

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2693 *Resolución de 16 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 42 a inscribir una sentencia declarativa del dominio.*

En el recurso interpuesto por doña P. S. V. D., abogada, en nombre y representación de doña C. C. C., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 42, doña María Luisa Irurzun Ipiens, a inscribir una sentencia declarativa del dominio.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Madrid se tramitó el procedimiento ordinario número 1882/2024 en el que recayó, el día 27 de febrero de 2025, sentencia estimatoria de la demanda por allanamiento de los demandados, constando en su fallo: «Que debo estimar la demanda interpuesta por doña C. C. C. (...) en ejercicio de la acción declarativa de dominio contra la herencia yacente y los herederos D. J. C. C., D. J. C. C. C., acordando: - El pleno dominio de la finca registral sita en Calle (...) a favor de doña C. C. C. ordenando la inscripción en el registro de la propiedad a favor de doña C. C. C.».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 42, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento 1473 del Diario 2025

Hechos

Copia con CSV de la sentencia dictada con fecha 27 de febrero de 2025 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Madrid de Madrid [sic], procedimiento ordinario número 1882/2024, ha sido presentada el día veintisiete de mayo de dos mil veinticinco con el Asiento: 1473/2025.

Fundamentos de Derecho

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”. Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce en numerosas sentencias judiciales y

resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado, pudiéndose citar a título de ejemplo las sentencias del Tribunal Supremo de 4 y 28 de junio de 2013.

Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a “la competencia del Juzgado o Tribunal”, y a “la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado”. Como ha declarado la Dirección General de los Registros y el Notariado en Resoluciones de 26 de Mayo de 1997 y 30 de Septiembre de 2005, aunque es cierto que los artículos 118 de la Constitución Española y 17,2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial imponen al Registrador, como a todas las autoridades y funcionarios, el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, no lo es menos que todos los documentos inscribibles deben cumplir las exigencias del sistema registral.

En cuanto al primer defecto

Segundo. En nuestro Derecho la propiedad se adquiere y se transmite como consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición, según el artículo 609 del Código Civil.

Dispone el artículo 1275 del mismo Código que “los contratos sin causa... no producen efecto alguno”, por lo que según reiterada doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, no es inscribible la transmisión abstracta de la propiedad por la mera manifestación de voluntad de transmitente y adquirente sin que haya causa o título para ello. Así lo tiene declarado el Centro Directivo en numerosas Resoluciones, desde las más antiguas (como las de 12 de marzo de 1930, 31 de enero y 19 de julio de 1931) hasta otras mucho más recientes (cfr. entre otras, las de 28 de mayo de 1996, 24 de septiembre de 1998, 27 de septiembre y 15 de diciembre de 1999 y 10 de marzo de 2004).

Tercero. Entre estas circunstancias que necesariamente han de constar en la inscripción se encuentra, según el párrafo 10 del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, “el título genérico de la adquisición”, expresión que se interpreta en la doctrina como una mención del título material (es decir, por título de compraventa, de donación, de herencia, de permuta, etc.), por contraposición a los datos del título en sentido formal o documento concreto en virtud del cual se practica la inscripción –del que se ocupa otro apartado del precepto reglamentario–, pero sin bastar expresar únicamente que se trata de un título oneroso o gratuito (cfr. comentarios al precepto de José Manuel García García en su Código de Legislación Inmobiliaria).

La jurisprudencia de la Dirección General de los Registros y el Notariado es clara en este sentido, habiendo declarado en la Resolución de 11 de septiembre de 2002 que en el Registro se inscriben actos o contratos de trascendencia real, por lo que no es inscribible una sentencia que declare sin más que determinadas personas son titulares de una finca, pues debe constar cuál es el título por el que se adquirió el derecho, y en la de 17 de enero de 2.003 que el auto del expediente de dominio es título formal pero debe expresar el título material, ya que en otro caso falta una circunstancia esencial para la inscripción, que determina la validez de la misma y sus efectos.

Cuarto. El documento presentado es una copia auténtica de una sentencia dictada en autos de juicio ordinario seguidos a instancia de C. C. C. en ejercicio de acción declarativa de dominio contra herencia yacente y los herederos J. y J. C. C. C.

En el fundamento primero de dicha sentencia y sin entrar en ningún aspecto sustantivo, se indica que los demandados se han allanado a las pretensiones de la parte demandante, sin que el mismo se realice en fraude de ley, afecte al interés general ni cause perjuicio para tercero, para a continuación declarar que procede dictar sentencia estimatoria de acuerdo con lo solicitado en el escrito de demanda.

Y en su fallo estima sin más la demanda interpuesta y acuerda el pleno dominio de la finca sita en calle (...) a favor de C. C. C. ordenando la inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de doña C. C. C.

No precisa en ningún fundamento de derecho ni en el fallo cual es el título de adquisición o título sustantivo en virtud del cual adquiere la demandante y por el que acuerda el pleno dominio a su favor, ni si aquel es oneroso o gratuito, lo cual tiene

transcendencia no solo a efectos sustantivos en cuanto a su validez y efectos sino también a efectos de justificación de pago del Impuesto que en su caso corresponda.

En cuanto al segundo defecto

Quinto. Conforme a los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 54 del texto refundido del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de Septiembre y 122 de su Reglamento, aprobado por Real Decreto 828/1995, de 29 de Mayo, para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad es precisa la previa presentación del documento en Oficina competente para el pago o declaración de prescripción, no sujeción o exención al Impuesto.

Sexto. Conforme a los artículos 254 de la Ley Hipotecaria y 33 del texto refundido del Impuesto de Sucesiones y Donaciones, aprobado por Ley 29/1987 de 18 de Diciembre y 100 de su reglamento, aprobado por Real Decreto 1629/1991, de 8 de Noviembre, para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad es precisa la previa presentación del documento en Oficina competente para el pago o declaración de prescripción, no sujeción o exención al Impuesto.

En el presente caso se aporta modelo 601 por Actos Jurídicos Documentos, correspondiente al título material presentado.

Pero al no resultar (primer defecto señalado) cual es el título sustantivo de adquisición en virtud del cual la sentencia acuerda el dominio a favor de la demandante, no se aporta justificación de su presentación en Oficina competente para el pago o declaración de prescripción, no sujeción o exención al Impuesto, que será diferente según sea aquel de carácter oneroso o gratuito (Impuesto de transmisiones patrimoniales o Impuesto de sucesiones y donaciones).

En cuanto al tercer defecto.

Quinto [sic]. La declaración judicial de haber quedado justificado el dominio a favor de persona o personas determinadas debe comprender necesariamente las circunstancias personales de éstas para que, identificándose con la debida certeza, pueda practicarse a su favor la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los artículos 9.4.º de la Ley y 51.9.º de su Reglamento, que regulan las circunstancias generales de las personas físicas y jurídicas a cuyo favor se practican los asientos registrales, exigen que en el documento presentado consten, al menos, el nombre y apellidos o denominación social, el domicilio y el DNI o CIF

Tratándose de personas físicas, es imprescindible que se haga constar además “si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el 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”.

En la sentencia que se califica por la presente no constan las circunstancias C. C. C. -DNI, domicilio, estado civil, carácter de la adquisición (si está casada, si el bien es privativo o ganancial y en este caso las circunstancias personales de su cónyuge).

En cuanto al cuarto defecto

Sexto [sic]. El artículo 207 de la LEC establece que “son resoluciones definitivas las que ponen fin a la primera instancia...” y que “son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la Ley, bien porque, estando previsto ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado... Transcurridos los plazos previstos para recurrir una resolución sin haberla impugnado, quedará firme”.

Señala la Resolución de la DGRN de 2-3-2006 que el concepto que de firmeza pueda predicarse de determinada resolución judicial es unitario (para el ordenamiento en general), y viene claramente definido en el citado artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Los artículos 3, 42, 10, 82, 83 de la Ley Hipotecaria, 165, 174, 186, 198, 206, 1.ª y 207 exigen la firmeza de las resoluciones judiciales para su inscripción.

Calificación

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción por los defectos subsanables siguientes:

1. No resultar del título formal presentado el título sustantivo en virtud del cual adquiere la demandante y se declara el dominio a su favor, no siendo el allanamiento un título adquisitivo del dominio sino una forma de finalizar un procedimiento judicial.
2. No justificarse la presentación del título sustantivo de adquisición en oficina liquidadora competente para el pago del impuesto, su declaración de exención o no sujeción, impuesto que variará en función de la naturaleza onerosa o gratuita de aquel.
3. No constar las circunstancias de la demandante ni el carácter privativo o ganancial de su adquisición y en su caso, las circunstancias de su cónyuge.
4. No resultar que la sentencia sea firme.

Contra la presente nota de calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Luisa Irurzun Ipiens registrador/a titular de Registro Madrid 42 a día trece de junio del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Chinchón, doña Asia-Agle Gómez-Morán Esteban, quien confirmó íntegramente la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 42.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña P. V. S. A., abogada, en nombre y representación de doña C. C. C., interpuso recurso el día 17 de julio de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos, resumidamente:

«Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento judicial, por considerar que no se puede inscribir al tratarse, según su criterio, de una transmisión abstracta de la propiedad por la mera manifestación de voluntad del transmitente.

En este asunto estamos ante un inmueble cuyo titular es D. A. C. P., el cual se encuentra fallecido desde el pasado 10 de agosto del año 1992. Esto así, han pasado más de treinta años del fallecimiento de este, precluyendo así el plazo legalmente establecido de treinta años para aceptación o repudiación de herencia.

Este plazo se aplica tanto a la aceptación como a la repudiación de la herencia, y durante este tiempo los herederos pueden decidir si aceptan la herencia, la aceptan a beneficio de inventario o la repudian. Si no se acepta la herencia dentro de este plazo, se considera que ha prescrito, y el heredero pierde su derecho a reclamar la herencia.

En España, el Código Civil establece el plazo antes referido para reclamar los bienes inmuebles de una herencia, como casas, pisos y terrenos. Es decir, a partir de los 30 años ya no es posible formalizar la petición de esas propiedades. Estos plazos vienen dados por el Código Civil, que en los artículos 1962, 1963 y 1966 regula la prescripción de las acciones de reclamación de bienes muebles, bienes inmuebles y pagos periódicos, respectivamente.

Segundo. Considera la parte recurrente que el señor registrador de la propiedad, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, no tiene en cuenta que, los herederos que han manifestado en el proceso judicialmente mediante el preceptivo allanamiento, su voluntad de inscribir esta vivienda a nombre de la Sra. C. C., ya no tiene opción respecto de la herencia de su padre fallecido.

Y esto es así porque, como ya hemos indicado, además de manifestar su conformidad con este proceso, ya los herederos no pueden reclamar herencia alguna, no dejándoles en posición de indefensión.

Tercero. Además, el proceso de usucapión presentado ha prosperado porque se ha podido acreditar que la Sra. C. C. ha corrido con todos los gastos inherentes a esta propiedad en exclusiva desde el fallecimiento de su padre, a pesar de haber residido siempre en esta vivienda pues se ha encargado de cuidar a ambos progenitores.

La usucapión permite dar seguridad jurídica a la posesión de la finca.

Según otras resoluciones judiciales, el plazo también puede comenzar el día en que un heredero aparente empieza a poseer los bienes, actuando como si fuera dueño de ellos, y esto, en el presente proceso, debe tener en cuenta desde el momento del fallecimiento del propietario de la vivienda.

La inscripción de una vivienda en el Registro de la Propiedad por usucapión requiere un proceso judicial que demuestre la posesión continuada y pacífica de la propiedad durante el tiempo establecido por la ley (10 años entre presentes y 20 entre ausentes para inmuebles). Este proceso consolida el derecho de propiedad y permite su inscripción en el registro, protegiendo al nuevo propietario frente a terceros.

Cuarto. 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 artículo 36 de la Ley Hipotecaria..."

Por tanto, si es posible acreditar la posesión ininterrumpida como dueño durante, al menos, los plazos a que se refieren los artículos 1.957 y 1.959 del Código Civil (si hay algún título, incluso privado, y buena fe durante 10 años entre presentes y 20 entre ausentes; sin título por un plazo de 30 años), es ésta la vía menos problemática para obtener una sentencia que constituya título inscribible.

El artículo 35 de la Ley Hipotecaria facilita la usucapión ordinaria presumiendo que el titular registral "ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento", que son los requisitos que el Código Civil exige para la usucapión ordinaria (artículos 1940 y 1941 CC).

No olvidemos que en este supuesto la adquisición se ha producido por transcurso del tiempo ya que la finca objeto de inscripción no ha tenido más titulares registrales que el dueño inicial, como padre de la Sra. C. C., sin titulares intermedios. No estamos ante un asunto de declaración de dominio por reanudación del tracto sucesorio que ello sí que no sería inscribible en el Registro de la Propiedad.

De ahí que se haya demandado en el proceso judicial a los que deberían haber sido sucesivos propietarios, siendo estos los hijos del finado/titular registral de la finca y hermanos de la Sra. C., los cuales se han allanado a la pretensión acordando y manifestando su acuerdo en que esta finca se inscriba a nombre de ésta última.

En definitiva, la finalidad de la norma es facilitar la usucapión ordinaria del titular inscrito a través de estas dos medidas: 1.^a Afirmando que "será justo título la inscripción"; 2.^a Presumiendo que el titular registral "ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento", que son los requisitos que el Código civil exige para la usucapión ordinaria (artículos 1940 y 1941 CC).

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. (...)

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los artículos 13, 58, 62 y 63 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, así como lo dispuesto, en su caso, y con carácter supletorio, en los artículos 1709 y siguientes del Código Civil, relativos al contrato de mandato.

En su virtud,

Al Registro de la Propiedad de Madrid n.º 42, para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicito que, habiendo por presentado este escrito, con los documentos que se acompañan, se sirva admitir todo ello, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad en relación con la Sentencia que estima la usucapión de la vivienda referida a favor de la Sra. C. C.; darle la tramitación correspondiente, remitiéndolo, en su caso, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y fe pública del Ministerio de Justicia y, a su tiempo y por el referido Organismo, se dicte resolución estimando el recurso y modificando la calificación registral negativa, llevando a cabo los trámites de inscripción de la usucapión, cuya copia firme se adjunta a este recurso, en los términos interesados en el mismo.»

V

La registradora de la Propiedad emitió su 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 24 de la Constitución Española; 609, 1261 y 1274 del Código Civil; 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3 y 18 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero de 1994, 4 de mayo y 3 de junio de 2010, 7 de noviembre de 2012, 21 de octubre de 2014, 18 de noviembre de 2015, 13 de junio y 20 de julio de 2018 y 18 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2022 y 12 de febrero de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 42 a inscribir un testimonio de sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Madrid en el procedimiento ordinario número 1882/2024, por la que se estimaba «la demanda interpuesta por doña C. C. C. (...) en ejercicio de la acción declarativa de dominio contra la herencia yacente y los herederos D. J. C. C., D. J. C. C. C., acordando: - El pleno dominio de la finca registral sita en Calle (...) a favor de doña C. C. C. ordenando la inscripción en el registro de la propiedad a favor de doña C. C. C.».

La registradora apreció cuatro defectos, confirmados por la registradora sustituta, de los que solo ha sido objeto de impugnación el primero de ellos, que consiste en «no resultar del título formal presentado el título sustantivo en virtud del cual adquiere la demandante y se declara el dominio a su favor, no siendo el allanamiento un título adquisitivo del dominio sino una forma de finalizar un procedimiento judicial».

2. El recurso no puede ser estimado. Es doctrina de este Centro Directivo que lo que accede a los libros registrales es el título material por el que se produce la transmisión o la declaración del dominio que, a su vez, ha de estar consignado en un título formal de los previstos en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, por lo que sólo si el reconocimiento de dominio tiene la condición de título material transmisivo o declarativo del dominio puede acceder al Registro de la Propiedad, y por ello es necesaria la expresión de la causa (cfr. Resolución de 19 de enero de 1994).

De aquí resulta que el reconocimiento de dominio efectuado sin expresión de causa carece de virtualidad traslativa y no procede su inscripción.

En el escrito de recurso se realizan una serie de manifestaciones que vendrían a señalar que la usucapión es la causa de la adquisición de la propiedad ahora reconocida en la sentencia. En concreto se afirma que el proceso de usucapión presentado ha prosperado porque se ha podido acreditar que doña C. C. C. ha corrido con todos los gastos inherentes a esta propiedad en exclusiva desde el fallecimiento de su padre (ocurrido el día 10 de agosto de 1992), a pesar de haber residido siempre en esta

vivienda pues se ha encargado de cuidar a ambos progenitores. Después añade que la inscripción de una vivienda en el Registro de la Propiedad por usucapión requiere un proceso judicial que demuestre la posesión continuada y pacífica durante el tiempo establecido por la ley. Para añadir en su petición final que tenga por interpuesto recurso contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad en relación con la sentencia que estima la usucapión de la vivienda a favor de doña C. C. C.

De dicho escrito se infiere con claridad que la recurrente sostiene que su título adquisitivo es el de usucapión.

Pero nada de ello resulta de la sentencia presentada a inscripción, ni del cuerpo de la misma ni de su fallo; sentencia en la que además ni siquiera se transcribe –aunque fuera parcialmente– el escrito de demanda que inició el procedimiento (como suele ser habitual en la práctica judicial) y en el que presumiblemente tuvo que indicarse el título en el que la demandante basó su acción declarativa de dominio aportando las pruebas que estimara pertinentes y que han servido al Juzgado para acordar el dominio a su favor.

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, 16 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.