

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16936** *Resolución de 21 de septiembre de 2021, 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 interina de Gérgal, por la que se suspende la inmatriculación de una finca cuyo transmitente alega haberla adquirido por usucapión.*

En el recurso interpuesto por doña I. L. L. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Gérgal, doña Encarnación Sandoval Caro, por la que se suspende la inmatriculación de una finca cuyo transmitente alega haberla adquirido por usucapión.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de adición de herencia, autorizada el día 15 de octubre de 2009 por el notario de Mataró, don Alfonso Rodríguez Díez, con el número 2.862 de protocolo, se adjudicaba a la viuda y heredera del causante una determinada finca y se solicitaba su inmatriculación.

Se alegaba que la finca «le pertenecía (al causante) por justo y legítimo título, habiéndola poseído ininterrumpidamente y de buena fe, desde hace más de cincuenta años».

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gérgal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por la Registradora interina del Registro de la Propiedad de Gérgal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 595/2021, iniciado como consecuencia de la presentación en el mismo Registro, de los documentos que se dirán, en virtud de solicitud de inscripción.

En el ejercicio de la función de la calificación registral sobre la legalidad de los documentos presentados, obrantes en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes:

#### Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. El documento objeto de la presente calificación, escritura de adición de herencia autorizada por el notario de Mataró don Alfonso Rodríguez Díez, el 15 de octubre de 2.009, protocolo número 2.862, presentada a las 16:13 horas del día 20 de mayo de 2.021, bajo el asiento 500 del Diario 91.

Segundo. En dicho documento se han observado la siguiente circunstancia que ha sido objeto de calificación desfavorable:

Primero. En el título presentado se adiciona una finca no inscrita a la herencia por fallecimiento de don A. L. H. La finca carece de inscripción y no reúne los requisitos para su inmatriculación, al alegar que "le pertenecía por justo y legítimo título, habiéndola poseído ininterrumpidamente y de buena fe, desde hace más de cincuenta años". Artículo 205 de la Ley Hipotecaria. "Serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra

persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto"...

Advertencia.

Las fincas están sitas en término municipal en los que existen montes demaniales y/o montes catalogados, por lo que, conforme al artículo 22 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes y conforme al artículo 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, artículo 4 de la Ley 2/89 de 18 de julio, no podrá practicarse la inmatriculación en tanto no se acredite la no invasión del dominio público mediante informe elaborado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio en Almería. Pendiente igualmente de la notificación previa a la Administración pública lindante, por lo que la calificación queda inconclusa y pendiente de dichos informes.

Acuerdo:

Suspender la operación solicitada, por las causas y en los términos que resultan de los fundamentos de derecho de la presente nota de calificación.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Gérgal, a 27 de mayo de 2.021. La registradora (firma ilegible). Fdo. Encarnación Sandoval Caro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. L. L. interpuso recurso el día 29 de julio de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Primero. Que por el propio Registro de la Propiedad de Gérgal, se solicitó aportar más documentos originales para la inmatriculación de la finca rústica, incorporando así la escritura pública de aceptación de herencia, que es un segundo documento público, aportado por escrito de 24 de mayo de 2021, cuando ya se había aportado un documento público en el escrito inicial de inmatriculación de la finca por escrito de fecha 14 de mayo de 2021, que entiende esta parte, que todos estos documentos cumplen los requisitos del art. 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de la finca rústica referida en esos escritos presentados, cuando además, se alude a la posesión ininterrumpida durante más de 50 años, que se corresponde con los datos históricos que constan en el Catastro de Almería, que desde su origen en el año 1996 del que tienen datos registrados (hecho este que da certeza a lo expuesto en la escritura pública) (...)

