

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8906 *Resolución de 11 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Almuñécar, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio de una finca registral, y se declara la cancelación de la inscripción contradictoria de finca por haberse dictado resolución judicial en un procedimiento no idóneo para originar los asientos ordenados.*

En el recurso interpuesto por doña E.G.S., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña Pilar Martín Moya, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio de una finca registral, en la que además se declara la cancelación de la inscripción contradictoria de la misma finca, por haberse dictado la resolución judicial en un procedimiento no idóneo para originar los asientos ordenados.

Hechos

I

El día 14 de octubre de 2019, se presentó en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, testimonio de sentencia firme, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número Dos de Almuñécar, por el que se declara justificado el dominio de los demandantes, sobre la finca (...), que aparece inscrita en el indicado Registro de la Propiedad, a favor de P.S.A., e igualmente se ordena la cancelación de la inscripción de dominio a favor de P.S.A., por ser contradictoria con el pronunciamiento judicial.

II

La referida documentación fue objeto de nota de suspensión, del siguiente tenor: «Hechos. El día catorce de octubre del año dos mil diecinueve fue presentado el documento de referencia para su inscripción en este Registro, y aportado documento complementario el día diecisiete de diciembre del año dos mil diecinueve. II. En relación con la documentación presentada respecto de la finca registral (...) de Almuñécar, que aparece inscrita en este Registro a favor de la entidad P.S.A. por su inscripción 1.^a de fecha veintiocho de octubre de mil novecientos setenta y cinco, se observa:—Se presenta testimonio de una sentencia dictada el veinticuatro de enero de dos mil diecinueve por el Juez del Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción N.º 2 de Almuñécar en el procedimiento Ordinario (...), por el cual, se declara que doña E.G.S. y don B.E.M. son propietarios del pleno dominio de la finca registral (...) de Almuñécar, que la adquirieron por compra a don J.F. en escritura pública de compraventa otorgada en Almuñécar el cuatro de mayo de dos mil nueve; ordenándose la cancelación de la inscripción a favor de P.S.A. declarándose nula por ser contradictoria con la anterior Declaración, Cuando referido documento se presentó y a fin de poder dar solución al problema existente, se solicitó se aportase la escritura por la cual adquirirían la finca los interesados a cuyo favor se declaraba el dominio, a fin de comprobar qué había sucedido, pues el documento judicial tal y como se presentó no podía provocar inscripción alguna a favor de las personas a cuyo favor se declaraba el dominio, pues en realidad y como ahora se aclara con la escritura presentada nos encontramos ante un problema de ruptura del tracto registral, pues efectivamente parece ser que si bien existen los títulos que permiten dicha reanudación, los mismos son erróneos en cuanto a la finca enajenada, pues parece ser

era la finca registral (...) y no la (...), sin embargo para reanudar referido tracto registral, no se ha procedido a la rectificación de dichos títulos, sino que por el contrario, se ha acudido a un procedimiento judicial ordinario contra el titular registral, procedimiento este que en el caso que nos ocupa no es apto para obtener la referida reanudación, pues las personas a cuyo favor se reconoce el dominio no han adquirido directamente del titular registral, sino que lo hacen tras la existencia de titulares intermedios, concretamente ellos adquieren de Don JF, en escritura otorgada en esta Ciudad ante su notario don José Daniel Gil Pérez el día cuatro de Mayo de dos mil nueve, número (...) de protocolo, don J.F., adquirió de don J.W.F. y doña M.F. en escritura otorgada en esta ciudad el día cinco de mayo de mil novecientos noventa y ocho ante su entonces notaria doña María Mercedes Sánchez Cazorla; estos últimos cónyuges adquirieron la finca por compra a don H.A. y doña M.B. en escritura otorgada en esta ciudad el treinta de Noviembre de mil novecientos ochenta y uno ante su entonces Notario Don José Luis Gallo Bonet; cónyuges que a su vez la adquirieron por compra a la entidad P.S.A. titular registral, en escritura otorgada en esta ciudad el día treinta y uno de Enero de mil novecientos setenta y seis ante su entonces Notario Don José Luis Gallo Bonet, por tanto como se observa hasta llegar a las personas a cuyo favor se hace el reconocimiento de dominio han existido aparte del titular registral, tres transmisiones intermedias cuyos titulares intermedios no han sido demandados ni han intervenido en el procedimiento y si bien es cierto que se ha admitido la posibilidad de reanudar el tracto registral interrumpido vía sentencia recaída en juicio ordinario, no es menos cierto que solo será posible cuando sean demandados los titulares intermedios entre el titular registral y quien demanda le sea reconocido el dominio de la finca, artículos 24 de la Constitución cuando sanciona el principio de proscripción de la indefensión y el artículo 222 número 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula la relatividad de la cosa juzgada, por la que la declaración de propiedad se hace exclusivamente frente al demandado, pero no contra terceras personas. Fundamentos de Derecho. De conformidad con el artículo 24 de la Constitución, artículos 1, 2, 3, 20, 40, 82 de la Ley Hipotecaria, artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7-04-2003, 5-10-2007, 9-12-2010, 2-9-2011, 28-09-2011, 7-09-2015, 7-01-2016, 3-05-2017, 16-01-2017, 28-10-2018. Acuerdo.—La suspensión de la inscripción del documento presentado en virtud de los fundamentos de derecho antes expresados.—La notificación de esta calificación al presentante y al Notario o autoridad que expide el documento en el plazo de 10 días hábiles de conformidad con el art. 58, 2 y 48 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas, y la prórroga del asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la L.H. Contra la precedente calificación podrán (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Martín Moya registrador/a de Registro Propiedad de Almuñécar a día diez de enero del año dos mil veinte.»

