

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13541 *Resolución de 4 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Albacete n.º 1 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Albacete número 1, don José Miguel Laorden Arnao, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

Mediante sentencia firme dictada en el procedimiento ordinario número 792/2019, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Albacete, se declaraba el dominio de una determinada finca no inmatriculada en favor de la demandante por prescripción adquisitiva.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 79 del año: 2024
Asiento N.º: 890 Diario: 165
Presentado el 09/01/2024 a las 13:19:56
Presentante: C. A., M.
Interesados: M. C. A.
Naturaleza: Testimonio Judicial
Objeto: prescripción adquisitiva
N.º Juicio: 792/2019 de 30/01/2023
Juzgado: Juzgado de Primera Instancia número uno, Albacete

Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende la inscripción solicitada, por los siguientes defectos:

- La sentencia declarativa de dominio no es título hábil inmatriculador si en la misma no consta expresamente ordenada la inmatriculación y que se ha notificado a los titulares de las fincas colindantes.
- No consta el estado civil de la adquirente, y en el caso de estar casada, su régimen económico matrimonial.

En base a los siguientes:

Hechos:

M. C. A. presenta por correo testimonio del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia número uno de Albacete, el día treinta de enero de dos mil veintitrés, en el que bajo el número 792/2.019, se sigue procedimiento ordinario por el que se ordena se

declare el dominio por prescripción adquisitiva a favor de la presentante de un inmueble rústico localizado en (...) sin inmatricular.

La finca no se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad, y la adquirió la demandante, doña M. C. A., en documentos privados de compraventa de fechas 4 y 9 de septiembre de 1992. En la sentencia del Juzgado de Primera Instancia Número 1 de Albacete, dictada por doña Olga María Leal Scasso, Magistrada Juez de dicho Juzgado, el 30 de enero de 2.020, en el procedimiento ordinario 792/2.019, en el que se declara que la finca objeto de inscripción es propiedad de la demandante por prescripción adquisitiva.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 9, 203 y 204.5 de la Ley Hipotecaria, 51 de su Reglamento y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 1 de junio de 2017, 17 de enero de 2018 y 23 de octubre de 2023.

Primero. Si bien los registradores han de cumplir con lo ordenado por resolución judicial, no entrando a cuestionar el fondo de las mismas, su función calificadora si ha de extenderse al ámbito que regula el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en relación con el 18 de la Ley Hipotecaria: competencia del Juzgado o Tribunal, congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que resulten del Registro.

Segundo. La posibilidad de inmatriculación en virtud de una sentencia obtenida en juicio declarativo viene admitida por el artículo 204.5 de la Ley Hipotecaria, siempre que la sentencia ordene expresamente la inmatriculación, y que en el procedimiento hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo. Del testimonio de la sentencia no resulta que la inmatriculación se haya ordenado expresamente ni que hayan sido notificados los titulares de las fincas colindantes.

Debe tenerse en cuenta, que una sentencia declarativa solo tiene efectos entre las partes que han intervenido en el juicio y no respecto de terceros. No resulta de la sentencia presentada, que la finalidad perseguida por la actora, en su demanda, sea obtener un título formal para inmatricular, ni que junto con la interposición de la demanda se solicite también la rectificación del Registro (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), ni que se someta a la consideración del juzgador, ni se le solicite petición distinta a la resolución de un conflicto de titularidad de unos inmuebles entre particulares. Una vez dictada y firme la sentencia, la demandante pretende inmatricular la finca sirviéndose de la indicada sentencia como título inmatriculador, cuando no ha sido obtenida en el procedimiento adecuado para ello y cuando el órgano jurisdiccional no ha recibido petición en dicho sentido, por lo que es indudable que siendo título declarativo y acreditativo del dominio de la instante, no reúne, sin embargo, los requisitos formales y materiales precisos para causar una inmatriculación, que precisa de requisitos especiales y surte efectos específicos, como resulta de su especial regulación. Es por ello, que la sentencia no ordena la inmatriculación de la finca, ni contiene ningún mandato dirigido directamente al Registro de la Propiedad (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro, modificó sustancialmente la normativa anterior sobre, entre otras materias, la inmatriculación de fincas, incidiendo, como se indica en su preámbulo, en la búsqueda de la concordancia entre Catastro y Registro y en la salvaguarda de los intereses de los colindantes. En cuanto a esto último, y a la vista de la redacción de, entre otros, los artículos 199, 201, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria, la razón de la intervención de los colindantes en el proceso inmatriculador, o en el de rectificación de los datos descriptivos de una finca inscrita, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una

doble inmatriculación; de ahí que su intervención sea esencial, pues son ellos, los colindantes, los más interesados en que la nueva realidad que se pretende reflejar en el Registro no se haga a costa de sus fondos.

Tercero. De los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 de su Reglamento resulta la obligación de que en la inscripción conste si la persona física a cuyo favor se ha de practicar el asiento es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge.

Por todo ello el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen del documento indicado ha resuelto con esta fecha suspender la inscripción conforme a lo anteriormente expuesto.

La precedente calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Miguel Laorden Arona registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día treinta de enero del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. A. interpuso recurso el día 5 de marzo de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos:

Primero: El día 4 y 9 de septiembre del año 1.992 mediante contrato privado de compraventa, de buena fe, adquirimos el dominio y propiedad de la parcela rústica 312 ubicada en el polígono 68 de (...), e inmediatamente firmado el contrato se nos dio la posesión de la misma, por el vendedor A. S. G.; el terreno, como dije antes, totalmente rústico, sin construcción alguna, sin agua, sin luz, sin desagües, de secano, sin cerca o rejas, con destino agrícola, pero se nos prometió por escrito, en el plazo de 30 días hacernos escritura pública a nuestro nombre y poner los servicios de agua y luz.

Segundo: El vendedor incumplió el contrato firmado y nos vimos en la obligación de proceder judicialmente, con el fin de que se nos cumpliera lo prometido, toda vez que pagamos el terreno y era de justicia. En dicho procedimiento judicial en el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Albacete, se emitió sentencia 36/94 en la cual se ordenaba al vendedor hacer la respectiva escritura o devolver lo pagado e indemnizar los daños. Este hecho se ve reflejado en la sentencia de prescripción adquisitiva (...)

Tercero: Para aquella fecha, ya habíamos invertido mucho dinero en el terreno, cercamos una parte, pusimos una casa, hicimos los desagües y un pozo séptico, pusimos un tanque de agua de 10.000 metros cúbicos, pusimos placas solares, pavimentamos la entrada desde la puerta de acceso hasta la casa, plantamos 16 olivos centenarios, hicimos la excavación de un pozo para agua, y solicitamos su inscripción en la Confederación Hidrográfica de Albacete y fuimos a vivir en la parcela, como nuestra primera residencia.

Cuarto: Desde entonces, tenemos la posesión, pacífica, continuada, pública y tranquila de la parcela y todo lo que nosotros colocamos en ella, desde luego que es de mi propiedad. Pasados veintisiete (27) años sin que el vendedor apareciera, como tampoco otra persona que pretendiera controvertir nuestros derechos reales sobre dicho bien, iniciamos procedimiento de prescripción adquisitiva usucapión, amparados en las leyes civiles, cuya sentencia, ustedes conocen ampliamente pues en sus archivos debe constar, no solo una vez, sino dos, que son las veces que he solicitado la inscripción de dicho bien a mi nombre, en los últimos cuatro años (...)

Quinto: Que la parcela en cuestión es la N.º 312, se encuentra ubicada en el Paraje (...), pero catastralmente conocido como Paraje (...), con una superficie de 15.977 metros cuadrados en la que existen olivos y una casa prefabricada de 164 metros cuadrados que consta de 4 habitaciones, 1 cuarto de baño, salón comedor, un almacén

de 25 metros cuadrados, un depósito de agua, y un pozo séptico. La parcela linda al norte con la parcela 313 del polígono 68, al sur con el camino de (...), al este con la parcela 311 y al oeste con la parcela 281, ambas del referido polígono 68 (...).

Que es de esta forma como aparece identificada en la Sentencia de prescripción adquisitiva en firme, en el asiento de inscripción catastral y que es así como pretendo que sea inmatriculada a mi nombre.

Sexto: Que con fecha 07 de octubre del año 2.020, solicite a ese registro la inmatriculación de la parcela de mi propiedad, dominio y posesión, a mi nombre y que me fue negada por los siguientes defectos:

- 1) La sentencia no es firme.
- 2) No resulta del documento presentado que haya transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía procesal, sin haberse ejercitado esta última.
- 3) El demandado Don A. S. G. se encuentra en situación de rebeldía procesal.
- 4) El documento no cumple los requisitos legales para inmatriculación de la finca (...).

Séptimo: Los anteriores defectos fueron todos subsanados, en lo que se refería a términos y firmeza de la sentencia, pues lo consideré lógico.

Octavo: Con fecha 09 de enero de 2.024, casi 4 años más tarde, solicito nuevamente la inmatriculación de mi parcela, adjuntando la documentación exigida y en el mes de febrero el Registro de la Propiedad vuelve a suspender la inscripción solicitada, basada en los siguientes defectos:

- 1) La sentencia declarativa de dominio no es título hábil inmatriculador si en la misma no consta expresamente ordenada la inmatriculación y que se ha notificado a los titulares de las fincas colindantes.
- 2) No consta el estado civil de la adquirente, y en el caso de estar casada, su régimen económico matrimonial (...)

Con base en los anteriores hechos paso a fundamentar en derecho mi recurso:

Fundamentos de Derecho

Primero: Analizaré los defectos en la apreciación e interpretación de los hechos del registrador del conocimiento así:

1) Dice en el primer hecho, que presenté “por correo testimonio del auto dictado por el Juzgado de Instancia número uno de Albacete, el día treinta de enero del año dos mil veintitrés, en el que bajo el número 792/2019, se sigue procedimiento ordinario por el que se ordena se declare el dominio por prescripción adquisitiva a favor del presentante de un inmueble rústico localizado en (...) sin inmatricular”. A diferencia de las sentencias, los autos no resuelven el fondo del asunto, es decir, no deciden sobre la cuestión principal en disputa. Sin embargo, el registrador califica de auto la sentencia que dicta el Juez para resolver sobre la cuestión principal, dentro de un procedimiento de prescripción adquisitiva usucapión. Tampoco se dicta la sentencia el treinta de enero de 2.023, como afirma el registrador, ésta se dicta el 30 de enero del 2.020 y lo que más grave me parece es que el señor registrador afirme que la sentencia ordena “se declare el dominio” cuando en realidad lo que dice la sentencia es: “Que estimando la demanda rectora de las presentes actuaciones se declara el dominio por prescripción adquisitiva de la parcela 312 del polígono 68 del término municipal de Albacete a favor de doña M. C. A.”.

2) El principal efecto de una sentencia dictada dentro de un procedimiento de prescripción adquisitiva o usucapión es la adquisición del derecho real de propiedad o dominio de un bien que ha sido poseído por el tiempo y con los requisitos señalados en la ley. Hecho este que nos lleva a concluir sin lugar a dudas que soy la propietaria o dueña o titular y poseedora, como se le quiera llamar, del terreno ubicado en la

parcela 312 del polígono 68 de Albacete y que, como tal, el Registro de la Propiedad está obligado a reflejarlo en sus libros.

3) En resumen, hay una sentencia judicial ejecutoriada emitida dentro de un procedimiento de dominio, frente al Juez competente para conocer, que adjudica un derecho real a mi nombre. Lo que nos indica la congruencia que existe entre lo solicitado y lo ordenado. Una sentencia cuya legalidad es indiscutible y de la cual consta el testimonio de la letrada de la Administración correspondiente. Tengamos en cuenta el artículo 34 del Reglamento Hipotecario, que a la letra reza: "Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos". Entonces el artículo 100 invocado por el Registrador, no tiene mucha relevancia en el caso que nos ocupa.

