

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**22899** *Resolución de 2 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 2 a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario sobre adquisición de una finca por usucapión.*

En el recurso interpuesto por don J. M. C. M. y doña R. M. F. J. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, a inscribir una sentencia dictada en un procedimiento ordinario sobre adquisición de una finca por usucapión.

#### Hechos

##### I

En el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2 se presentó mandamiento ordenando la inscripción de una sentencia dictada en juicio ordinario por la que se declaraba la adquisición de una finca por usucapión.

##### II

El indicado mandamiento fue objeto de calificación negativa en los siguientes términos, resumidamente:

«Hechos:

En el mencionado mandamiento, no se puede identificar registralmente la finca de la que se trata la operación, por tanto, no se puede inscribir el documento.

Fundamentos de Derecho:

- El artículo 9.1.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria y 51.1.<sup>a</sup>, 2.<sup>a</sup> y 3.<sup>a</sup> 298, 392 a 396 y 398.B del Reglamento Hipotecario.
- El artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.

En virtud de lo cual, la Registradora de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la inscripción del relacionado documento, hasta que se subsanen los indicados defectos (...)

Colmenar Viejo, 20 de mayo de 2024.–Firma digital María López Álvarez DNI [...] Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo 2.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. C. M. y doña R. M. F. J. interpusieron recurso ante esta Dirección General atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Motivos:

Primero. (...).

Segundo. La parcela de la que se pretende la inscripción es una parcela identificada concretamente como tal, es decir con la misma configuración, superficie y linderos desde 1976, fecha en la que se realiza su cerramiento y delimitación física con licencia municipal, todo ello debidamente acreditado, precisamente en el procedimiento judicial seguido ante el Juzgado de primera Instancia n.º 1 de Colmenar Viejo, en el procedimiento ordinario n.º 350/2017.

Y precisamente dicha justificación es lo que ha servido de fundamento a la estimación de la demanda interpuesta que declara la prescripción adquisitiva de dicha parcela a nuestro favor (...).

La parcela de la que se solicita la inscripción, por tanto, está perfectamente identificada al estar catastrada como tal, desde al menos 1994, aparece por ello georreferenciada y por ello su inscripción tal y como está definida y delimitada en catastro, estaría coordinada con el Catastro Inmobiliario (...).

Tercero. En el procedimiento judicial y en la propia sentencia se hace constar la finca registral a la que pertenece la finca concreta de la que se pretende la inscripción, esto es la finca registral n.º 856 de Manzanares El Real. Los propios demandantes en su escrito de demanda indican que la finca pertenece a la citada registral (...).

El propio Registro, en el momento de la presentación del mandamiento judicial, comprobó la existencia de metros cuadrados resultantes suficientes actualmente, en la hoja relativa a la finca matriz.

En cuanto a la segregación de la finca matriz, no consta. Precisamente porque la existencia de la misma como tal se debió a un error de los titulares registrales-vendedores de la finca, de los anteriores-adquirentes de la finca y de la propia administración que otorgó licencias de obra y primera ocupación sobre una finca errónea, como consta y es lo que fue precisamente, el objeto del procedimiento judicial. No obstante, de acuerdo con la legislación vigente en el momento en que se produjo la división material de la finca de hecho, 1976, la supuesta infracción, al evidentemente no haber solicitado la oportuna licencia por entender que la misma estaba dividida legalmente cuando se adquirió, estaría prescrita al año de su producción.

A este respecto, dispone el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su artículo 230 a este respecto que: "1. Las infracciones urbanísticas prescribirán al año de haberse cometido, salvo cuando en la presente Ley se establezca un plazo superior para su sanción o revisión. 2. El plazo de prescripción comenzará a computarse desde el día en que se hubiera cometido la infracción o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido incoarse el procedimiento".

Por otro lado, cuando se trata de documentos judiciales, la calificación registral está regulada en el art. 100 RH, que limita la calificación a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Es decir, el Registrador no puede calificar, porque se lo prohíbe la ley, el fondo del asunto, y es lógico que sea así porque el Registrador carecer de jurisdicción y de los medios procesales que el derecho positivo concede el juzgador para decidir. Así ha sido declarado por la DGRN en numerosas resoluciones, la primera de 1902, hasta nuestros días.

La inscripción ordenada por el Juzgado no pretende la segregación actual de la parcela, sino de la inscripción de una segregación de facto realizada hace más de 30 años. Precisamente la sentencia que otorga el título para la inscripción por usucapión, se basa en la delimitación definida de la parcela como tal hace más de 30 años.

Quinto. Todos los artículos que fundamentan la calificación de la suspensión hacen referencia a aspectos y extremos contenidos en la certificación catastral de la finca objeto de la sentencia, que se acompaña: descripción de la finca, situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, y coordinación gráfica con el propio Catastro, y aunque se trata de inmatriculación por segregación, también consta "la representación gráfica georreferenciada de la finca las coordenadas georreferenciadas de sus vértices", la naturaleza de la misma.