III

Doña E.G.S., interpuso recurso contra la anterior calificación, por escrito del siguiente tenor: «Doña EGS, mayor de edad, de Nacionalidad Española, provista de (...), ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, comparece, y como mejor proceda expone: Que por medio del presente escrito vengo a formular recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Almuñécar, de fecha 10 de Enero de 2020, recaída en la entrada (...) del año 2019, Asiento N.º (...), Diario (...), notificada en fecha 10 de Enero de 2020, respecto a la inscripción del testimonio de la Sentencia N.º (...), de 24 de Enero de 2019, recaída en los Autos de procedimiento ordinario N.º (...) tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Almuñécar, en virtud de la cual se declara doña E.F.S. y don B.E.M. son propietarios del pleno dominio de la finca registral N.º (...) de Almuñécar, y se ordena la cancelación de la inscripción a favor de PSA, declarándose nula por ser contradictoria con la anterior declaración, en base a los siguientes motivos: Motivos. Primero.—Tal y como se ha hecho constar con anterioridad,

el objeto del presente recurso es la calificación negativa de la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Almuñécar, referida al asiento N.º (...), Diario (...), entrada N.º (...) del año 2019) a la inscripción del testimonio de un título judicial, concretamente a la Sentencia N.º (...) de 24 de Enero de 2019, recaída en los Autos de procedimiento ordinario N.º (...) tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Almuñécar, por el motivo que a continuación se transcribe. Considera la Registradora que concurre el defecto consistente en que: “el documento judicial, tal y como se presentó no podía provocar inscripción alguna a favor de las personas a cuyo favor se declaraba el dominio, pues en realidad, como ahora se aclara con la escritura presentada, nos encontramos ante un problema de ruptura del tracto registral, pues efectivamente, parece ser que si bien existen los títulos que permiten dicha reanudación, los mismos son erróneos en cuanto a la finca enajenada, pues parece ser, era la finca registral AAAA y no la BBBB, sin embargo para reanudar referido tracto registral, no se ha procedido a la rectificación de dichos títulos, sino que por el contrario, se ha acudido a un procedimiento judicial ordinario contra el titular registral, procedimiento este que en el caso que nos ocupa no es apto para obtener la referida reanudación, pues las personas a cuyo favor se reconoce el dominio no han adquirido directamente del titular registral, sino que lo hacen tras la existencia de titulares intermedios, concretamente ellos adquieren de Don JF, en escritura otorgada en esta Ciudad ante su Notario Don José Daniel Gil Pérez el día cuatro de Mayo de dos mil nueve, número (...) de protocolo, Don JF adquirió de Don JWT y Doña MF en escritura otorgada en esta ciudad el día cinco de Mayo de mil novecientos noventa y ocho ante su entonces Notaria Doña María Mercedes Sánchez Cazorla; estos últimos cónyuges adquirieron la finca por compra a Don HA y Doña MB en escritura otorgada en esta ciudad el treinta de Noviembre de mil novecientos ochenta y uno ante su entonces Notario Don José Luis Gallo Bonet; cónyuges que a su vez la adquirieron por compra a la entidad P.S.A., titular registral, en escritura otorgada en esta ciudad el día treinta y uno de Enero de mil novecientos setenta y seis ante su entonces Notario Don José Luis Gallo Bonet, por tanto como se observa hasta llegar a las personas a cuyo favor se hace el reconocimiento de dominio han existido aparte del titular registral, tres transmisiones intermedias cuyos titulares intermedios no han sido demandados ni han intervenido en el procedimiento y si bien es cierto, que se ha admitido la posibilidad de reanudar el tracto registral interrumpido vía sentencia recaída en juicio ordinario, no es menos cierto que solo será posible cuando sean demandados los titulares intermedios entre el titular registral y quien demanda le sea reconocido el dominio de la finca, artículos 24 de la Constitución cuándo sanciona el principio de proscripción de la indefensión y el artículo 222 número 30 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que regula la relatividad de la cosa juzgada, por la que la declaración de propiedad se hace exclusivamente frente al demandado, pero no contra terceras personas.” Segundo. – En el antecedente de hecho primero del testimonio de la sentencia, cuya inscripción registral se interesó, se hace constar que: “El Procurador de los Tribunales demandante, en el nombre y representación que acreditó, formuló ante este Juzgado, demanda de juicio ordinario contra el mencionado demandado, en ejercicio de una acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva acumulada con acción de nulidad y cancelación de inscripción registral contradictoria”. Tercero.–Por su parte, en el Fundamento de Hecho Primero de la citada Sentencia, se pone de manifiesto que: “La acción declarativa de dominio, ejercitada por Dña. EGS y D. BEM, descansa sobre las siguientes premisas: 1.º) Con fecha 4 de Mayo de 2009, otorgaron Escritura Pública de Compraventa ante el Notario de Almuñécar, D. José Daniel Gil Pérez, bajo el Número (...) de su Protocolo, en virtud de la que, adquirieron del Sr. F, un inmueble sito en el Edificio (...) de la localidad de Almuñécar, haciéndose constar la descripción Registral que sigue: “Inmueble sito en el Edificio (...) de la localidad de Almuñécar, en (...), que se describe en el citado Título como, Apartamento Tipo G, Número 106, situado en la quinta planta del Edificio, (Sexta a contar de la rasante de la calle), con una extensión superficial de 46,74 M2, que linda, teniendo en cuenta su puerta particular de entrada: Frente, pasillo de distribución común, derecha entrando,