Segundo: Manifiesta el registrador en su fundamento de derecho Segundo que la posibilidad de inmatriculación en virtud de una sentencia obtenida en juicio declarativo viene admitida por el artículo 204.5 de la Ley Hipotecaria, siempre que el procedimiento ordene la inmatriculación, pero queda más que claro que esta no es mi situación, afortunadamente este es solo uno de los métodos de inscripción que contempla la Ley Hipotecaria, pues yo ya adelanté un expediente de dominio, de prescripción adquisitiva, procedimiento cuya finalidad es otorgar al propietario de una finca un título que acredite la adquisición del dominio de la misma. Un expediente en el cual se hicieron todas las citaciones y notificaciones personales y por edicto no solo al demandado sino a terceros que pudieran resultar perjudicados con la sentencia. Entonces no es muy apropiado que ahora el registrador trate de censurar un procedimiento judicial dentro del cual se ha emitido una sentencia, debidamente ejecutoriada y que ahora es un título público, como está contemplado en la Ley, véase el artículo 1216. C.C.: "Son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley". Y el artículo 1225. C.C.: "El documento privado, reconocido legalmente, tendrá el mismo valor que la escritura pública entre los que lo hubiesen suscrito y sus causahabientes".

Y claro que no, mi finalidad no era obtener un título formal para inmatricular, mi finalidad era convertirme en la titular de un derecho real, como es el del dominio y la propiedad, que adquirí de buena fe en su día. Esto es lo que declara mi sentencia, que soy titular de un derecho real y aunque esta declaratoria debiera ser suficiente para el Registro de la Propiedad, se me encasilla en otras situaciones que no se acercan a la realidad jurídica.

De forma general una sentencia que acredita la titularidad de un derecho real puede y debe ser la plena acreditación cuyo uno de sus usos es ser la base para inscribir la finca en el Registro de la propiedad, cuando la misma no se encuentre inscrita en dicho Registro. Como se establece en el artículo 7.1 de la Ley Hipotecaria, la primera inscripción de una finca es una inscripción de dominio, caso en el que indudablemente me encuentro.

Acerca de la Prescripción adquisitiva o usucapión como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de mayo de 2012 "La sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral sí sería inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del art. 36 de la Ley Hipotecaria...".

¿Qué es la inmatriculación de una finca en el Registro de la Propiedad? La inmatriculación es el acto por el que por primera vez una finca accede al Registro de la Propiedad, con lo que se podría decir que empieza a formarse la historia pública de dicha finca. Esta historia no depende del Registro de la Propiedad, sino de la realidad, pero con el acceso al Registro de la Propiedad, todos pueden conocer esa historia para lo que sea, es decir, se convierte en una historia pública.

Pero aquí es importante diferenciar la inmatriculación, de la primera inscripción:

- La inmatriculación es el acto por el que la finca accede al registro de la propiedad.
- La primera inscripción es siempre de dominio, y puede referirse a una finca ya inmatriculada o no.

También es importante destacar que la inmatriculación se hace dejando constancia de quien es el dueño de la finca, aunque también es posible inscribir derechos reales sobre fincas no inscritas (cosa de la que se ocupa el párrafo 2 del artículo 203 de la ley hipotecaria).

Podríamos afirmar que la pretensión básica del promotor del expediente de dominio es demostrar que él es el titular de la finca, para posteriormente proceder a su inscripción. Pues yo, ya he demostrado mediante una sentencia judicial que soy la titular de la finca y para que ésta sea inscrita, esté inmatriculada o no, voy a invocar e invoco el artículo 203.2 que a la letra reza:

“2. El titular de un derecho real impuesto sobre fincas ajenas no inscritas podrá solicitar la inscripción de aquél con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Presentará su título en el Registro de la Propiedad en cuyo distrito hipotecario se ubiquen la finca o fincas afectadas, solicitando que se tome anotación preventiva por falta de previa inscripción.

Segunda. Practicado la anotación, el Registrador requerirá al dueño para que, en el término de veinte días a contar desde el requerimiento, inscriba su propiedad, bajo apercibimiento de que si no lo verificara o impugnara tal pretensión dentro de dicho término, podrá el anotante del derecho real solicitar la inscripción como establece la regla tercera. Si se ignorase el lugar para el requerimiento o tras dos intentos no fuera efectivo, se hará éste mediante un edicto inserto en el ‘Boletín Oficial del Estado’, contándose los veinte días desde esta inserción.

Tercera. Transcurrido el plazo de veinte días, el anotante podrá pedir la inscripción del dominio. Si 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 anotante 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.

Cuarta. El Registrador inscribirá el dominio cuando se le pida, según las reglas anteriores, dejando archivado, en su caso, el documento en que conste el requerimiento, del cual dará las certificaciones que los interesados soliciten, y convertirá en inscripción definitiva la anotación del derecho real. Si la anotación hubiera caducado se inscribirá el derecho real, previa nueva presentación del título.

Quinta. El Registrador dará por concluido el procedimiento siempre que con anterioridad a la práctica de dichos asientos se le acredite la interposición de demanda impugnando la pretensión del anotante, sin perjuicio de las medidas cautelares que puedan ser acordadas por el Juez o Tribunal.” (...)

Tercero: Si se estudia por el Registro el contenido de la calificación jurídica de las dos respuestas que han dado a mis dos solicitudes de inscripción de mis derechos, que constan en la dicha sentencia de prescripción adquisitiva, podrán apreciar lo dispares que son los criterios de calificación de los registradores, olvidándose de tener en cuenta el Artículo 8 L.H. “Si un Registro de la Propiedad estuviese a cargo de dos o más registradores, se procurará, en lo posible, la uniformidad de los criterios de calificación”. Por economía procesal y por respeto a los interesados en una inscripción en el registro, es de vital importancia que se unifiquen dichos criterios.

Cuarto: En otro de los fundamentos de derecho que esgrime el registrador, apreciamos que invoca el artículo 40 de la L.H., para decir que “no resulta de la sentencia presentada, que la finalidad perseguida por la actora, en su demanda, sea

obtener un título formal para inmatricular, ni que junto con la interposición de la demanda se solicite también la rectificación del registro, ni que se someta a la consideración del juzgador, ni se le solicite petición distinta a la resolución de un conflicto de titularidad de unos inmuebles entre particulares”.

Ante estas afirmaciones del registrador digo:

1) Claro que, lo que pedí en la demanda fue que se me adjudicara el dominio de una propiedad inmueble, como ya lo afirmé antes, que en su día adquirí de buena fe y que nunca se me escrituró, pero es que una sentencia adquisitiva de dominio es un título formal para su inscripción en el Registro de la Propiedad y es así como se lee en el artículo 605. C.C. “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles”. Y para completar tenemos el Artículo 609 C.C. que reza a la letra: “La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.” Entonces, esta sentencia es una forma de adquirir y transmitir el dominio y por lo tanto, también es un título formal de inscripción del bien en el Registro de la Propiedad.

2) Tampoco se pidió en la demanda la rectificación del registro, porque a la demanda se adjuntó una nota simple del Registro de la Propiedad en la que se leía, que el bien no estaba inmatriculado. Entonces era un absurdo pedir una rectificación de algo que no existía, como en efecto aún sucede a día de hoy, que no aparece inmatriculado el inmueble de mi propiedad.

Y continúa el registrador: “Una vez dictada y firme la sentencia, la demandante pretende inmatricular la finca sirviéndose de la indicada sentencia como título inmatriculador, cuando no ha sido obtenida en el procedimiento adecuado para ello y cuando el órgano jurisdiccional no ha recibido petición en dicho sentido, por lo que es indudable que siendo título declarativo y acreditativo del dominio de la instante, no reúne, sin embargo, los requisitos formales y materiales precisos para causar una inmatriculación, que precisa de requisitos especiales y surte efectos específicos, como resulta de su especial regulación. Es por ello, que la sentencia no ordena la inmatriculación de la finca, ni contiene ningún mandato dirigido directamente al Registro de la Propiedad (artículo 40 de la Ley Hipotecaria)”.

Con todo respeto al señor registrador, el artículo 40 de la L.H. no tiene nada que hacer en el caso que nos ocupa, pues esta norma solo habla de: “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:”.

No hay porqué rectificar algo que no existe. Sin embargo, el señor registrador acude a lo que sea, con el fin de suspender la inscripción solicitada.

Esta Ley Hipotecaria ha sido reformada y el espíritu de la misma se basa en el hecho de que cualquier ciudadano tenga acceso a las inmatriculaciones y a las inscripciones en el Registro de la Propiedad, pero en este caso, no se cumple realmente este objetivo.

