

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6058** *Resolución de 3 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelavega n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. y doña G. G. G. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, doña Marta Evangelina González San Miguel, por la que se suspende la inscripción de una sentencia en la que se declara la adquisición de dominio por prescripción de una finca.

#### Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 3 de marzo de 2017 por don Pablo Fernández de la Vega, Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrelavega, en el procedimiento ordinario número 586/2016, se estimó íntegramente la demanda presentada por la representación procesal de don M. y doña G. G. G., declarando la titularidad por usucapión del derecho de dominio de la finca registral número 19.961 del Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2 a favor de don M. G. G., y de la finca registral número 19.842 del referido Registro a favor de doña G. G. G. El citado procedimiento se dirigió contra don M. M. G. y don I. P. G., los cuales fueron declarados en rebeldía procesal.

II

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

«Torrelavega, trece de diciembre del año dos mil dieciocho.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis L.H. y con referencia al documento que se dirá le comunico la calificación del mismo de acuerdo con los siguientes:

#### Hechos

Con fecha 15 de noviembre de 2018 y bajo el asiento 489 del Diario 69 se presenta testimonio de la sentencia firme dictada el día 03/03/2017 por Don Pablo Fernández de la Vega, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número uno de Torrelavega, en el procedimiento número 586/2016, expedido el 11 de mayo de 2017 por Don C. G. P., Letrado de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, siendo retirado para su liquidación el día 22 de noviembre de 2018 y aportado nuevamente el 23 de noviembre de 2018.

En dicho documento, se declara que Don M. G. G. es dueño de la finca registral 19961 de Cabezón de la Sal y Doña G. G. G. es dueña de la finca registral 19842 de Cabezón de la Sal por prescripción ordinaria, en virtud de procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrelavega bajo el número 586/2016. por dichos Don M. y Doña G. G. G. contra Don M. M. G. y Don I. F. G.

Sin embargo, se suspende su inscripción, porque dichas fincas aparecen inscritas en el Registro, a nombre de persona distinta de los demandados, en concreto a favor de la entidad Construcciones Palyer SL sin que resulte en que concepto han sido demandados Don M. M. y Don I. F.

Esta exigencia, entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución e implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido la propiedad por usucapión, como ocurre en el presente caso, deben ir dirigidos contra el titular registral y esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales recogido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, como establece la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de Abril de 2017.

Por otro lado, sin perjuicio de lo anterior, la sentencia ha sido dictada en rebeldía de los demandados, por lo que para su inscripción, es preciso conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento civil, que hayan transcurrido, a partir de la notificación de la sentencia, los plazos de posible ejercicio de la acción de rescisión que prevé el artículo 602 de dicha Ley.

Finalmente, no constan todas las circunstancias personales de los demandantes que han de consignarse en la inscripción, ya que únicamente se hace constar sus nombres, apellidos y DNI pero no su domicilio ni estado civil como exige el artículo 51-9 del Reglamento Hipotecario.

#### Fundamentos de Derecho

.Art. 20 de la Ley Hipotecaria. 51-9 y 100 de su Reglamento. 24 de la Constitución y 524 y 602 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril de 2017.

En consecuencia, acuerdo suspender la inscripción solicitada por los motivos indicados.

.De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo.

.Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

.Contra el presente acuerdo de calificación (...)

La Registradora (firma ilegible) Fdo. Marta E. González San Miguel.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. y doña G. G. G interpusieron recurso el día 18 de enero de 2019 en virtud de escrito en el que señalaban lo siguiente:

#### «Alegaciones

Primera. Se nos dice en la calificación que no constan las circunstancias personales de los demandantes, en concreto, domicilio y estado civil. Hemos indicado estas circunstancias en el encabezamiento.

Hay que decir a estos respectos que no se trata este de un motivo para denegar la inscripción. Debe considerarse, en tal caso, como un defecto subsanable, ya que el mero plazo para presentar documentación a estos respectos sería suficiente para cubrir este defecto. Sin embargo, se expresa como un defecto que impide la inscripción.

Segunda. Establece la calificación como motivo principal para suspender la calificación que las fincas cuya propiedad se han adquirido en la sentencia judicial que se pretende inscribir, proviene de un procedimiento dirigido frente a Don M. M. G. y Don

I. F. G., sin que resulte que ha sido en concepto de administradores de la mercantil Palyfer S.L., titulares registrales de las propiedades.

