

**Dirección General de los Registros y del Notariado
(Propiedad).****Resolución de 21 marzo 2003****[RJ\2003\3955](#)**

REGISTRO DE LA PROPIEDAD: INSCRIPCIÓN: expediente de dominio: para la reanudación del tracto sucesivo: procedencia: declaración judicial de estar justificado el dominio por el hecho de haber adquirido el actor las fincas en cuestión por prescripción al haberlas poseído por más de treinta años: modo de adquirir: finalidad del expediente de la declaración «erga omnes» a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio: la calificación registral tiene un alcance limitado especialmente cuando se trata de documentos judiciales.

Jurisdicción: Vía administrativa**Ponente:**

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel M. R. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés, núm. 1, a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota y el auto apelado.

Resolución de 21 de marzo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel M. R. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Avilés, núm. 1, don Jaime S. J., a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don José Luis L. G., en nombre de don Manuel M. R. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Avilés, núm. 1, don Jaime S. J., a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio.

HECHOS

I

PRIMERO

El 14 de octubre de 1999, el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Avilés, dictó auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de diversas fincas inscritas a nombre del abuelo del actor, don Manuel M. D., sobre las que pesa una hipoteca de la que es titular el padre del actor, don Ceferino M. G. y en el que en el Fundamento jurídico segundo se lee: «Por todo ello, procedería la desestimación del expediente de referencia. Pero igualmente, de lo obrante en el mismo, se desprende que, primero don Ceferino, y ahora el solicitante, han venido poseyendo los bienes de referencia de una forma quieta, pública e ininterrumpida por más de treinta años y a título de dueño de las fincas cuya inmatriculación (sic) se solicita, dándose las condiciones establecidas en el artículo 1959 del [Código Civil \(LEG 1889, 27\)](#) para una prescripción adquisitiva contra tábulas a su favor por todo ello, es de justicia, y no obstante la incorrecta orientación dada por la parte solicitante a sus derechos en sus escritos, el reconocerlo y estimarlo así, debiendo de entenderse justificado el dominio del solicitante y la procedencia de su petición decretando la cancelación de las inscripciones contradictorias conforme a lo dispuesto en el artículo 202 de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886\)](#)». En la parte dispositiva se declara justificado el dominio del actor sobre las fincas descritas.

II

SEGUNDO

Presentado un testimonio del citado auto en el Registro de la Propiedad mereció la siguiente calificación:

«Presentado nuevamente el precedente documento a instancia del Procurador de los Tribunales, don José Luis L. G., se deniega la inscripción del mismo por el defecto insubsanable de falta de congruencia del mandato a juicio en que se ha dictado, pues el expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y seguido en el presente caso, trata de suplir mediante una resolución judicial, un título de propiedad preexistente, pero no susceptible de inscripción, obteniéndose así un título inscribible,

pero no para declarar justificado el dominio, cuestión que sólo puede debatirse acudiendo a la vía ordinaria por medio del juicio declarativo correspondiente; y todo conforme a lo dispuesto en el artículo 100 del [Reglamento Hipotecario \(RCL 1947, 476 y 642\)](#) .

Notificado al presentante y puesto el título a disposición del mismo. Contra la presente nota de calificación cabe recurso gubernativo en el plazo de tres meses desde su fecha, y no cuatro como por error se hizo constar en la anterior nota de calificación. (Artículos 136 de la [Ley Hipotecaria \[RCL 1946, 886\]](#) y 113 de su [Reglamento \[RCL 1947, 476 y 642\]](#)). Avilés, a 8 de mayo de 2000. El Registrador. Fdo.: don Jaime S. J.».