apartamento tipo 1-1, izquierda, apartamento tipo F, espalda, aires de la zona común de esparcimiento o solárium, con cuota de participación en el común de 0,32 %". El inmueble, se hallaba inscrito en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, como Finca Registral N.º BBBB, al Tomo (...), Libro (...), Folio (...) teniendo asignada la Referencia Catastral N.º (...), Sin embargo, a pesar de lo anterior, el Número de Inscripción Registral que corresponde a la realidad física constituida por el apartamento que vienen ocupando los demandantes quieta y pacíficamente desde su adquisición, es el N.º (...) del Registro de la Propiedad de Almuñécar, pese a que dicha Finca Registral continúa figurando a nombre de su primera propietaria, la Mercantil Demandada, PSA, aunque en realidad, dicha Sociedad, no detenta Derecho alguno sobre el Inmueble que nos ocupa, desde el 31 de Enero de 1.976, fecha en que lo transmitieron a unos nuevos titulares, DHA y a su esposa D.ª MB, quienes a su vez procedieron a vendérselo a D. JF y su esposa, en virtud de Escritura Pública de Compraventa otorgada en Almuñécar, a 30 de Noviembre de 1981, llevando a cabo los mismos su venta, en fecha 5 de mayo de 1998, a favor de su hijo, D. JF, quien finalmente lo transmitió a los demandantes, en fecha 4 de Mayo de 2009. 2.º) a pesar de la descripción obrante en el título de compra, los actores en realidad, vienen ocupando quieta y pacíficamente desde su adquisición, como previamente a ellos lo hicieran todos aquellos de los que trae causa su Derecho actual desde que se transmitiera dicha vivienda a su primer propietario por la demandada, "PSA", promotora originaria del inmueble, y del Edificio en el que el mismo se ubica), la vivienda situada en la Planta inmediatamente superior, es decir, el apartamento Tipo G, Número 107, sito en la Sexta Planta, Séptima a contar desde la rasante de la Calle del Edificio (...), inmueble que figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Almuñécar como Finca Registral N.º AAAA, al Folio (...) del Tomo (...), Libro (...), a nombre, como ya hemos comentado, de la demandada, mercantil "PSA", tal y como se ha acreditado mediante la Certificación Registral de la Finca N.º AAAA, figurando como título de dicha adquisición, Escritura Pública de Constitución en régimen de propiedad Horizontal, otorgada en fecha 17 de Marzo de 1975 ante el Notario de Granada, Sr. Fiestas Contreras, del Edificio construido, según declaró en dicha Escritura, sobre Parcela adquirida por compra ante el Notario de Almuñécar, Sr. Polanco Burgos. 3.º) Los demandantes amparados por la Fe Publica Registral, adquirieron del que en aquel momento figuraba como su legítimo dueño en el Registro de la Propiedad, D. JF, el inmueble, que ocupan quieta y pacíficamente desde su adquisición como antes lo hicieran los propietarios anteriores, desconociendo la existencia de cualquier error o discrepancia en relación a la Inscripción Registral del Inmueble." La Sentencia cuya inscripción se solicitó pone de manifiesto igualmente que: "...En concreto los demandantes que compraron y ocuparon una realidad física concreta, su apartamento, de los que como sus legítimos titulares, figuraban en el Registro de la Propiedad, resultando que el denominado apartamento N.º (...) del Edificio (...) de Almuñécar, es el que se ubica en la planta Sexta alta, Séptima a contar desde la rasante de la calle, y no en la Planta Quinta Alta, Sexta a contar desde la rasante de la calle que es como jurídicamente se describe en su Título de Propiedad. Cuarto.—Entendemos que a la vista del contenido de la Sentencia cuya inscripción se interesó, y en especial si se ponen en relación los datos obrantes en el apartado de "Antecedentes de Hecho" de la misma, en el que como se ha señalado con anterioridad se hacía constar que: "El Procurador de los Tribunales demandante, en el nombre y representación que acreditó, formuló ante este Juzgado, demanda de juicio ordinario contra el mencionado demandado, en ejercicio de una acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva acumulada con acción de nulidad y cancelación de inscripción registral contradictoria", con las expresiones que se repiten en varias ocasiones a lo largo de la resolución judicial tales como: "realidad física constituida por el apartamento que vienen ocupando los demandantes quieta y pacíficamente desde su adquisición, es el N.º AAAA del Registro de la Propiedad de Almuñécar, pese a que dicha Finca Registral continúa figurando a nombre de su primera propietaria, la Mercantil Demandada, PSA"; "los actores en realidad, vienen ocupando quieta y pacíficamente desde su adquisición, (como previamente a ellos lo hicieran todos