Respecto al título, podemos diferenciar entre el título material, al que se refiere el artículo 2 de la Ley Hipotecaria y constituye el negocio jurídico por el que se transmite o adquiere un derecho; y el título formal que hace referencia al documento en que se formaliza la transmisión o adquisición, regulado en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el cual parece que solo permite inscribir los títulos públicos, ya que señala que para que los títulos puedan ser inscritos deberán “estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.

Quinto: Continúa el señor registrador haciendo alusión a las modificaciones a la Ley Hipotecaria, introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio y habla de “la inmatriculación

de fincas, incidiendo como se indica en su preámbulo, en la búsqueda de la concordancia entre Catastro y Registro y en la salvaguarda de los intereses de los colindantes”.

Si el señor registrador releo mi solicitud, en ella solo pido la inscripción de un derecho real que se me ha otorgado mediante sentencia ejecutoriada. Nunca solicito la inmatriculación. Como vimos en apartados anteriores, son dos cosas muy distintas.

Ahora bien, si hablamos de la concordancia mencionada por el registrador entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, quiero dejar bien claro que no se puede hacer la comparación, ya que mi parcela o finca solo consta inscrita en el Catastro, mas no en el Registro de la Propiedad. Sin embargo, si hablamos de no perjudicar a terceros invadiendo en todo o en parte sus propiedades, no puede haber más claridad en las referencias catastrales de las propiedades de mis vecinos, en donde se aprecian perfectamente delimitados los terrenos colindantes y la ausencia de conflicto con los mismos. Pero es que, a estas realidades jurídicas, ese Registro tiene acceso total, lo que yo no tengo, pues no puedo saber ni sus nombres ni lugares de residencia, Ya se ha dicho por ese Registro que mi propiedad no está inmatriculada, pues ese hecho indica que no hay riesgo de doble inmatriculación (aunque mi solicitud, sea el Registro de mi derecho) (...).

Sexto: Finalmente, para dilucidar sobre el segundo defecto de mi solicitud en lo referente al estado civil, debo dejar constancia de que soy una mujer divorciada, como consta en sentencia que adjunto y que ya está debidamente ejecutoriada y se han agotado absolutamente todos los trámites de Ley (...).

IV

El registrador la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, 15 de diciembre de 2021 y 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 2005, 2 de octubre de 2008, 17 de febrero y 18 de septiembre de 2017 y 7 de marzo y 28 de noviembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de febrero y 21 de septiembre de 2022 y 21 de abril, 5 de julio y 23 de octubre de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a inmatricular una finca en virtud del testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por el que se declara que la actora ha adquirido la propiedad por prescripción.

Aprecia el registrador dos defectos:

«- La sentencia declarativa de dominio no es título hábil inmatriculador si en la misma no consta expresamente ordenada la inmatriculación y que se ha notificado a los titulares de las fincas colindantes.

- No consta el estado civil de la adquirente, y en el caso de estar casada, su régimen económico matrimonial».

2. Como cuestión previa debe responderse a las afirmaciones realizadas por la recurrente acerca de una supuesta disparidad de criterio entre distintos registradores al calificar el mismo título en diferentes épocas.

Conviene recordar la doctrina reiterada del Centro Directivo según la cual el registrador no queda vinculado por calificaciones efectuadas por otros registradores, como resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, que dispone que el registrador califica

bajo su responsabilidad. En este sentido, según la Resolución de 11 de diciembre de 2020, reiterada por la de 13 de enero de 2021, constituye doctrina reiterada de esta Dirección General que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción, no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013 y 25 de julio y 13 de noviembre de 2017). De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

3. También como cuestión previa debe recordarse que, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma (vid., por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2006, 22 de mayo de 2008, 5 de febrero de 2009, 8 y 18 de enero y 23 de diciembre de 2010, 13 de enero de 2011, 21 de junio y 28 de agosto de 2013, 7 de septiembre y 1 de octubre de 2015, 21 de julio de 2017, 6 y 21 de junio y 11 de julio de 2018, 5 de mayo de 2021 y 20 de junio y 11 de septiembre de 2023, entre otras muchas). En definitiva, el objeto del recurso queda delimitado en el momento de su interposición y resulta constreñido tanto por la documentación presentada como por el contenido de la calificación negativa del registrador, sin que pueda el recurrente en el escrito de impugnación introducir nuevos elementos que no se han hecho constar en el título presentado.