III

TERCERO

El Procurador de los Tribunales, don José Luis L. G., en nombre de don Manuel M. R. presentó recurso contra la anterior nota de calificación y alegó:

1. Entiende el Registrador que el Expediente de Dominio no es la vía para declarar justificado el dominio y, sin embargo, el artículo 238 del [Reglamento Hipotecario \(RCL 1947, 476 y 642\)](#) dice textualmente: «Declarado justificado el dominio, será necesario para que la inscripción se lleve a cabo, presentar en el Registro testimonio judicial bastante en que conste ser firme el auto». Pues bien, el auto declara justificado el dominio de don Manuel M. R., siendo título suficiente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido.

2. No existe pues duda sobre quién ha de ostentar el dominio de dichas fincas, debiendo actuarse en consecuencia en virtud del principio de conservación de los actos procesales, acordando la inmatriculación de dichos fondos a nombre del recurrente y cumpliendo el mandato contenido en el auto.

IV

CUARTO

El Registrador, en defensa de su nota, informó lo siguiente:

1. Tal como prescribe el artículo 100 del [Reglamento Hipotecario \(RCL 1947, 476 y 642\)](#) , uno de los extremos a los que se extiende la calificación registral de los documentos expedidos por la Autoridad judicial es «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado». Y es que, en el presente caso, nos encontramos ante una incongruencia del mandato con el procedimiento en que se ha dictado, consistente en que el expediente de dominio es un procedimiento de jurisdicción voluntaria que, dirigido a reanudar el tracto interrumpido, tiene por objeto declarar la condición de causahabiente del último titular registral que concurre en el promotor del mismo quien carece de los oportunos títulos inscribibles intermedios, pero no declarar ganada un dominio por inscripción (prescripción contra fábulas), cuyo cauce adecuado es el juicio declarativo correspondiente. Existe en definitiva una falta de acreditación suficiente del acto transmisivo a favor del recurrente, falta de título formal adecuado para la inscripción, falta que no puede ser superada a través del expediente de dominio de reanudación del tracto, máxime cuando el actor no presenta ningún documento escrito en el que basar su adquisición. Y ello de conformidad con lo manifestado por la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, entre otras las de [30 de mayo de 1988 \(RJ 1988, 4361\)](#) , [21 de junio \(RJ 1991, 4658\)](#) y [6 de julio de 1991 \(RJ 1991, 5437\)](#) , [24 de enero de 1994 \(RJ 1994, 242\)](#) .

2. Así parece reconocerlo el propio juzgador cuando declara que no puede entender justificada la titularidad de las fincas por parte del promotor concluyendo que procedería la desestimación del expediente, pero que igualmente se dan las circunstancias establecidas en el artículo 1969 de [Código Civil \(LEG 1889, 27\)](#) para una prescripción adquisitiva a su favor, aun reconociendo la incorrecta orientación dada por la parte solicitante a sus derechos en sus escritos.

3. Otra cosa bien distinta es que el expediente de dominio tuviere por objeto la inmatriculación de las fincas, pues entonces su objeto es declarar que se ha producido un acto o causa idónea para adquirir el dominio.

4. Esta calificación no supone injerencia en la competencia del Juez, sino que, dada la excepcionalidad del procedimiento utilizado, se aumentan sus controles en aras precisamente de la seguridad jurídica.

V

QUINTO

Don José María T. Ch., Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Avilés, informó:

1. Que la fundamentación jurídica del título alegada por el promotor del expediente no se correspondía con la realidad enjuiciada

2. Que, no obstante, del resto de los hechos se evidenciaba la existencia de una prescripción adquisitiva extraordinaria.

3. Que se entendió que el Juzgador se halla obligado por el resultado de los hechos acreditados y no por la fundamentación jurídica erróneamente esgrimida, razón por la cual se dictó resolución estimatoria a la solicitud efectuada

VI

SEXTO

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias, desestimó el recurso y confirma la nota del Registrador fundándose en los razonamientos contenidos en el informe de éste.

VII

SEPTIMO

El recurrente apeló el auto presidencial alegando nuevamente los argumentos de su recurso y añadiendo: Que la [Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1998 \(RJ 1998, 9432\)](#) dice que a la inadecuación del procedimiento sólo procede cuando por error del procedimiento inadecuado seguido se afecta a la competencia objetiva o funcional, o cuando, por su carácter más restrictivo, ya sea por su sumariedad, ya sea por su especialidad, suponga para las partes una merma de garantías respecto del que debió seguirse».

