

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5668 *Resolución de 7 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Bilbao n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. C. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso de Rentería Arocena, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de una finca registral.

Hechos

I

En el procedimiento ordinario número 626/2020 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao por la demanda presentada por doña M. C. M. C. frente a la herencia yacente y herederos legales conocidos o desconocidos de don D. A. G., se dictó, con fecha 20 de octubre de 2021, una sentencia por la que se declaraba adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de la finca registral número 6.364 del Registro de la Propiedad de Bilbao número 2, inscrita a favor de don D. A. G.

II

Presentado testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación desfavorable del testimonio de sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número tres de Bilbao, expedido el día catorce de diciembre de dos mil veintiuno, presentado en este Registro de la Propiedad el día diecinueve de septiembre de dos mil veintidós, asiento de presentación número 1038 del Diario 63, número de entrada 4343/2022:

Hechos:

a) En el procedimiento ordinario 626/2020 seguido ante el citado juzgado a instancia de doña M. C. M. C. frente a la herencia yacente y herederos legales conocidos o desconocidos de don D. A. G. se dicta con fecha 20 de octubre de 2021 una sentencia por la que se declara adquirido por la demandante, por prescripción adquisitiva extraordinaria, el pleno dominio de la finca registral número 6364, inscrita al folio 145, libro 231 de este Registro de la Propiedad, inscripción 2.^a, a favor de don D. A. G. quien la adquirió por compraventa, en estado de casado con doña E. E. I., en escritura pública autorizada el día 2 de diciembre de 1927 por el notario de Bilbao don Cándido Pérez de Camino.

b) Resulta de dicha sentencia que la parte demandada se halla en situación procesal de rebeldía.

Fundamentos de Derecho:

1) Conforme a lo dispuesto en los artículos 9.4.^a y en el artículo 51.9.^a de su Reglamento, la inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad debe expresar, entre otras menciones, el domicilio de la adquirente.

2) Establece el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que mientras no hayan transcurridos los plazos indicados por dicha norma para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción de la cancelación de asientos en registros públicos. La Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 502) señala tres plazos a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente, un segundo plazo de cuatro meses desde la publicación de los edictos, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Toda vez que caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, una interpretación lógica de la norma exige considerar que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo ello, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Solo el juzgado ante el que se ha seguido el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso, la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria de que dispone el condenado rebelde (así resulta, entre otras, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero de 2005, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero y 21 de mayo de 2015, 12 de mayo de 2016, 18 de enero, 3 de abril y 3 de mayo de 2017 y 29 de mayo de 2018).

3) El principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria impide igualmente la inscripción del título calificado en tanto no se acredite que el procedimiento se ha dirigido también contra la herencia yacente o herederos conocidos o desconocidos de doña E.E. I. Conforme a lo dispuesto en el artículo 1401.1 del Código Civil, en la redacción vigente de dicho texto legal al tiempo de formalizarse la adquisición de la finca registral número 6364 por don D.A. G., eran bienes gananciales los adquiridos a título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad bien para uno solo de los esposos; y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1407 del Código Civil, en su redacción entonces vigente, habían de reputarse gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer. No resultando de la inscripción 2.^a de la finca registral 6364 el carácter privativo de dicha finca ni tampoco que el precio de la compraventa tuviera carácter privativo del marido comprador, debe presumirse el carácter de bien ganancial del citado inmueble, por lo que la acción de usucapión extraordinaria debe haberse dirigido también contra los herederos de la fallecida doña E. E. I., circunstancia que no resulta de la documentación presentada.

Y esto expuesto, suspendo la inscripción solicitada por los siguientes defectos que considero subsanables:

1. No resulta de la documentación presentada el domicilio de doña M. C.M. C.
2. Debe acreditarse por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao que han transcurrido los plazos para el ejercicio de la acción rescisoria de los condenados en rebeldía sin que esta acción haya sido ejercitada.
3. Debe acreditarse por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Bilbao que la acción de prescripción extraordinaria ha

sido interpuesta también frente a la herencia yacente o herederos determinados o indeterminados de doña E. E. I.

Esta calificación será notificada a doña R. F. A., Letrada de la Administración de Justicia que expidió el testimonio de sentencia firme calificado, y a doña M. C. M. C., presentante del citado documento judicial, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 322 de la vigente Ley Hipotecaria.

El asiento de presentación causado por el documento calificado queda prorrogado por un plazo de sesenta días hábiles –contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el apartado anterior–, como haré constar a continuación al margen del mismo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 323 de la vigente Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación, (...)

Bilbao, a diez de octubre de dos mil veintidós El registrador (firma ilegible) Fdo.: Alfonso Rentería Arocena.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. C. interpuso recurso el día 22 de noviembre de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

Único. I. Respecto de la circunstancia recurrida por medio del presente, esto es, la necesaria acreditación de que el procedimiento del que resulta la Sentencia 267/2021, de 20 de octubre de 2021 (...) que recae al calor del procedimiento ordinario 626/2020, se haya seguido igualmente frente a la herencia yacente o herederos conocidos o desconocidos de Dña. E. E. I., esta recurrente no puede más que entenderla no ajustada a Derecho.

II. Conforme viene disponiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado, justamente, ante situaciones análogas en que se trae a colación la aplicación del instituto de la usucapión, no parece razonable que este control se realice por el titular del Registro de la Propiedad máxime cuando el Juzgado de Primera Instancia que emite la resolución de cuyo testimonio se pretende su inscripción, ya ha contemplado su representatividad, al calor del expediente litigioso; así, en su Fundamento Jurídico Segundo hace mención expresa a la circunstancia de que al tiempo de fallecer D. D. A., a cuyos herederos conocidos o desconocidos se demandan, la mujer de este, Dña. E. E. I. ya se encontraba fallecida, por lo que se encuentra debidamente representada en el expediente en la persona de la parte pasiva de la relación jurídico-procesal:

"(...) siendo su titular el finado D. D. A. G., casado presuntamente en régimen de gananciales con D.^a E. E. I. Asimismo, consta que el finado falleció en estado de viudedad (documento n.º 6 de la demanda)."