Es continua doctrina de esta Dirección General, basada en el citado precepto legal (vid., por todas, Resolución de 13 de octubre de 2014), que el objeto del expediente de recurso contra las calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (vid. Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000).

Y, es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, las Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador, sin perjuicio de que, una vez terminado el procedimiento, pudiera ser presentado de nuevo el título, con los documentos subsanatorios o complementarios correspondientes, y así obtener una calificación nueva sobre los mismos.

Por esta razón, no puede ser tenida en consideración para la resolución de este recurso la sentencia de divorcio de doña M. C. A., puesto que no fue aportada al registrador al tiempo de realizar la calificación ahora impugnada.

4. Respecto de las dudas acerca de la calificación registral de documentos judiciales, conviene recordar la doctrina de esta Dirección General.

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. Pero no es menos cierto que el registrador tiene la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la decisión judicial, pero sí el de examinar si del título presentado resulta que en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la resolución judicial, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En este mismo sentido y sobre el ámbito de calificación del registrador respecto a documentos judiciales se pronuncia la Sentencia del Tribunal Supremo número 625/2017, de 21 de noviembre, cuando en relación con un mandamiento de cancelación señala: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función

calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH Conforme al art. 18 LH, 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 art. 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 de cancelación, esto es 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 cuya cancelación se ordena por el tribunal». Este criterio se ha reiterado recientemente por la Sentencia número 866/2021, de 15 de diciembre.

En el presente caso, la registradora no hace sino calificar la congruencia del alcance que la interesada pretende conceder a la resolución judicial (pretensión de que sirva como título inmatriculador), con el procedimiento o juicio en que se ha dictado, considerando los requisitos que nuestra legislación establece para que una sentencia pueda provocar la inmatriculación de una finca.

5. Entrando ya en el fondo de la cuestión debatida, se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo (vid. Resolución de 9 de febrero de 2022) según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria, siguiendo la línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General.

La reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios.

En efecto, dispone el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria: «Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Es decir, para que una sentencia declarativa sirva de título inmatriculador es preciso que «expresamente ordene la inmatriculación» en el que «hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente» y además se observen «las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Debe tenerse en cuenta, que una sentencia declarativa solo tiene efectos entre las partes que han intervenido en el juicio y no respecto de terceros.

No resulta de la sentencia presentada, que la finalidad perseguida por la actora, en su demanda, sea obtener un título formal para inmatricular, ni que junto con la interposición de la demanda se solicite también la rectificación del Registro (artículo 40 de la Ley Hipotecaria), ni que se someta a la consideración del juzgador, ni se le solicite petición distinta a la resolución de un conflicto de titularidad de unos inmuebles entre particulares. Una vez dictada y firme la sentencia, la demandante pretende inmatricular la finca sirviéndose de la indicada sentencia como título inmatriculador, cuando no ha sido obtenida en el procedimiento adecuado para ello y cuando el órgano jurisdiccional no ha recibido petición en dicho sentido, por lo que es indudable que siendo título declarativo y acreditativo del dominio de la instante, no reúne, sin embargo, los requisitos formales y materiales precisos para causar una inmatriculación, que precisa de requisitos

especiales y surte efectos específicos, como resulta de su especial regulación. Es por ello, que la sentencia no ordena la inmatriculación de la finca, ni contiene ningún mandato dirigido directamente al Registro de la Propiedad (artículo 40 de la ley Hipotecaria).

En ningún momento se plantearon las consecuencias registrales (inmatriculación) de la finca –artículo 218 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, y en el presente caso la actora en ningún momento solicitó del juez un pronunciamiento expreso sobre las consecuencias registrales del fallo.

El artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria se ocupa de regular la tramitación del expediente de dominio notarial para la inmatriculación de fincas, aplicable por la remisión que hace el artículo 204.5.º de la Ley Hipotecaria, disponiendo en su regla segunda, apartado b), que el promotor de expediente aportará, entre otros, lo siguientes documentos: «Relación de los datos registrales, catastrales o de cualquier otro origen de los que disponga y sirvan para localizar las fincas registrales y parcelas catastrales colindantes. En particular, el nombre y domicilio de sus propietarios actuales, si fueran distintos de los recogidos en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, así como los titulares de cargas o gravámenes sobre las mismas». Añade la regla quinta que el notario notificará la solicitud a los propietarios de las fincas registrales y catastrales colindantes y a los titulares de derechos reales constituidos sobre ellas en los domicilios que consten en el Registro, y, caso de ser distintos, en cualesquiera otros que resulten del expediente.