Segundo. Que en todo caso, entiende esta parte, que esa posesión dominical, a título de dueño pacífica e ininterrumpida durante más de 50 años (usucapión), que no desmiente el Catastro (a pesar no disponer de archivo más allá del año 1996), constituye el derecho real de propiedad sobre la finca de inmatriculación y que es de aplicación el procedimiento de inmatriculación del art. 203.2 de la Ley Hipotecaria, dado que si esa norma permite la inmatriculación sobre finca ajena, con más razón procede sobre una finca propia, siendo este un procedimiento que esta parte entiende más garantista ante terceros, y que sin embargo, no se ha aplicado y sin que se motive la causa.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, tenga por presentado este escrito, (...) por interpuesto recurso de reposición contra la resolución de calificación desfavorable de inmatriculación del Registro de la Propiedad de Gérgal (Almería) a nombre de su titular dominical. Sra. I. L. L., cuyos datos constan en el encabezamiento de este escrito, de la finca rústica sita en Gérgal (Almería) (...) y en sus méritos:

- 1) Se acuerde dejar sin efecto la calificación desfavorable de inmatriculación.
- 2) Se resuelva iniciar el procedimiento [sic] de inmatriculación de conformidad con lo establecido en el art. 203.2 de la Ley Hipotecaria.
- 3) Se declare la suspensión del procedimiento de inmatriculación de posibles presuntos terceros titulares hasta la resolución de presente recurso de reposición de la finca rústica sita en Gérgal (...)

#### IV

Mediante escrito, de fecha 3 de agosto de 2021, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017 y 25 de octubre de 2018.

1. En escritura pública de adición de herencia se adjudica una finca a la viuda y heredera del causante, alegando que la finca «le pertenecía (al causante) por justo y legítimo título, habiéndola poseído ininterrumpidamente y de buena fe, desde hace más de cincuenta años».

La registradora de la Propiedad suspende la inmatriculación por dos defectos:

– Que la mera alegación de la previa adquisición no cumple los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

– Y, además, aunque este defecto no resulta recurrido, que la fincas «están sitas en término municipal en los que existen montes demaniales y/o montes catalogados, por lo que, conforme al artículo 22 de la Ley 43/2003 de 21 de noviembre de Montes y conforme al artículo 39 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, artículo 4 de la Ley 2/89 de 18 de julio, no podrá practicarse la inmatriculación en tanto no se acredite la no invasión del dominio público mediante informe elaborado por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación de Territorio en Almería».

La heredera y adjudicataria de la finca recurre sólo contra el primer defecto, alegando, en esencia:

– Que además de la escritura de adición de herencia del año 2009, se aporta también la escritura pública de aceptación inicial de herencia del año 2003 la cual «es un segundo documento público» por lo que entiende que sí cumplen los requisitos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

– Que, en todo caso, la «posesión dominical, a título de dueño pacífica e ininterrumpida durante más de 50 años (usucapión), que no desmiente el Catastro (a pesar no disponer de archivo más allá del año 1996), constituye el derecho real de propiedad sobre la finca de inmatriculación».

– Y «que es de aplicación el procedimiento de inmatriculación del art. 203.2 de la Ley Hipotecaria, dado que si esa norma permite la inmatriculación sobre finca ajena, con más razón procede sobre una finca propia».

2. El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que «serán inscribibles, sin necesidad de la previa inscripción y siempre que no estuvieren inscritos los mismos derechos a favor de otra persona, los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto».

Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2017, «en la nueva redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, introducida por la Ley 13/2015, el legislador ha dado un paso más allá, pues, como señala en su Exposición de Motivos, procede a regular de manera más minuciosa la inmatriculación mediante título público de adquisición del antiguo artículo 205, con nuevos requisitos. En efecto, frente a la anterior redacción del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, relativa a la posibilidad de obtener la inmatriculación en virtud de «títulos públicos otorgados por personas que acrediten de modo fehaciente haber adquirido el derecho con anterioridad a la fecha de dichos títulos», ahora, la nueva redacción legal exige que se trate de «títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público». La diferencia esencial entre ambas redacciones legales no se encuentra tanto en la necesidad de que el título público inmatriculador sea «traslativo», pues tal exigencia, aunque no viniera expresamente formulada en la anterior dicción legal sí que resultaba implícita en ella, como reiteradamente ha venido considerando la doctrina jurídica, la jurisprudencia y la propia doctrina consolidada de este Centro Directivo, sino que tal diferencia esencial radica en los dos requisitos, uno relativo a la forma documental y otro al momento temporal, exigidos para acreditar que el otorgante de ese título público traslativo hubiera adquirido su derecho con anterioridad. En cuanto a la forma documental (que es lo que se plantea en este recurso), para acreditar la previa adquisición ya no basta cualquier medio de acreditación fehaciente, categoría amplia dentro de la cual el Reglamento Hipotecario, en alguna de sus sucesivas reformas, ha considerado comprendidos incluso a simples documentos privados que reunieran los requisitos del artículo 1227 del Código Civil. La redacción del artículo 205 no deja lugar a interpretaciones pues dispone claramente que la acreditación de la previa adquisición del transmitente debe realizarse también mediante título público».