III. En este mismo sentido, y en un expediente prácticamente análogo al que nos acontece, se pronuncia, v. gr., la Resolución de 3 de diciembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (...) que estimando el recurso gubernativo interpuesto expone:

"(...) 2. 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 consuma 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. 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. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar, una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapión en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni dé buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, puesto que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, 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.

3. Partiendo de esta premisa básica, en el presente caso, el procedimiento se dirige de manera directa contra uno de los titulares registrales (al cual pertenece de manera ganancial). Respecto del emplazamiento del otro titular, su cónyuge, expresamente se recoge en el fundamento de Derecho segundo de la sentencia, que había fallecido hacía más de treinta años, y su herencia ha sido debidamente representada en el procedimiento mediante la intervención de doña F. D. T. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, la registradora debe calificar el cumplimiento del tracto sucesivo, pero no puede cuestionar el fondo de la resolución judicial, que ha valorado expresamente esta circunstancia con el debido emplazamiento del titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos."

IV. Resulta palmario que el Juzgador ha considerado esta circunstancia acreditada documentalmente por la parte actora –así indica el estado de viudedad en que fallece D. D. A.–, dando por efectivamente representada en el expediente la herencia yacente o herederos desconocidos o conocidos de Dña. E. E. y siendo, en consonancia, del todo innecesaria la deducción de acciones frente a la herencia yacente o herederos desconocidos o conocidos de Dña. E. E., en la forma en que sostiene la calificación registral.»

IV

El registrador 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; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021; 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 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 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021 y 1 de febrero, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inscribir una sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario seguido contra la herencia yacente y herederos legales conocidos o desconocidos del titular registral de la finca 6.364, don D. A. G., quien la adquirió en escritura pública autorizada el día 2 de diciembre de 1927 por el notario de Bilbao, don Cándido Pérez de Camino.

El registrador señala, entre otros defectos, el único que es objeto de recurso, consistente en que debe acreditarse que la acción de prescripción extraordinaria ha sido interpuesta también frente a la herencia yacente o herederos determinados o indeterminados de doña E. E. I. esposa del citado titular registral.

Como señala asimismo el registrador en su nota de calificación, conforme a lo dispuesto en el artículo 1401.1 del Código Civil, en la redacción vigente de dicho texto legal al tiempo de formalizarse la adquisición de la finca, eran bienes gananciales los adquiridos a título oneroso durante el matrimonio a costa del caudal común, bien se haga la adquisición para la comunidad bien para uno solo de los esposos; y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1407 del Código Civil, en su redacción entonces vigente, habían de reputarse gananciales todos los bienes del matrimonio, mientras no se pruebe que pertenecen privativamente al marido o a la mujer.

No resulta de la inscripción el carácter privativo de dicha finca ni tampoco que el precio de la compraventa tuviera carácter privativo del marido comprador, por lo que debe presumirse el carácter de bien ganancial del citado inmueble.

La recurrente alega básicamente que corresponde al juez la apreciación de la intervención en el procedimiento y que en el fundamento jurídico segundo de la sentencia se hace mención expresa a la circunstancia de que al tiempo de fallecer don D. A. G., a cuyos herederos conocidos o desconocidos se demandan, la esposa de éste, doña E. E. I. ya se encontraba fallecida, por lo que se encuentra debidamente representada en el expediente en la persona de la parte pasiva de la relación jurídico-procesal.

2. Respecto a la facultad de calificación del registrador respecto de los documentos judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de

los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. 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, la consecuencia 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.

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.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que la resolución judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal (Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre 2017).

También debe el registrador examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

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.

En este sentido 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 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» (Resolución de 14 de marzo de 2018).

Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

3. Respecto al supuesto de adquisición por usucapión, 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 consuma 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.

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.

Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse, a la vista de lo anterior, si la sentencia declarativa de usucapión, en tanto medio de rectificación del Registro, es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título, siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que la ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

4. Partiendo de las anteriores premisas, en el presente caso, el procedimiento se dirige de manera directa contra la herencia yacente y herederos legales conocidos o desconocidos de uno de los titulares registrales (al cual pertenece de manera ganancial).

No consta que se haya producido similar emplazamiento respecto del otro titular, su cónyuge. Es cierto como dice la recurrente que, en el fundamento de Derecho segundo de la sentencia, se dice que «(...) siendo su titular el finado D. D. A. G., casado presuntamente en régimen de gananciales con D.^a E. E. I. Asimismo, consta que el finado falleció en estado de viudedad (documento n.º 6 de la demanda)». Pero tal afirmación no excluye, por sí sola, la necesidad de que la demanda se dirija contra quien también ostenta el carácter de titular registral o sus herederos. En consecuencia, debe acreditarse que la acción de prescripción extraordinaria ha sido interpuesta también frente a la herencia yacente o herederos determinados o indeterminados de doña E. E. I.

Por último, cabe señalar que este supuesto es distinto al contemplado en la Resolución de 3 de diciembre de 2015 a que hace referencia la recurrente, pues en ese caso había quedado acreditado en sede judicial y así se reflejaba en la sentencia, que la viuda era a su vez la heredera universal de su esposo, por lo que confluía en ella el doble carácter de titular registral y heredera del otro cotitular, lo que no sucede en este caso, o al menos no puede deducirse del tenor literal de la sentencia.

En consecuencia, 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, 7 de febrero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.