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 609, 1940, 1962 y 1969 del [Código Civil \(LEG 1889, 27\)](#) ; 18 de la [Ley Hipotecaria \(RCL 1946, 886\)](#) y 100 de su [Reglamento \(RCL 1947, 476, 642\)](#) y la [Resolución de 16 de febrero de 1988 \(RJ 1988, 1317\)](#) .

1

PRIMERO

Se plantea en el presente recurso si es o no inscribible un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo cuando el Juez declara justificado el dominio por el hecho de haber adquirido el actor las fincas en cuestión por prescripción al haberlas poseído por más de treinta años de «forma quieta, pública e ininterrumpidamente [...] dándose las condiciones establecidas en el artículo 1959 del [Código Civil \(LEG 1889, 27\)](#) ». El Registrador deniega la inscripción por entender que hay falta de congruencia del mandato con el procedimiento seguido ya que, según el Registrador, el expediente de dominio tiene por finalidad suplir mediante una resolución judicial un título de propiedad preexistente, pero no susceptible de inscripción.

2

SEGUNDO

Sin embargo, precisamente la finalidad del expediente de dominio es la de declarar justificada el dominio «erga omnes» a efectos, meramente registrales. De la propia nota y del informe en su defensa se deduce más bien que el Registrador funda su calificación en el entendimiento de que el procedimiento del expediente de dominio exige, para que pueda declararse justificado el dominio, que el promotor aporte un título en el que fundar su pretensión sin que pueda prosperar cuando el modo de adquirir del actor haya sido cualquier otro de los admitidos en nuestras Leyes (cfr. artículo 609 del [Código Civil \[LEG 1889, 27\]](#)).

3

TERCERO

El supuesto es muy similar al resuelto por la [Resolución de 16 de febrero de 1988 \(RJ 1988, 1317\)](#) , en el que el Juez declaró justificados los extremos aducidos en el escrito inicial en el que se invocaba que la actora era propietaria de la finca por haberla poseído a título de dueña durante más de veinte años. Allí se resolvió que el auto no era inscribible, porque la posesión durante veinte años no es por sí sola título suficiente para adquirir, ya que no aparece el justo título exigido por la prescripción ordinaria (cfr. artículos 1940 y 1962 del [Código Civil \[LEG 1889, 27\]](#)). En el presente caso, sin embargo, dado que se ha poseído durante treinta años, la posesión misma es suficiente, sin ulteriores requisitos, para adquirir (cfr. artículo 1959 del Código Civil).

4

CUARTO

Por lo tanto, si se considera:

- a) que el Juez considera que el promotor ha adquirido la propiedad de las fincas por prescripción al haberlas poseído a título de dueño durante más de treinta años;
- b) que la prescripción es un modo de adquirir;
- c) que el expediente de dominio es un procedimiento que tiene por fin la declaración «erga omnes» a efectos registrales de que ha existido un hecho del que resulta que el promotor ha adquirido el dominio;
- d) que no existe ninguna norma que exija que la adquisición se haya realizado por medio de título y modo y no por cualquier otro medio de los que recoge el artículo 609 del [Código Civil \(LEG 1889, 27\)](#) ;
- y e) que la calificación registral tiene un alcance limitado (cfr. artículo 18 de la [Ley Hipotecaria \[RCL 1946, 886\]](#)), especialmente cuando se trata de documentos judiciales (cfr. artículo 100 del [Reglamento Hipotecario \[RCL 1947, 476 y 642\]](#)), el defecto observado por el Registrador no puede ser mantenido y debe, por consiguiente, revocarse la nota que en él se funda.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota y el auto apelado.

Madrid, 21 de marzo de 2003.–La Directora general, Ana L.-M. G.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia del Principado de Asturias