aquellos de los que trae causa su Derecho actual desde que se transmitiera dicha vivienda a su primer propietario por la demandada, “PSA”, promotora originaria del inmueble, y del Edificio en el que el mismo se ubica), la vivienda situada en la Planta inmediatamente superior, es decir, el apartamento Tipo G, Número 107, sito en la Sexta Planta, Séptima a contar desde la rasante de la Calle del Edificio (...), inmueble que figura inscrito en el Registro de la Propiedad de Almuñécar como Finca Registral N.º BBBB, al Folio (...) del Tomo (...), Libro (...); y “los demandantes amparados por la Fe Publica Registral, adquirieron del que en aquel momento figuraba como su legítimo dueño en el Registro de la Propiedad, D. JF, el inmueble, que ocupan quieta y pacíficamente desde su adquisición como antes lo hicieran los propietarios anteriores”, evidencia que la declaración de dominio efectuada en virtud de la Sentencia cuya inscripción se pretende, lo es por prescripción adquisitiva, en cuyo caso, sí que procedería la inscripción del testimonio de la misma y la nulidad del asiento registral contradictorio, y ello con apoyo de la fundamentación jurídica que a continuación se citará. Quinto.–Por otro lado, y en cualquier caso, consta igualmente acreditado sin ningún género de dudas en el testimonio de la Sentencia cuya inscripción se pretende, tanto a través de la prueba documental aportada por esta parte, como través de la testifical practicada en el acto de Juicio, la existencia de una inexactitud en el título de adquisición de mis mandantes del inmueble al que se refiere el procedimiento judicial, consistente en haber identificado la finca transmitida como la N.º BBBB inscrita al Tomo 1170, Libro 469, Folio 24, y descrita como “Inmueble sito en el Edificio (...) de la localidad de Almuñécar, en (...) que se describe en el citado Título como, Apartamento Tipo G, Número 106, situado en la quinta planta del Edificio, (Sexta a contar de la rasante de la calle), con una extensión superficial de 46,74 M2, que linda, teniendo en cuenta su puerta particular de entrada: Frente, pasillo de distribución común, derecha entrando, apartamento tipo H, izquierda, apartamento tipo F, espalda, aires de la zona común de esparcimiento o solárium, con cuota de participación en el común de 0,32 %.”, en lugar de haberse reflejado los datos de inscripción registral reales y la correcta descripción del inmueble que adquirieron los actores, que fue concretamente, la Finca Registral N.º AAAA del Registro de la Propiedad de Almuñécar, cuya descripción es la que sigue: “Urbana: Número Ciento Siete.–Apartamento Tipo G, situado en la sexta planta alta, séptima a contar desde la rasante de la Calle del edificio (...), sito en el (...), término de Almuñécar, sin número con la extensión superficial útil de 46,74 M2, que linda, teniendo en cuenta su puerta particular de entrada: ‘Frente, pasillo de distribución común, derecha entrando, apartamento tipo H, izquierda, apartamento tipo F, espalda, aires de la zona común de esparcimiento o solárium, con cuota de participación en el común de 0,32%’, inmueble que tiene asignado la Referencia Catastral N.º; (...). De lo contrario, es decir de no existir y no haberse acreditado en el título de los actores, la inexactitud denunciada, no se habría podido nunca declarar el pleno dominio de los mismos sobre la Finca Registral N.º AAAA del Registro de la Propiedad de Almuñécar, cuya descripción, insistimos es la que sigue: “Urbana: Número Ciento Siete.–Apartamento Tipo G, situado en la sexta planta alta, séptima a contar desde la rasante de la Calle del edificio (...), sito en el (...), término de Almuñécar, sin número con la extensión superficial útil de 46,74 M2, que linda, teniendo en cuenta su puerta particular de entrada: ‘Frente, pasillo de distribución común, derecha entrando, apartamento tipo H, izquierda, apartamento tipo F, espalda, aires de la zona común de esparcimiento o solárium, con cuota de participación en et común de 0,32%’, inmueble que tiene asignado la Referencia Catastral N.º: (...)”. De no existir en el título de los actores, la tan mentada inexactitud, nunca se habría declarado que la Finca N.º (...) del Registro de la Propiedad de Almuñécar, es la que adquirieron los actores “...por compra a D.J.F., mediante Escritura Pública de compraventa otorgada en Almuñécar el 4 de mayo de 2009. Como tampoco, se habría condenado “...a la mercantil demandada a estar y pasar por tal declaración.” Finalmente, reiteramos, si no estuviese sobradamente acreditada la existencia de la inexactitud del título de adquisición invocada, nunca habría podido declararse en el fallo de la Sentencia: “...nula la inscripción del dominio de la Finca

