

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21976 *Resolución de 18 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 32, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declara adquirido el dominio de una finca por usucapión.*

En el recurso interpuesto por don J. C. L. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 32, doña Paloma Parra Martínez, por la que se suspende la inscripción de una sentencia que declara adquirido el dominio de una finca por usucapión.

Hechos

I

Mediante sentencia, dictada el día 28 de septiembre de 2017 por doña Eva Estrella Ramírez, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid, en el procedimiento ordinario número 1174/2015, se estimaba la demanda formulada por don J. C. L. frente a doña S. P. D., doña A. C. R., doña M. P. S. C., don A., doña M. P. y don A. S. T., don T. N. A. y doña M. J. F. C., y declaraba que «don J. C. L. ha adquirido por prescripción adquisitiva» determinadas fincas.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid 32, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Calificado el precedente documento y examinados los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe entiende que procede Suspender la práctica de la inscripción solicitada por los motivos que previa relación de los antecedentes de hecho se detallan en la siguiente nota extendida de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas fiscales, Administrativas y del Orden Social.

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña C. L., J., el día treinta y uno de marzo del año dos mil veintitrés, bajo el asiento número 1751, del Diario 49 y número de entrada 1124, que corresponde a sentencia del Juzgado de 1.^a Instancia N.º 82 de Madrid, Procedimiento: Procedimiento ordinario número 1174/2015 de fecha 28 de septiembre de 2017, librado testimonio el día 25/01/2018, ha resuelto en el día de hoy no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente:

Antecedentes.

Mediante sentencia dictada el día 28 de septiembre de 2017 por doña Eva Estrella Ramírez, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid, donde se sigue Procedimiento ordinario número 1174/2015 se estima la demandad

formulada por don J. C. L., frente a S. P. D., A. C. R., M. O. S. C., D. A. S. T., M. P. S. T., D. A. S. T., D. T. N. A. y D.^a M. J. F. C., y declara:

Que don J. C. L. ha adquirido por prescripción adquisitiva las siguientes fincas:

“Finca sita en término (...), hoy Madrid en la calle (...), en la que está señalada con el número (...) de policía sin que conste el de manzana, hoy (...) Ocupa una extensión superficial edificable de trescientos ochenta y nueve metros y cuarenta centímetros cuadrados que ha quedado reducida su anterior superficie inscrita por la nueva ordenación urbana de la zona en que está situada, de cuyos metros sesenta y cinco con veinticinco metros cuadrados corresponden a la parte edificada.

Linda al frente con (...); por la derecha entrando con terrenos de don J. L.; por la izquierda con los de Don E. M. y Don E. G. D., y por el testero, con finca de don F. G.

La edificación dicha es de planta baja con dos fachadas, una la principal por su orientación Este, y la otra por su orientación Oeste. La altura es de tres metros, la cubierta a dos aguas y con teja árabe, con la siguiente distribución: en la primera crujía dos habitaciones con un hueco cada una, sus correspondientes rejas y un recibimiento por donde tiene su entrada, en la segunda crujía, una habitación, cocina y retrete; la habitación con un hueco con su correspondiente reja; la cocina con sus dos ventanas y una puerta de salida al testero de la finca y el retrete con un ventanillo, orientación Sur, las fachadas miden nueve metros por siete sesenta y cinco las medianeras.”

Anexa a esta construcción existe otra construcción de 36,00 metros cuadrados de superficie, que también viene poseyendo el actor, que no figura inscrito en el Registro de la Propiedad.

“Se declara que don J. C. L. es titular en pleno dominio de las fincas descritas, debiendo ordenar su inmatriculación e inscripción de dominio a su favor.”

Fundamentos de Derecho.

Se acuerda suspender la práctica de la inscripción en base a lo siguiente:

1. En el fallo de la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid, de 28 de septiembre de 2017 se declara la adquisición por prescripción adquisitiva, por parte de D. J. C. L. de las siguientes fincas:

“Finca sita en término de (...), hoy Madrid en la calle (...), en la que está señalada con el número (...) de policía sin que conste el de manzana, hoy (...) Ocupa una extensión superficial edificable de trescientos ochenta y nueve metros y cuarenta centímetros cuadrados que ha quedado reducida su anterior superficie inscrita por la nueva ordenación urbana de la zona en que está situada, de cuyos metros sesenta y cinco con veinticinco metros cuadrados corresponden a la parte edificada.

Linda al frente con (...); por la derecha entrando con terrenos de don J. L.; por la izquierda con los de Don E. M. y Don E. G. D., y por el testero, con finca de don F. G.