En cuanto a la inmatriculación por mandamiento judicial, el artículo 204 dispone «podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad (...). 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. Cuando las nuevas fincas creadas en virtud de los procedimientos a que se refiere este precepto no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral con delimitación de las parcelas que hayan de corresponderles, el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro copia de la representación gráfica aportada para la inmatriculación el día siguiente al de su presentación en el Registro de la Propiedad...». Supuesto este último que no se produce dado que la finca está como se ha dicho catastrada como tal.

A este respecto, 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..."

Entre otras en la Resolución de 5 de diciembre de 2014, se dice: "...es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria)..."

Lo único que faltaría, por tanto, sería la descripción literaria de la definición de sus linderos, que perfectamente puede determinarse de la propia certificación catastral, y que no es labor del Juzgado realizar, pudiendo concluirse que:

Situación de la parcela: calle (...) Manzanares El Real. Madrid.

Identificación catastral La parcela aparece en la cartografía catastral con la referencia 8002102VL2180S.

Descripción Parcela urbana con una superficie de 1.066 m<sup>2</sup>, con acceso desde la calle (...) de Manzanares El Real. Linda al Norte, con la parcela con referencia catastral 28082A002001000000RA, sita en polígono 2, parcela 100, al sitio (...), propiedad de don I. G. G.; al Sur, con parcela con referencia catastral n.º 8002101VL2180S0001DI, sita en cl. (...), propiedad de don J. M. C. M., y con parcela con referencia catastral n.º 8002116VL2180S0001YI, sita en Cl. (...) sin numerar, cuyo titular está en investigación; al este, con calle de su situación, y al Oeste, con parcela con referencia catastral n.º 28082A002000410000RG, sita en polígono 2, parcela 41 al sitio cerca de (...), propiedad de doña M. F. G.

Sobre la parcela existe construida una vivienda que ocupa sobre la parcela 100 m<sup>2</sup> de planta, y con una superficie construida de 213 m<sup>2</sup> totales, de los que 75 metros están en planta semisótano destinados a almacén, 25 en planta baja destinados a aparcamiento, y los otros 113 metros cuadrados están destinados a vivienda distribuidos en dos plantas y distintas dependencias.

De todo ello se concluye que se trata de una finca perfectamente identificada. Además de lo expuesto, se ha solicitado al Juzgado la aclaración de la parcela concreta a la que se refiere la sentencia, que será aportado al procedimiento en cuanto nos sea facilitado.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho (...)

#### IV

La registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 9, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 2011, 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, 24 de junio, 28 de octubre y 20 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014, 17 de julio y 6 de noviembre de 2015, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017, 5 de diciembre de 2018, 28 de junio de 2019, y 20 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de diciembre de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto un mandamiento por el que se ordena la inscripción de una sentencia dictada en un procedimiento declarativo, sentencia que declaraba la adquisición de los demandados-actores reconvenional de la parcela N31 (calle [...]) de la finca registral número 856, propiedad de los actores-demandados reconvenionales, sita en la localidad de Manzanares El Real por prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria.

Considera la registradora que la descripción de la finca cuya inscripción se pretende es insuficiente para practicar las operaciones registrales pertinentes.

2. En relación con la alegación de los recurrentes relativa a la limitación de facultades de calificación que tiene el registrador en relación con los documentos judiciales, debe recordarse que 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.

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. 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.

Como consecuencia de 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, a los efectos de obtener su inscripción, por cuanto ésta se rige por la legislación hipotecaria.

3. Entrando ya en la cuestión de fondo planteada en este recurso, debe recordarse que este Centro Directivo ha señalado en múltiples Resoluciones que, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral –de folio real–, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real, constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004, 10 y 14 de junio de 2010 y 1 de abril de 2013, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (cfr. artículos 9.1.º y 21 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas primera a cuarta, del Reglamento Hipotecario). No obstante, esta doctrina ha sido matizada en relación con los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, 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 que sea objeto del título presentado a inscripción.

4. En el presente caso está claro que la descripción que de la finca objeto de adquisición por prescripción se hace en el mandamiento es insuficiente para poder identificar si dicha finca procede por segregación de otra finca registral o, por el contrario, si coincide con una determinada finca registral ya existente.

En el mandamiento únicamente se expresa lo siguiente: «(...) debo declarar y declaro la adquisición de los demandados-actores reconvencional de la adquisición de la parcela N31 (calle [...]) de la finca registral n.º 856, propiedad de los actores-demandados reconvencionales, sita en la localidad de Manzanares El Real por prescripción adquisitiva o usucapión extraordinaria».

Debe tenerse en cuenta que en la resolución del presente expediente no puede tenerse en cuenta la documentación aportada con el escrito de recurso, pues conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria «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 consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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