Registral N.º: (...) obrante al Registro de la Propiedad de Almuñécar, como propiedad de la Mercantil demandada 'PSA', contradictoria con la anterior Declaración," La declaración de que los actores adquirieron la finca Registral N.º AAAA del Registro de la Propiedad de Almuñécar por compra al Sr. F. mediante escritura pública de 4 de Mayo de 2009, implica necesariamente que este a su vez adquirió dicha finca en concreto de sus causantes, Sres. F., estos a su vez de los suyos, Sr. A. y Sra. B., y estos de la titular registral PSA, como así consta acreditado a través de las Certificaciones de la Finca Registral N.º AAAA y BBBB aportadas como prueba documental por esta parte, y reseñadas en el Fundamento de Derecho Tercero de la Sentencia, cuyo testimonio se presentó a inscripción. En virtud de lo dicho, y rectificada la inexactitud denunciada, al efectuarse en el fallo la declaración del dominio de los actores sobre la finca N.º AAAA, adquirida de su causante e1 Sr. F., resulta incontestado que la rectificación de dicha inexactitud ha operado también respecto a los causantes anteriores, Sres. F. y anteriormente Sr. A. y Sra. B., por lo que el título de todos ellos sería apto para provocar la inscripción del testimonio de la Sentencia, que declara tal dominio. Considera esta parte que no resulta procedente la consideración hecha por la Registradora en la calificación que hoy recurrimos y en la que se basa su sentido denegatorio de que: "... efectivamente, parece ser que si bien existen los títulos que permitan dicha reanudación, los mismos son erróneos en cuanto a la finca enajenada, pues parece ser era la finca registral AAAA y no la BBBB, sin embargo para reanudar el referido tracto registral, no se ha procedido a la rectificación de dichos títulos, sino que por el contrario, se ha acudido a un procedimiento judicial ordinario". En primer lugar, no podemos compartir que la registradora use la expresión "parece ser que si bien existen títulos que permitan dicha reanudación", dado que dichos títulos existen, y de hecho, constan inscritos en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, como se acreditó ante el Juzgado a través de la aportación de sendos documentos que emitió el propio Registro de la Propiedad, como son las Certificaciones de las Fincas Registrales N.º AAAA y BBBB, por lo que no se entiende que se utilice tal expresión. En segundo lugar, califica los títulos que permiten dicha reanudación de erróneos en cuanto a la finca enajenada, al considerar que parece ser era "la finca registral AAAA y no la finca registral BBBB". A juicio de esta parte, tampoco resulta adecuada la expresión utilizada de "al parecer", puesto que de lo contrario, reiteramos, nunca se hubiese emitido un fallo del sentido del emitido en la Sentencia cuyo testimonio se presentó a inscripción, pues dicho sentido es inequívoco al declarar expresamente el dominio de los actores sobre la finca AAAA, lo que nunca hubiese tenido lugar de no haberse acreditado dicha inexactitud en el título de los actores, así como que la rectificación de dicha inexactitud pasaba por declarar que el inmueble que en realidad adquirieron los actores de su causante y éste de los suyos, y aquellos de los anteriores, que fueron los que adquirieron de la titular registral PSA, fue el AAAA y no el BBBB. Entendemos por tanto, que acreditado y rectificado el error sufrido desde la primera transmisión que la titular registral PSA, llevó a cabo en el año 1976, hasta la última, en virtud de la cual, adquirieron los actores el citado inmueble, consistente en hacer constar una descripción errónea y asignar un número de finca registral distinto al que realmente correspondía a la finca, quedando fuera de toda duda, que el inmueble que transmitió PSA al Sr. A. y la Sra. B., el que estos transmitieron a los Sres. F., el que los mismos transmitieron a su hijo el Sr. F., y el que éste transmitió finalmente a los actores fue la Finca Registral N.º AAAA y no la BBBB, por lo que al declarar la Sentencia el pleno dominio de los actores sobre la mentada Finca Registral N.º AAAA, queda subsanada y rectificada dicha inexactitud, no adoleciendo por tanto los títulos de los causantes precedentes de error alguno que imposibilite la inscripción del testimonio de la Sentencia que nos ocupa. Entiende esta parte que la vigente inscripción relativa a la finca AAAA del Registro de la Propiedad de Almuñécar adolece de inexactitud registral, entendida toda discordancia entre Registro y la realidad, inexactitud corregida a través de la Sentencia cuyo testimonio se presentó a inscripción en el citado registro, recaída en un procedimiento ordinario. Fundamentos de Derecho. En apoyo de los motivos que se acaban de relacionar en los que se fundamenta el presente recurso,