La edificación dicha es de planta baja con dos fachadas, una la principal por su orientación Este, y la otra por su orientación Oeste. La altura es de tres metros, la cubierta a dos aguas y con teja árabe, con la siguiente distribución: en la primera crujía dos habitaciones con un hueco cada una, sus correspondientes rejas y un recibimiento por donde tiene su entrada, en la segunda crujía, una habitación, cocina y retrete; la habitación con un hueco con su correspondiente reja; la cocina con sus dos ventanas y una puerta de salida al testero de la finca y el retrete con un ventanillo, orientación Sur, las fachadas miden nueve metros por siete sesenta y cinco las medianeras.”

Anexa a esta construcción existe otra construcción de 36,00 metros cuadrados de superficie, que también viene poseyendo el actor, que no figura inscrito en el Registro de la Propiedad.

“Se declara que don J. C. L. es titular en pleno dominio de las fincas descritas, debiendo ordenar su inmatriculación e inscripción de dominio a su favor.”

2. Tal y como está redactada la parte del fallo transcrito cabría entender en principio, que lo adquirido por usucapión es la finca que ocupa la extensión superficial edificable de 389 metros cuadrados y 40 decímetros cuadrados, en la que están comprendidos:

1) Una edificación de 65,25 m², descrita en el propio fallo y 2) una edificación anexa a la anterior de 36 m², y ello en razón de que en la descripción de la finca que se declara adquirida por prescripción se dice que tiene una extensión superficial edificable de 389 m² y 40 dm² en la que está comprendida la edificación de 65,25 m² (“... de cuyos metros-se refiere a 389 m² y 40 dm²- sesenta y cinco con veinticinco metros cuadrados corresponden a la parte edificada”).

3. Ahora bien, pese a la literalidad del fallo, se suscita muy fundada y razonablemente la duda de que lo adquirido por prescripción sea la finca de 389 m² y 40 dm² (finca registral número 5176), teniendo en cuenta para ello lo siguiente:

3.a) La referida finca, esto es, la finca de 389 m² y 40 dm² (finca registral número 5176 es la resultante de una reducción efectuada en la finca –que en principio tenía una superficie de 901 metros 22 decímetros y 92 centímetros cuadrados, de los que 65 metros y 25 decímetros cuadrados correspondían a la parte edificada y 835 metros y 97 decímetros y 92 centímetros a solar, según consta en la inscripción 4.^a–, reducción que vino motivad por la nueva ordenación urbanística de la zona; así resulta de la inscripción número 6.^a de la finca registral número 5176, sin que conste haberse efectuado la correspondiente segregación.

3.b) Sobre la mencionada finca registral número 5176, reducida, como se ha dicho a 389 m² y 40 dm², sus titulares registrales declararon, mediante escritura pública autorizada el día 30 de julio de 1974, por el notario de Madrid, don Fernando Moreno Ortega, la obra nueva de una edificación de seis plantas (Casa señalada con el número [...] de Madrid, antes [...] Ocupa una superficie edificada de 389 metros y 40 decímetros cuadrados. Tiene seis plantas: Baja, entreplanta, primera, segunda, tercera y cuarta. La planta baja se destina a aparcamiento de vehículos y un local comercial, estando además en esta planta el cuarto de contadores y el cuarto de basuras; la entreplanta se destina a un local comercial diáfano y cada una de las cuatro restantes plantas a cuatro viviendas por planta. Linda: Frente [...]; Derecha entrando, con terrenos de don J. L.; Izquierda, con los de don E. M. y don E. G. D.; y por el testero o fondo con finca, con finca de don F. J., hoy calle en proyecto. Consta la finca de dos patios denominados “derecho e “izquierdo”, siendo aquél el que forma medianería con terrenos de don J. L., y éste el que forma medianería con propiedad de don E. M. y don E. G. D.) que ocupa la totalidad de la repetida finca registral 5176 no afectada por el plan de ordenación urbana, es decir, sobre la totalidad de los 389 m² y 40 dm²; así resulta de la inscripción 7.^a de la finca registral en cuestión.

3.c) Como fácilmente se desprende de lo dicho, no es posible que sobre una finca de 389 m² y 40 dm² que ha sido ocupada en su totalidad por la referida obra nueva y cuya superficie, por tanto, ha quedado agotada, pueda situarse una edificación de 65,25 m² y una construcción anexa de 36 m².

Es por todo ello por lo que en la nota de calificación emitida por este Registro de la Propiedad el día 13 de marzo de 2018 se decía que era necesario aclarar la concreta ubicación del inmueble que se pretende inscribir por título de prescripción adquisitiva, y más precisamente, si dicho inmueble es exclusivamente la edificación de 65,25 m² o si también lo es la construcción anexa de 36 m².