Y es evidente que la mera manifestación de que el causante y transmitente adquirió la finca por usucapión no cumple el requisito de que el transmitente, en este caso el causante de la herencia «acredite haber adquirido la propiedad (...) también mediante título público». Como tampoco lo cumple la simple remisión a datos y antecedentes catastrales.

Cuestión distinta sería, por ejemplo, que esa supuesta adquisición previa por usucapión, en lugar de ser una mera manifestación del interesado y favorecido por ella, constara acreditada y declarada en sentencia judicial, la cual sí que sería un título público previo a los efectos del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

No está de más recordar la resolución de 25 de octubre de 2018, al decir que «siguiendo la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2014, podemos afirmar que se ha reiterado en innumerables ocasiones (por todas, Resolución de 26 de abril de 2006), que la apreciación de la prescripción es tarea reservada a los órganos jurisdiccionales, doctrina que inicialmente elaborada en el ámbito de la prescripción extintiva, ha sido extendida también a la adquisitiva (vid. Resolución de 7 de marzo de 2018). Frente a una escritura pública en que se plasma un negocio jurídico de mutación jurídico real que por exigencia de su normativa reúne los requisitos sustantivos

del título (consentimiento, objeto y causa), y que por disposición de la Ley comprende el modo (artículo 1462 del Código Civil), aunando los requisitos legales para producir la transmisión del dominio o modificación jurídico real permitiendo su calificación a efectos de modificar el contenido del Registro de la Propiedad, la mutación sin causa negocial como consecuencia de la prescripción exige una determinación de los hechos y de su valoración jurídica que escapa por completo de la función notarial y de la registral (vid. Resolución de 25 de abril de 1989)».

3. El hecho de que la adjudicación hereditaria se haya formalizado en dos escrituras públicas, una inicial de aceptación de herencia y adjudicación de determinadas fincas, y otra posterior para adicionar y adjudicar otra finca distinta que fue inicialmente omitida, no significa como pretende la recurrente que existan dos documentos públicos que cumplan los requisitos del artículo 205, pues esos dos documentos no acreditan, como exige el citado artículo, dos transmisiones sucesivas, sino que se refieren a una misma y única transmisión hereditaria del causante y testador a favor de su viuda y heredera.

4. Alega asimismo la recurrente «que es de aplicación el procedimiento de inmatriculación del art. 203.2 de la Ley Hipotecaria, dado que, si esa norma permite la inmatriculación sobre finca ajena, con más razón procede sobre una finca propia».

El citado artículo 203.2 prevé que el titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas que se detallan en dicho apartado, entre las cuales consta la de que «el registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad» y la de que «si (el promotor del expediente) no tuviera los documentos necesarios, acudirá al registrador para que, con citación del dueño, solicite del notario, Juzgado o dependencia administrativa donde radiquen los archivos en que se encuentren, que expidan copia o testimonio de ellos y se le entreguen al (promotor) a dicho objeto. En defecto de documentos o cuando, siendo estos defectuosos, no opte por subsanarlos, podrá el interesado justificar el dominio del dueño en la forma que prescribe esta Ley».

Por tanto, pese a la alegación de la recurrente, conceptualmente no resulta de aplicación este procedimiento a un supuesto como el presente, en el que no se pretende solicitar la inscripción de un derecho real sobre finca ajena, sino la inscripción del derecho de dominio de una finca que se dice ser propia.

Por todo ello, el presente recurso ha de ser desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 21 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.