pasamos a detallar, los siguientes fundamentos de Derecho: Artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 33, 36, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 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; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, 1940 y 1952 del Código Civil. Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 3 de Abril de 2017, conforme a la cual "...Contra la anterior nota de calificación, don MCH y doña S. F. H. interpusieron recurso el día 3 de enero de 2017 en el que, resumidamente, exponen: '(...) Motivos Primero.–El núcleo argumental de la calificación negativa aquí impugnada radica en la tesis de que toda inscripción de una sentencia declarativa de dominio en la que no se haya adquirido directamente del titular registral exige demandar a todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante. Esto choca radicalmente con la última doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado (así citamos las resoluciones de 11/05/12, 15/10/13 o 22/5/14), de modo que el interesado puede instar la declaración de propiedad basándose, no sólo en la existencia de una cadena o sucesión de títulos de transmisión de dominio con sus sucesivos modos, sino también, por prescripción ordinaria del dominio a su favor, debiendo considerarse las pretensiones planteadas por el actor como alternativas y no conjuntivo, por cuanto del artículo 609 del Código Civil, se infiere que no es posible la adquisición de la propiedad por dos títulos diferentes. La Sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral es inscribible en el Registro de acuerdo con las normas generales, CC 1710 se desprende del artículo 36.3 de la Ley Hipotecaria. Los sucesivos títulos aportados al expediente lo son sólo al efecto de justos títulos para calificar la usucapión contra tabulas como ordinaria (artículo 1940 y 1952 del Código Civil). En este sentido, la Sentencia en su fallo dispone expresamente que los titulares han adquirido por prescripción adquisitiva, y, por lo tanto, son titulares del pleno dominio de la finca..." "Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr., Resoluciones citadas en 'Vistos'), 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 (cfr., artículo 36 de la Ley Hipotecaria)," "La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapión en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la