En el presente caso, el proceso seguido nada ha tenido que ver con la inmatriculación de la finca, de manera que ni la actora solicitó la citación de los titulares de fincas colindantes ni, lógicamente, el juez ordenó la práctica de prueba alguna en tal sentido, por lo que parece que no cabe, entonces, la inmatriculación.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, de modificación de la Ley Hipotecaria y de la Ley del Catastro, modificó sustancialmente la normativa anterior sobre, entre otras materias, la inmatriculación de fincas, incidiendo, como se indica en su Preámbulo, en la búsqueda de la concordancia entre Catastro y Registro y en la salvaguarda de los intereses de los colindantes.

En cuanto a esto último, y a la vista de la redacción de, entre otros, los artículos 199, 201, 203 y 204 de la Ley Hipotecaria, ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas Resoluciones (vid., por todas, las de 1 de junio de 2017 y 17 de enero de 2018) que la razón de la intervención de los colindantes en el proceso inmatriculador, o en el de rectificación de los datos descriptivos de una finca inscrita, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso al Registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación; de ahí que su intervención sea esencial, pues son ellos, los colindantes, los más interesados en que la nueva realidad que se pretende reflejar en el Registro no se haga a costa de sus fundos. Parece claro, en consecuencia, que la sentencia no es inscribible, por falta de un requisito esencial para la inmatriculación, como lo es la previa notificación a los titulares colindantes.

Por su semejanza con este caso conviene citar la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023 que, en relación con la posibilidad de alcanzar la reanudación del tracto sucesivo interrumpido por medio de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo, señaló lo siguiente: «Es cierto que el art. 40 LH prescribe que “en los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho”. Pero en supuestos como el presente, en los que se pretende una reanudación del tracto, el procedimiento judicial declarativo, puede considerarse un medio idóneo para la rectificación siempre y cuando se cumplan las exigencias previstas en el Título VI de la Ley Hipotecaria para la reanudación del tracto que garantizan la intervención de los terceros que puedan tener algún derecho sobre alguna de las fincas (...) Conforme a la normativa hipotecaria vigente en el momento de instarse el juicio declarativo de rectificación de asientos (octubre de 2012), estas exigencias se

encontraban en el art. 201 LH. De acuerdo con este precepto, en casos de reanudación del tracto, debía citarse “a aquellos que, según la certificación del Registro, tengan algún derecho real sobre la finca, a aquel de quien procedan los bienes o a sus causahabientes, si fueren conocidos, y al que tenga catastrada o amillarada la finca a su favor”, y, además, debía convocarse “a las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada por medio de edictos”. De este modo, en casos de reanudación del tracto sucesivo, se integraba la exigencia del art. 40 LH de que la demanda fuera dirigida “contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho”, con las medidas previstas en el art. 201 LH, regla tercera, entonces en vigor, que exigían además la citación de aquel de quien procedan los bienes (o a sus causahabientes, si fueren conocidos) y la convocatoria por edictos de “las personas ignoradas a quienes pueda perjudicar la inscripción solicitada”. En la actualidad, aunque haya cambiado el procedimiento para la reanudación del tracto del Título VI de la Ley Hipotecaria, con la reforma introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, se mantienen estas exigencias, como se desprende de la regla quinta del apartado 1 del art. 203 LH, al que se remite el art. 208 LH (...) Bajo esta interpretación, los registradores que calificaban los mandamientos judiciales que ordenaban la inscripción de la rectificación de los asientos, en caso de reanudación del tracto, podían verificar que quedaba constancia de que se habían cumplido las exigencias legales relativas a la citación y convocatoria de interesados o afectados por la rectificación, previstos en la ley, dentro del marco de competencia que les confiere el art. 100 RH».

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

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, 4 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.