Sin embargo, no podemos estar conformes con este argumento. En primer lugar, la parte demandante en su escrito de demanda indicó, y citamos textualmente que:

“Por su parte, el demandado, don M. M. G. fue socio y administrador único de la extinta mercantil Construcciones Palyfer S.L., con CIF B- (...), y don I. F. G. fue, así mismo, socio de la sociedad limitada.”

Por tanto, sí se indicó el concepto en el que fueron demandados Don M. y Don I. Por la parte contraria nunca se ha impugnado esta condición, ni se han presentado documentos que hagan pensar que no ocupaban los cargos expuestos. Y en base a ello, el juez de primera instancia, Don Pablo Fernández de la Vega, recoge como hecho probado en la sentencia que se pretende inscribir, que existe:

“Un documento emitido por Don M. M. G., administrador de Contrucciones Palyfer S.L., en el manifiesta que al término de la obra ejecutada sobre las fincas transmitidas por Don H., que se produjo en 1996, entregó a los actores las viviendas y locales.”

La propia sentencia considera probado que los demandados lo fueron en calidad de socios o administradores de la sociedad Palyfer. La postura del Registro, negando lo que un juez ha analizado, valorado y fallado es, dicho sea con el mayor de los respetos, incomprensible. El art. 117.3 de la Constitución Española es claro al indicar que: “El ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan.” No puede venir un órgano administrativo a contradecir o poner en duda una sentencia judicial que ordena inscribir en favor de los actores la propiedad en el registro de la propiedad, al entender a efectos probatorios, que son propietarios de las fincas en cuestión.

Tercera. Alega en su calificación el Propiedad la vulneración del principio del Registro de tracto sucesivo. Alegan para ello una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de abril del 2017. Sin embargo, esta resolución no puede ser utilizada, estrictu sensu, en el presente supuesto. Y es que, la mentada resolución estudia y analiza los casos de adquisición por usucapión en herencias yacentes, y decide que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Pero no nos encontramos ante una caso [sic] similar, ni parecido. el presente caso, en primer lugar, versa sobre una usucapión ordinaria, con justo título, y en segundo lugar, es frente a una persona jurídica o sus administradores/socios, no contra una comunidad de bienes. Los demandados fueron correctamente llamados al procedimiento, y la rebeldía procesal ha sido gestionada bajo todas las protecciones necesarias. Sí se ha demandado a personas con interés en la sociedad que consta como titular registral. Se ha demandado al administrador único, el señor M., y a un socio, el señor F. La propia resolución de la DGRN que alega el Registro dice: “Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este centro directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015)”.

El juez que resolvió lo hizo en base a: dos contratos formalizados ante notario de cesión de solar por construcción, de Don H. (padre de los recurrentes), con la empresa

Palyfer S.L.; Dos escrituras de aceptación de la herencia y adjudicación de bienes de Don H. y su esposa, en favor de sus hijos, los recurrentes; Documento emitido por Don M. M. G., administrador [sic] de Construcciones Palyfer S.L.; pagos de impuestos, tasas municipales, seguros, cuotas comunitarias, etc.; Y en base a todo ello, el juez entiende que existe prescripción ordinaria de dominio y reconoce la propiedad a los actores. Por tanto, el administrador único de la mercantil no ha comparecido procesalmente en el procedimiento, aunque fue llamado, pero sí documentalmente y probatoriamente con un documento en el que reconoce la propiedad de los actores. Es doctrina consolidada de la Dirección General a la que nos dirigimos, que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (artículo 36 de la Ley Hipotecaria.)

Cuarta. Se nos niega la inscripción en el Registro número 2 de Torrelavega bajo el argumento de que la sentencia se ha dictado con la rebeldía de los demandados, por lo que para su inscripción es preciso que haya transcurrido el plazo de 16 meses para el posible plazo de rescisión que prevé el art. 602 LEC. La sentencia es de fecha 3 de marzo del 2017.