Ley Hipotecaria. 3. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, publica, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que le ponga fin alterará [sic] el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. En cuanto a la usucapión ordinaria, como sucede en el supuesto de este expediente, la exigencia de buena fe y justo título compensa una inferior duración del tiempo de posesión de la finca, pero no por ello deja de ser un modo originario de adquirir el dominio en el “sentido de que no se adquiere de quien es el titular real del bien, aun cuando exista una relación jurídica con el mismo que justifique la posesión continuada, pacífica y en concepto de dueño. El efecto jurídico es idéntico que en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es la adquisición del dominio por el usucapiente, por lo que igualmente deberá ser entablado el procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. Según el artículo 1952 del Código Civil, se entiende por justo título ‘el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate’. Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como dijo la Sentencia de 17 de junio de 2008: ‘Es justo título para la usucapión aquel que baste legalmente para transferir el dominio, Se trata, en definitiva, de un acto legítimo de adquisición del derecho real o de la propiedad que dada la concurrencia de determinados defectos, no produce el efecto buscado, como es el de transferir la propiedad o constituir o transferir el derecho real que se pretende, por lo que nos hallamos ante un negocio esencialmente traslativo que no produce la adquisición del derecho que se trata de transmitir’. Por lo tanto, el justo título que además debe ser válido y verdadero, debe ser de tal naturaleza que hubiera servido para transmitir la propiedad o constituir el derecho real, si el disponente hubiera sido el propietario de la cosa que se vende. La función de la usucapión ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya si el título además de reunir todas las anteriores condiciones fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo dictó Sentencia, de fecha 21 de enero de 2014 en la que zanja la controversia afirmando ‘(...) aun cuando esta Sala ha hecho mención del artículo 1949 del Código Civil en sentencias como las de 28 de febrero de 2001 (RC 2589/1996) y 20 de febrero de 2007 (RC núm. 390/2000), sin descartar su vigencia, lo ha hecho de modo incidental pues en los casos allí contemplados no dependía de su aplicación el resultado del proceso, lo que no ocurre en el presente ya que la «ratio decidendi» de la sentencia hoy impugnada viene dada precisamente por la aplicación al caso de dicho precepto. Ello conduce a esta Sala a adoptar una posición respecto de su actual vigencia. Sobre ello consideramos que el artículo 1949 del Código Civil ha sido derogado por el artículo 36, apartados I y II, de la Ley Hipotecaria de 1946 que regula los distintos supuestos de usucapión contra tabulas, la redacción actual del artículo 36 de la Ley Hipotecaria – que supone un cambio sustancial– arranca de la Ley de reforma hipotecaria de 30 de diciembre de 1944 y se incorpora al Texto Refundido de 8 de febrero de 1946, El nuevo artículo 36 de la Ley Hipotecaria (texto vigente desde 1944) contempla dos situaciones distintas y contiene una regulación diferente de la anterior respecto de la prescripción adquisitiva frente al tercero registral tales situaciones son; 1.^a) La usucapión que se produce contra el titular inscrito mientras tiene lugar la posesión «ad usucapionem»; y 2.^a) La que se produce frente al tercer adquirente de ese titular, que reúne las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En el primer caso, la solución viene a coincidir con la del anterior artículo 35 EH pues se dice ahora que «en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho real que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la condición de terceros, se calificará el título y se contará el tiempo con arreglo a la legislación civil»; pero no sucede igual en el segundo