Pues bien, a la vista de los datos indicados en el anterior apartado 3), lo coherente es entender que lo adquirido por usucapión son la edificación de 65,25 m² y la construcción anexa de 36 m² y que estas dos edificaciones se sitúan en la parte o

superficie no segregada de la finca registral número 5176 en su configuración original u originaria, esto es en la parte de dicha finca que fue objeto de la nueva ordenación urbanística de la zona. Así lo confirman, además, dos circunstancias en primer lugar, que no tendría sentido que la demanda que ha dado lugar al procedimiento ordinario número 1174/2015 del Juzgado de Primera Instancia de Madrid número 82 en el que se ha dictado la sentencia que declara la adquisición por usucapión no se haya dirigido en absoluto contra los titulares de las fincas objeto de declaración de obra nueva y subsiguiente división horizontal, construidas precisamente sobre los 389 m² y 40 dm² de la finca registral número 5176.

Es obvio que si lo que se pretendió en la demanda era la declaración de adquisición por usucapión de la finca registral 5176 después de la reducción de ésta motivada por la nueva ordenación urbanística de la zona, se habría demandado a los titulares registrales de las fincas –viviendas y locales– resultantes de la declaración de obra nueva y división horizontal construidas en la repetida superficie de 389 m² y 40 dm², fincas que agotan con su construcción la totalidad de la superficie de continua referencia. A estos efectos, debe destacarse que la demanda se presentó en el año 2015 y que la declaración de obra nueva y subsiguiente división horizontal es de fecha muy anterior, la escritura de obra nueva y división horizontal es de fecha 30 de julio de 1974. Si la demanda se dirigió contra Don A. S. T., Doña M. P. S. T., Don T. N. A., Doña M. J. F. C., Doña S. P. D., Doña A. C. R., Doña M. P. S. C. es porque estas personas eran titulares registrales o causahabientes de ellos de aquella parte de la finca registral 5176 afectada por la ordenación urbanística de la zona, –que, se insiste, no fue objeto de segregación– y no porque fuesen los titulares de la repetida finca registral una vez reducida su superficie por la repetida ordenación urbanística.

En segundo lugar, en la documentación remitida por don J. C. L. consta una certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 25 de abril de 2023 en la que figura el Sr. C. L. como titular de una vivienda de 74 m² y de un almacén de 52 m², construcciones ambas que se sitúan en una parcela, que, según la propia certificación catastral tiene una superficie de 277 m². Pues bien, aun siendo los datos catastrales solamente un principio de prueba y que por sí solos no pueden prevalecer frente a los pronunciamientos registrales, no sería posible que la finca catastral de 277 m² estuviese comprendida en la finca registral número 5176, de 389 m² y 40 dm², pues en tal caso absorbería a esta última en su mayor parte y, además, la descripción catastral no se conciliaría en modo alguno con la repetida obra nueva.

A. Así las cosas debe aclararse la sentencia dictada por Doña Eva Estrella Ramírez García, Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid, de fecha 28 de septiembre de 2017, para especificar si las edificaciones adquiridas por usucapión por don J. C. L., son exclusivamente la edificación de 65,25 m² y la edificación anexa de 36m², como así resulta de las consideraciones precedentemente expuestas, y que no forman parte de la edificación de 389 m² y 40 m² sobre cuya totalidad de metros se declaró la obra nueva de un edificio de seis plantas dividido horizontalmente en 19 fincas independientes-viviendas y locales.

En el supuesto de que las edificaciones declaradas adquiridas por usucapión sean la casa de 65,25 m² y la edificación anexa de 36 m² y estuvieran ubicadas en la parte de la finca registral número 5176 afectada por la ordenación urbanística sería necesaria que así se declarase por la sentencia y además efectuar la necesaria segregación de la finca matriz aportando la correspondiente licencia de segregación o declaración de innecesariedad así como las coordenadas georreferenciadas de la parte segregada y además, respecto de la edificación anexa de 36 m² la correspondiente declaración de obra nueva acreditando el cumplimiento de los requisitos de la legislación urbanística. (Art. 202 de la LH). Conforme al nuevo artículo 9 LH, la inscripción de la parcela resultante de alguna de dichas operaciones habrá de contener necesariamente, entre otras circunstancias, “la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices”. Exigencia que, por ser aquellos actos

de carácter estrictamente registral, es aplicable a todos las que se presenten en el Registro después de entrada en vigor la Ley (1 de noviembre de 2015), aunque estén formalizados en un documento de fecha anterior.