Sin embargo, pasado sobradamente el plazo legal de 16 meses, no se ha presentado o iniciado ninguna acción de rescisión de la sentencia 39/2017, por parte de los señores M. M. G., en concepto de socio y administrador único de la mercantil Construcciones Palyfer S.L., con CIF (...), y del señor I. F. G., en concepto de socio de la mercantil Construcciones Palyfer S.L., con (...), por lo que este motivo debe decaer.»

#### IV

La Registradora suscribió informe el día 31 de enero de 2019 y elevó el expediente a este centro directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 149.5.º, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 8, 9, 17, 18, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 44, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 22 de enero de 2003, 21 de junio de 2004, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio, 8 de septiembre y 5 de octubre de 2011, 23 de octubre de 2012, 9 de mayo y 12 de julio de 2013, 11 de febrero y 5 de marzo de 2015 y 16 de abril de 2015.

1. El presente recurso tiene por objeto la posibilidad de inscribir el testimonio de una sentencia que es firme dictada en un procedimiento declarativo por la que se declara la titularidad por usucapión del derecho de dominio de las fincas registrales 19.961 y 19.842 inscritas en el registro de la Propiedad de Torrelavega número 2. El citado procedimiento se dirigió contra don M. M. G. y don I. P. G., los cuales fueron declarados en rebeldía procesal.

Son tres los defectos apreciados por la Registradora y que ahora han sido objeto de recurso: a) dichas fincas aparecen inscritas en el Registro a nombre de persona distinta de los demandados, en concreto a favor de la entidad «Construcciones Palyfer, S.L.», sin que resulte en qué concepto han sido demandados don M. M. G. y don I. P. G.; b) la sentencia ha sido dictada en rebeldía de los demandados, por lo que, para su inscripción, es preciso conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que

hayan transcurrido, a partir de la notificación de la sentencia, los plazos de posible ejercicio de la acción de rescisión que prevé el artículo 602 de dicha ley, y c) no constan todas las circunstancias personales de los demandantes que han de consignarse en la inscripción, ya que únicamente se hace constar sus nombres, apellidos y DNI pero no su domicilio ni estado civil como exige el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario.

2. Con carácter previo hay que señalar que es doctrina de este centro directivo que los Registradores tienen el deber de colaborar con Jueces y Tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro; las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. En relación con el primero de los defectos apreciados en la nota, consiste en que el procedimiento no se ha dirigido contra el titular registral.

Son numerosas las Resoluciones de este centro directivo las que afirman que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así, se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora, ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto, entiende este centro directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento.

Por tanto, en el presente caso y desde el punto de vista registral, instado un procedimiento civil declarativo en el que ha sido demandada persona distinta del titular registral, no tratándose de un supuesto de transmisión universal, no cabe sino confirmar la calificación registral desfavorable por aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4. En cuanto al segundo de los defectos, dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este centro directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, como alega el recurrente, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

La ley procesal civil no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso hasta que se resuelva mediante sentencia o concluya con otra resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso, las causas de su incomparecencia pueden ser voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal puesto que no se entra en los motivos o causas de la inactividad. En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continúa, sin que conforme pueda

asimilarse su inactividad al allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esa situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho a ejercitar la acción de rescisión de la misma.

En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este centro directivo (vid. «Vistos»), sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

En el presente expediente, la sentencia de fecha 3 de marzo de 2017 y el testimonio de la misma, presentada a inscripción, es de fecha 11 de mayo de 2017, por lo que no consta, una vez transcurridos los plazos de caducidad señalados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuya declaración compete al órgano judicial.

Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

5. Finalmente, la necesidad de que el estado civil, como elemento que contribuye a la correcta identificación de las personas físicas a cuyo nombre ha de practicarse la inscripción, conste adecuadamente en el título presentado o en otro que lo complemente es indiscutible a la luz del contenido de la letra a) de la regla novena del artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Así lo ha recordado esta Dirección General en numerosas ocasiones (Resoluciones de 23 de diciembre de 1998, 28 de octubre de 2005, 8 de enero de 2010, 13 de noviembre de 2012 y 8 de enero de 2013, entre otras).

Por otra parte, hay que recordar el párrafo primero del artículo 326 de la Ley Hipotecaria señala que «el recurso deberá 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». En base a este precepto no es el recurso el cauce adecuado para subsanar el defecto.

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, 3 de abril de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro