la doctrina emanada por este Centro Directivo en relación con el objeto del recurso y si, en su caso, podría extenderse a asientos ya practicados (cfr. Resolución de 6 de junio de 2017).

En efecto, los términos del recurso presentado obligan a este Centro Directivo a precisar nuevamente cuál es la finalidad y el objeto del denominado recurso contra la calificación del registrador, previsto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Es continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación negativa es o no ajustada a Derecho, como resulta de los artículos 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, en su caso, la posible valoración de las inscripciones y notas marginales anteriormente referidas, cuestión reservada al conocimiento de los tribunales (artículo 66 de la Ley Hipotecaria).

3. De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, a la luz de esta doctrina, es claro que el recurso no puede valorar el contenido de tales asientos, pues practicados los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar la legalidad en la práctica de dichos asientos ni de la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

4. Por tanto, no siendo posible enjuiciar las notas marginales ya practicadas, el debate se circunscribe a determinar si la conversión de la inscripción posesoria practicada conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria es procedimiento hábil para modificar el propio objeto del asiento tabular.

La respuesta debe ser negativa.

Efectivamente la conversión de la inscripción posesoria no puede conllevar la modificación del derecho inmatriculado, en el presente expediente el derecho de ocupación, siendo por tanto correcta la actuación del registrador al publicar exclusivamente la mutación de tal situación posesoria conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria cuarta de la Ley Hipotecaria, sin afectar al propio contenido del derecho inscrito como pretende el recurrente.

Como se deduce de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca registral 9, el objeto de dicha finca registral está constituido por la concesión del derecho de ocupación de la finca, al objeto de construcción de sanatorio y edificios adyacentes, en los términos que resultan de dicha inscripción, a favor de la sociedad anónima «Ferrocarril Eléctrico del Guadarrama», inscripción que de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria

determina a todos los efectos legales se presume que el derecho real inscrito en el Registro existe y pertenece a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento que, de conformidad con el artículo 1, párrafo tercero, de la misma Ley Hipotecaria se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

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

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, 31 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.