B. Los demandados en este procedimiento son doña A. C. R., doña M. P. S. T., don A. S. T., doña S. P. D., don T. N. A. y doña M. J. F. C., todos allanados a la demanda, diciéndose en el antecedente de hecho segundo:

“Admitida a trámite la demanda, se dispuso el emplazamiento de los demandados, comprobándose el fallecimiento de don R., don N. y doña E. S. T., don J. T. P., don F. P. G. P. y su esposa doña M. D. G., por lo que se dictaron distintas resoluciones en tal sentido, siendo ampliada la demanda respecto de sus sucesores.”

Los fallecidos que se indican en el antecedente de hecho segundo figuran como titulares registrales de la parte de finca afectada por el plan de ordenación urbana, pendiente de segregación-, si bien se indica en el documento presentado que se ha comprobado el fallecimiento de los mismos sin embargo no consta la fecha de fallecimiento de los mismos.

C. Es preciso que se hagan constar todas las circunstancias personales del adquirente a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, y aclarar en su caso si la adquisición lo es con carácter privativo o ganancial, y ello de conformidad con lo dispuesto en los artículos 9 de la LH y 51-9 del RH Las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba hacerse la inscripción son esenciales para la configuración del derecho inscrito, no solo en cuanto a la perfecta identificación del titular registral, sino también por ser determinantes para delimitar las facultades de disposición y administración de las fincas sobre las que recae aquél.

A la vista de lo expuesto se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

Contra esta calificación (...)

Madrid, veinticinco de abril del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible).
Fdo.: Paloma Parra Martínez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. L. interpuso recurso el día 19 de junio de 2023 en base a lo siguiente:

«Antecedentes Previos:

1. No se entiende la utilidad que puede tener la negación de la inscripción registral, salvo que se pretenda sostener que resulta contradictoria con la sentencia calificada en cuanto al título que documenta, persona adquirente, carácter de su adquisición y objeto.

2. Es sabido que para lograr a favor del interesado en virtud de la usucapión conforma a las normas civiles que son de aplicación es preceptiva obtener una sentencia judicial como es mi caso, como se declara en la Sentencia 266/2017 dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid de fecha 28 septiembre de 2017 Procedimiento Ordinario 1174/2015 (...)

3. Dice el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial que las sentencias se ejecutarán en sus propios términos. Si la ejecución resultare imposible, el Juez o Tribunal adoptará las medidas necesarias que aseguren la mayor efectividad de la ejecutoria, y fijará en todo caso la indemnización que sea procedente en la parte en que aquella no pueda ser objeto de cumplimiento pleno. Solo por causa de utilidad pública o interés social, declarada por el Gobierno, podrán expropiarse los derechos reconocidos frente a la Administración Pública en una sentencia firme, antes de su ejecución. En este caso, el Juez o Tribunal a quien corresponda la ejecución será el único competente para señalar por vía incidental la correspondiente indemnización y no estoy en el caso de que lo que

me concierne la sentencia, ahí pues las resoluciones decretadas por un juzgado o un tribunal no pueden ser modificadas, si bien es cierto que la ley permite que puedan aclararse las mismas en el caso de establecer algunos conceptos poco claros, ahí sí pueden ser rectificadas los errores materiales de oficio o a instancia de parte, en este último caso, el plazo será de dos días a partir del día siguiente en la que la notificada la resolución judicial como bien establece el artículo 214 LEC. Por tanto la sentencia declarativa de la propiedad es título suficiente para conseguir la inscripción registral, siendo precedentes todas las actuaciones procesales posteriores como se deriva de lo establecido en los artículos 517 y 521 de la LEC, que vienen a manifestar que las sentencias declarativas no necesitan de su ejecución ni por ello son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que para la usucapión prescriptiva es suficiente el testimonio de la sentencia que es firme por lo que se declaró.

4. La expresión utilizada “que se lleve a efecto lo acordado” del mandamiento judicial significa que se proceda a la inscripción declarativa que contiene y por tanto se adecue la inscripción registral al contenido de la sentencia a favor de quien se indica, Don J. C. L., esto es lo que significa cumplir los preceptos de los artículos 521 y 522 de la LEC. La sentencia, reitero, es inscribible por si sola en el Registro de la Propiedad sin tener que contar con la voluntad expresa del demandado o sustitutiva en otorgamiento de una escritura pública supletoria, que además de lo expresado, tanto por la Ley Hipotecaria como su Reglamento han permitido siempre la inscripción de las sentencias declarativas de propiedad y demás derechos reales, constituyendo título eficiente para producir la inscripción, el testimonio de la sentencia (art 6 y 8.1 Ley Hipotecaria y artículo 174 del Reglamento Hipotecario).

5. Al Registrador no incumbe la calificación de la personalidad de la parte actora, ni su legitimación ni los trámites seguidos por el juzgador en el procedimiento, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario en consonancia con el artículo 18 de la propia ley entiende, que se extiende como ya he referido a la competencia del juez o tribunal la adecuación o congruencia de la resolución con el procedimiento o juicio en el que se hubieren detectado o a las formalidades intrínsecas del documento presentado y así lo entiende la Resolución del 16 de Junio del 2014 de la Dirección General del Registro y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad número 2 de San Javier. Si existe algún obstáculo en el registro no cabe duda que existen medios y actuaciones para remover tal obstáculo, coadyuvan a ello la [sic] certificaciones obrantes, la finca matriz, las segregaciones que en ella se han operado, la certificación registral descriptiva y gráfica de la finca, pago de IBI, y la sentencia del TSJ de Madrid Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, Procedimiento Ordinario 422/2018 STS 299/2019, de fecha 9 de julio de 2019 (...) y en la que fueron parte el hoy recurrente, la Comunidad de Madrid y el Ayto. de dicha ciudad, de aquella que versa sobre el justiprecio asignado por la Administración, resaltar por lo que hace referencia a la superficie de la que es titular el recurrente por usucapión adquisitiva y que declara la ST 266/2017 dictada por el Juzgado de primera Instancia número 82 de Madrid el día 28 de Septiembre de 2017, en el Procedimiento Ordinario 1174/2015 se insiste en FD 4.º en el contenido del artículo 1 del Texto Refundido de la Ley del catastro de la propiedad, en el que se dice que el dato del catastro en lo concerniente a la superficie debe prevalecer sobre el dato contenido en el Registro de la Propiedad que se deduce del artículo 3 del Texto Refundido, así pues se resulta de aquel cual es la superficie que el catastro da a la finca adquirida por usucapión, sus linderos, etc. Estos datos deben contribuir a la determinación de cuál es la finca que por mandato judicial debe inscribirse a favor del recurrente, objeto que viene intentando desde que la propiedad sobre aquella parcela y edificaciones fue declarada en el juzgado tras procedimiento y con sentencia recaída hoy firme.

6. Se dice en la resolución hoy recurrida que no se hace constar en el documento calificado (se trata de una sentencia firme), la circunstancias personales del titular declarado de la finca, si es de carácter ganancial o privativo, si el titular es casado o soltero y en definitiva hace el Registrador adolecer al documento de los requisitos del

artículo 9 Ley Hipotecaria y 51 del reglamento frente a los que cabe oponer el 100 del Reglamento y el 18 de la Ley, como vengo diciendo, pero aun mayor abundamiento de estos extremos se dio conocimiento al Registro mediante escrito presentado y documentado de fecha 12 de abril de 2018 asiento 1337, diario 42 entrada 449 (...) Debo señalar no obstante que el Registrador es un defensor de la legalidad y puede calificar posteriormente una calificación previa porque ésta [sic] no se transforman en firmes o definitivas en consecuencia, sino estuviere ya resuelto aquellos requisitos que determinan Ley y Reglamento, nada impide aportarlos una vez más aun cuando ya consta la personalidad y legitimación del recurrente. También se aportó certificación matrimonial, no obstante, me permito acompañar de nuevo y como documentos, una vez más Certificado de Matrimonio actualizado, DNI del recurrente y esposa, asimismo como padrón municipal actualizado. Con lo que entendiéndose queda subsanado aquel impedimento que expone el Registrador como causa de suspensión de inscripción. He de insistir, una vez más, respecto a la cuestión de la prescripción adquisitiva y que es doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y Notariados [sic] en resoluciones de 3 abril de 2019, 9 Julio de 2017, 7 de marzo y 25 de octubre de 2018. 20 de noviembre de 2019 y 21 septiembre de 2021, entre otras, y en las que se afirma entre otros extremos que la usucapión reconocida judicialmente a favor del actor, constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de caer sobre una finca inscrita en absoluto impide que tras la inscripción y adquisición por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión mediante la segregación del inmueble, la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dicta al mismo de la imprescriptibilidad (art. 36 Ley Hipotecaria). La Resolución de 5 de diciembre de 2014 a propósito de una escritura pública para la inscripción de la adquisición del dominio acompañada de otras pruebas se admitió la posibilidad de modificar el contenido del Registro de la Propiedad de forma no contenciosa o extrajudicial, aun cuando la doctrina no fue elaborada para este ámbito si le es de aplicación (Resolución del 7 de febrero del 2018).

No en vano, es doctrina del Dirección General que estando los asientos registrales bajo la salvaguarda de los tribunales, no pueden ser modificados los asientos más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenido en un procedimiento establecido contra aquellos en el que el asiento reconoce algún derecho (artículos 42 y 84 del Ley Hipotecaria), como se hace constar en la ST 266/2017 de fecha 28 de septiembre de 2017, el recurrente trajo al procedimiento a las personas que se indican y a las que pudieran tener algún derecho.

En conclusión:

Primero. El recurrente es titular por prescripción adquisitiva de la finca registral 5176 la que se hace mención en la ST 266/2017.

Segundo. Que la finca adquirida por usucapión, aparece en cuanto la superficie y demás extremos señalada en el Catastro y en la Sentencia 299/2019 de 9 de Julio de 2019 del TSJ de Madrid.

Tercero. Que es de la data de la primigenia Sentencia 266/2017, del Juzgado de Primera Instancia número 82 de los de Madrid, el recurrente viene haciendo las oportunas gestiones que se le indican, a fin de la inscripción de mi finca en el Registro, dándose al momento presente la paradoja de que aquella ha sido expropiada, se ha establecido un justiprecio y el recurrente no puede cobrar porque su propiedad no está inscrita, con lo que además se le está ocasionando un perjuicio económico.

Cuarto. La personalidad del recurrente está perfectamente definida y señalada a lo largo del tiempo se ha dado cumplimiento a otras peticiones, no obstante, nada impide por el carácter no definitivo de las resoluciones del Registro y para evitar nuevas dilaciones, se acompañen documentos probatorios al respecto.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 21.1, 20, 32, 34, 38, 40, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 de su Reglamento; 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 26 de mayo de 1997, de 11 de octubre de 2005, 13 de febrero, 14 de julio y 22 de noviembre de 2007, 8 de abril de 2010, 28 de mayo y 29 de septiembre de 2011, 5 de marzo de 2012, 16 de diciembre de 2015 y 13 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de febrero y 20 de julio de 2020, 2 de septiembre de 2021, 14 de julio y 7 de noviembre de 2022 y 20 de abril de 2023.

1. Se trata de dilucidar en este expediente si procede efectuar las operaciones derivadas de una sentencia declarativa de la adquisición por prescripción de determinada finca.

Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

Mediante sentencia dictada el día 28 de septiembre de 2017 por doña Eva Estrella Ramírez, magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia número 82 de Madrid, donde se sigue el procedimiento ordinario número 1174/2015, se estima la demanda formulada por don J. C. L. frente a doña S. P. D., doña A. C. R., doña M. P. S. C., don A., doña M. P. y don A. S. T., don T. N. A. y doña M. J. F. C., y declara que don J. C. L. es titular en pleno dominio por prescripción adquisitiva de las siguientes fincas, que deberán ser objeto de inmatriculación e inscripción de dominio:

– Finca registral número 5.176. Ocupa una extensión superficial edificable de 389,40 metros cuadrados, que ha quedado reducida su anterior superficie inscrita por la nueva ordenación urbana de la zona en que está situada, de cuyos metros 65,25 metros cuadrados corresponden a la parte edificada.

– Otra construcción anexa a la anterior de 36,00 metros cuadrados de superficie, que también viene poseyendo el actor, que no figura inscrito en el Registro de la Propiedad.

La registradora justifica la suspensión de la inscripción de la citada sentencia en primer lugar en que duda que lo adquirido por prescripción sea realmente la finca de 389,40 metros cuadrados, registral 5.176, que se describe en el fallo pese al contenido literal de éste.

Funda sus dudas en los siguientes motivos:

a) la referida finca es, según consta en la inscripción 6.^a, la resultante después de una reducción de superficie motivada por la nueva ordenación urbanística de la zona, de forma que la citada finca que, según constaba en la inscripción 4.^a, tenía una superficie de 901 metros cuadrados, 22 decímetros cuadrados y 92 centímetros cuadrados, de los que 65 metros y 25 decímetros cuadrados correspondían a la parte edificada y 835 metros cuadrados, 97 decímetros cuadrados y 92 centímetros cuadrados a solar, pasó a tener la descripción que consta en la sentencia.

b) posteriormente, sobre la mencionada finca registral número 5.176, reducida, como se ha dicho a 389,40 metros cuadrados, sus titulares registrales declararon, mediante escritura pública autorizada el día 30 de julio de 1974, por el notario de Madrid, don Fernando Moreno Ortega, la obra nueva de una edificación de seis plantas, que ocupa la totalidad de la superficie solar y que tiene seis plantas, procediendo a su división horizontal.

De lo anterior deduce que lo coherente es entender que lo adquirido por usucapión son la edificación de 65,25 metros cuadrados y la construcción anexa de 36 metros cuadrados, y que estas dos edificaciones se sitúan en la parte o superficie no segregada de la finca registral número 5.176 en su configuración original, esto es, en la parte de dicha finca que fue objeto de la nueva ordenación urbanística de la zona.

Apoya así mismo lo anterior en el hecho de no haberse dirigido la demanda contra los titulares de las fincas objeto de declaración de obra nueva y subsiguiente división horizontal, construidas precisamente sobre los 389,40 metros cuadrados de la finca registral número 5.176.

Y en que, conforme a la certificación catastral descriptiva y grafica expedida el día 25 de abril de 2023 que se acompaña a la documentación presentada, el recurrente figura como titular de una vivienda de 74 metros cuadrados y de un almacén de 52 metros cuadrados, construcciones ambas que se sitúan en una parcela, que, según la propia certificación catastral tiene una superficie de 277 metros cuadrados.

El segundo defecto de la nota hace referencia a que en el antecedente segundo de la sentencia se señala que se ha comprobado el fallecimiento de determinados titulares registrales de la finca afectada por el plan de ordenación urbana, y si bien se indica en el documento presentado que se ha comprobado el fallecimiento de los mismos sin embargo no consta la fecha de su fallecimiento.

Finalmente, el último defecto hace referencia a que es preciso que se hagan constar todas las circunstancias personales del adquirente a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, y aclarar en su caso si la adquisición lo es con carácter privativo o ganancial.

2. En cuanto el primer defecto de la nota, alega el recurrente que el fallo judicial declara de forma inequívoca que la finca registral adquirida es la 5.176 y que debe procederse a la inscripción declarativa que contiene y por tanto adecuarse la inscripción registral al contenido de la sentencia a su favor.

En relación con la calificación registral de documentos judiciales, procede recordar que la misma tiene el ámbito a que hace referencia el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que señala: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro».

Y, en relación con el alcance de la calificación el ámbito concreto de la adquisición por usucapión, 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)».

En consonancia con lo anterior, es doctrina reiteradísima de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación, ahora bien hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

Como recordó 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 artículo 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».

También hay que citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 señala: «Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los artículos 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro».

3. En el supuesto de este expediente, la negativa de la registradora a practicar la inscripción no implica en ningún caso que esté cuestionando la titularidad proclamada por el fallo judicial, el obstáculo que, a su juicio, impide la inscripción, es la defectuosa determinación de la finca o, dicho de otro modo, la incongruencia entre la descripción de la misma en el título y lo que resulta del historial de los libros del Registro.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que la correcta identificación del objeto del derecho es necesaria para poder reflejar de forma indubitada en el Registro quién sea su titular.

Uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del dominio, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido del derecho inscrito.

Como afirmó la Resolución de 8 de abril de 2010 «la necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos hace imprescindible que el pronunciamiento judicial esté suficientemente determinado».

El artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria establece que «los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos», la doctrina lo ha matizado en relación con los inmuebles ya inscritos, cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario.

Y, el artículo 98 de su Reglamento en el párrafo segundo «del mismo modo apreciará el registrador la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de

las circunstancias que, según La Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad».

Todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral español (cfr. Resolución de 26 de mayo de 1997), entre las que está la debida descripción de la finca, pues en estas exigencias están implicados intereses que, por afectar al estatuto jurídico de la propiedad inmueble, suponen la protección de los intereses públicos, como son los que imponen la determinación del objeto del derecho a que se refiere la inscripción. Por lo tanto, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992, 11 de octubre de 2005 y 2 de septiembre de 2021).

Esta exigencia es una consecuencia de la legitimación registral, con los importantes efectos que de la inscripción se derivan, entre ellos la presunción de existencia y pertenencia de los derechos reales inscritos conforme a lo dispuesto en el artículo 38.2.º de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, y tras disponer que «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos», establece que «como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

Como consecuencia de todo lo anterior, esta necesidad de claridad suficiente de los documentos inscribibles y de la exigencia de contener todas las circunstancias que la Ley y el Reglamento prescriben para los asientos, bajo pena de nulidad, debe reputarse de los documentos judiciales, siendo necesario que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado.

4. En el supuesto de este expediente, las dudas de la registradora sobre la identidad de la finca cuya adquisición se declara están suficientemente fundadas, pues ni la configuración actual de la finca registral, un edificio dividido horizontalmente en 19 fincas independientes, viviendas y locales, ni su titularidad, que será la de los titulares de los distintos departamentos, es coincidente con la que le atribuye el fallo, máxime si tenemos en cuenta, como dice la registradora en su nota, que la obra nueva y división horizontal constan inscritas desde el año 1974, es decir mucho tiempo antes de la interposición de la demanda, de forma que no es posible que se inscriba ahora la finca con su configuración anterior sin la necesaria intervención de sus titulares en el procedimiento, lo que no ha sucedido.

En este sentido es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de ninguna manera, ya que lo contrario supondría extender sus consecuencias a quien no ha sido parte, violando el principio de tutela judicial efectiva y en definitiva el artículo 24 de la Constitución; y esta circunstancia debe ser analizada por los registradores de la Propiedad.

Por ello, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro de la Propiedad 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).

Por otro lado, de la certificación catastral descriptiva y grafica que se acompañó junto con la sentencia resulta que la parcela catastral de la que es titular el recurrente se encuentra situada en una calle distinta a la que consta en la finca registral, la construcción data de 1929, fecha que fue introducida a instancia del propio recurrente y si bien su superficie solar y de construcción no son las que obran en la sentencia, su configuración sí sería compatible con la de la finca que se dice adquirida por usucapión al constar de superficie solar y dos construcciones. Además, linda con una parcela catastral situada en la calle y número que consta en la inscripción, que aparece dividida horizontalmente y cuya construcción data según el Catastro de 1970, que podría ser la correspondiente a la finca registral 5.176.

Por lo tanto, son razonables las dudas de la registradora en el sentido de que ambas fincas pudieran ser consecuencia de la reordenación a que se hace referencia en la inscripción 6.^a y que la finca cuya inscripción se pretende sea realmente una porción procedente de la registral 5.176 originada como consecuencia de tal reordenación que no se ha inscrito como finca independiente, siendo la descripción actual de dicha finca en el Registro el resto quedado después de la ejecución del instrumento urbanístico.

En consecuencia, el defecto debe ser confirmado, debiendo aclararse el fallo judicial en este sentido.

Respecto a la necesidad de licencia de segregación a la que apunta la registradora para el caso de que finalmente la finca corresponda a superficie de la 5.176 que debió provocar la inscripción de una nueva registral, hay que tener en cuenta que el procedimiento se entabla para declarar el dominio a favor del demandante, con relación a la finca tal como aparece inscrita en el Registro. Ahora bien, si finalmente el procedimiento no se refiere a la finca registral actual sino a la parte que en su día se segregó, deben cumplirse los requisitos exigidos por la legislación urbanística y aportarse licencia de segregación o certificación del Ayuntamiento de innecesariedad de la misma (cfr. Resolución de 8 de enero de 2010), salvo que del propio procedimiento de ordenación resulte la formación de nuevas fincas entre las que se encuentre la que se encuentre la del actor.

5. En cuanto al segundo de los defectos de la nota relativo a la necesidad de constancia de la fecha de fallecimiento de los inicialmente demandados a que hace referencia la sentencia, para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia del fallecimiento del mismo, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción.

En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la sucesión procesal de los herederos (artículo 16.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal).

Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda o la sucesión procesal de los herederos, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

6. Finalmente, el último defecto hace referencia a que es preciso que se hagan constar todas las circunstancias personales del adquirente a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, y aclarar en su caso si la adquisición lo es con carácter privativo o ganancial. El defecto debe igualmente confirmarse.

Las circunstancias personales de aquel a cuyo favor ha de practicarse la inscripción han de venir reflejadas en el documento o reflejarse en instancia complementaria suscrita al efecto y debidamente legitimada. El artículo 51.9.^a del Reglamento Hipotecario

determina cuáles son dichas circunstancias personales; por lo que, habiéndose omitido las mismas en el título presentado, éste está defectuoso.

Es inexcusable la constancia del número de identificación fiscal de aquel a cuyo favor se va a inscribir una finca, además, han de indicarse el domicilio y el estado civil. y, además, si dicho estado civil es el de casado y se trata de un acto o contrato que pueda afectar a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, deberá hacerse constar el régimen económico-matrimonial y el nombre, apellidos y domicilio del cónyuge (artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario).

El recurrente acompaña determinados documentos identificativos, pero como reiteradamente ha señalado este Centro Directivo, no es el recurso el trámite adecuado para subsanar el defecto alegado por el registrador, sino que lo que ha de hacer el interesado es aportar al Registro la documentación subsanatoria, con el fin de obtener una nueva calificación.

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