supuesto para el que, sin distinción entre usucapión ordinaria y extraordinaria, se contiene una nueva regulación sobre la eficacia de la prescripción adquisitiva en perjuicio de tercero hipotecario, pues ahora no se exige que el usucapiente tenga inscripción alguna a su favor, sino que adopta como criterio el del conocimiento real o presunto por parte de dicho tercero de la situación posesoria «ad usucapionem». En tal caso prevalece contra el «tercero hipotecario» la prescripción adquisitiva ya consumada en el momento de la adquisición, o que pueda consumarse dentro del año siguiente, en dos supuestos: a) Cuando se demuestre que el adquirente conoció o tuvo medios racionales y motivos suficientes para conocer, antes de perfeccionar su adquisición, que la finca o derecho estaba poseída de hecho y a título de dueño por persona distinta de su transmitente; y b) Cuando, fuera del caso anterior, el «tercero hipotecario» consienta dicha posesión, apta para la adquisición del dominio, de forma expresa o tácita, durante todo el año siguiente a la adquisición. Se trata, en definitiva, de un nuevo régimen totalmente distinto del anterior en lo que afecta a la posición del «tercero hipotecario», que ha venido a sustituir en su integridad el previsto en el artículo 1949 del Código Civil, en cuanto que, al no distinguir, debe entenderse que afecta tanto a la prescripción ordinaria, como a la extraordinaria. La demanda se ha dirigido contra los titulares registrales y la parte vendedora de la compraventa en la que el usucapiente basa su derecho, no obstante lo cual la sentencia refiere que al fallecimiento de uno de los titulares registrales –don J. H. L.–, la finca pasó a ser propiedad de su cónyuge, que ya era cotitular registral –doña E. F. M.– Posteriormente, dicha señora y los herederos del premuerto vendieron a doña F. H. F.; quien posteriormente donó a doña E. H. F.; que finalmente vendió a los ahora demandantes. Todos los títulos anteriores a la compraventa han sido aportados al procedimiento y de los fundamentos de la sentencia se evidencia que han servido de base para acreditar el justo título invocado. El titular registral y sus herederos o causahabientes en tanto no inscribieron sus respectivos títulos, no son terceros, por lo que deberán soportar la usucapión ganada. En consecuencia, al haberse consumado la usucapión conforme a las normas del derecho civil, se produce una inexactitud entre lo publicado por el Registro y la realidad jurídica extrarregistral que podrá remediarse mediante la inscripción de la resolución judicial que reconozca dicha usucapión. En consecuencia, el defecto debe ser revocado.” II.– Resultan igualmente de aplicación al caso que nos ocupa, los artículos 39, 40 y 218 de la Ley Hipotecaria, así como la Resolución de 14 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, conforme a la cual: “Se debe distinguir entre inexactitud registral y error del Registro: (i) Inexactitud: Es toda discordancia entre Registro y realidad (artículo 39 LH), (ii) Hay error cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual. (RDGRN de 10 de junio de 2009). 1 Es evidente que, a veces, un error del Registro se puede rectificar mediante una solicitud. 2 En el presente caso no existe error, pues el dato que el recurrente considera incorrecto se tomó, tal y como está, del título que causó la inscripción. Y cuando la inexactitud proviene del título, su rectificación es la prevista en el apartado d) del artículo 40 LH, y la forma de salvarla es la misma que la de los errores de concepto que no resultan claramente de los libros, es decir, consentimiento del titular o resolución judicial. Conclusión: “2 Para rectificación dicha inexactitud y permitir la inscripción a favor de la viuda se necesita (i) bien la concurrencia de quienes serían legitimarios conforme el derecho común (ii) o bien la acreditación de la vecindad catalana del causante a los efectos de posibilitar la inscripción con la sola intervención de la heredera única, (iii) A falta de la conformidad de los interesados y del registrador, la inexactitud se debe dirimir en el juicio ordinario correspondiente, tal y como prescribe el artículo 218 LH.” Insistimos, en que dada la inexactitud registral de la vigente inscripción relativa a la Finca N.º AAAA del Registro de la Propiedad de Almuñécar, los actores recurrieron a la interposición del correspondiente juicio ordinario

para acreditar y rectificar tal inexactitud, tal y como legalmente está previsto, e insistimos, la misma fue debidamente acreditada en el curso del citado procedimiento ordinario, por lo que evidenciado el error ocurrido desde la primera transmisión de la referida Finca N.º AAAA, y rectificado el mismo a través de la declaración de titularidad de los actores sobre dicho inmueble, debe procederse a la inscripción del testimonio de la Sentencia recaída en el procedimiento ordinario (...) de 24 de Enero de 2019, así como a la cancelación de la inscripción registral contradictoria. En virtud de lo expuesto, Solicito a la Dirección General de los Registros y del Notariado, que teniendo por presentado el presente escrito, se sirva admitirlo, y en su virtud por formulado en tiempo y forma, recurso contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Almuñécar, de fecha 10 de Enero de 2020, recaída en la entrada (...) del año 2019, Asiento N.º (...), Diario (...), notificada en fecha 10 de Enero de 2020, respecto a la inscripción del testimonio de la Sentencia N.º (...), de 24 de Enero de 2019, recaída en los Autos de procedimiento ordinario N.º (...) tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Almuñécar, en virtud de la cual se declara Doña E. G. S. y D. B. E. M. son propietarios del pleno dominio de la finca registral N.º AAAA de Almuñécar, cuya descripción, es la que sigue: "Urbana: Número Ciento Siete.–Apartamento Tipo G, situado en la sexta planta alta, séptima a contar desde la rasante de la Calle del edificio (...), sito en el (...), término de Almuñécar, sin número con la extensión superficial útil de 46,74 M2, que linda, teniendo en cuenta su puerta particular de entrada: "Frente, pasillo de distribución común, derecha entrando, apartamento tipo H, izquierda, apartamento tipo F, espalda, aires de la zona común de esparcimiento o solárium, con cuota de participación en el común de 0,32%", inmueble que tiene asignado la Referencia Catastral N.º; (...)" y se ordene la cancelación de la inscripción a favor de PSA, declarándose nula por ser contradictoria con la anterior declaración, y tras los trámites oportunos, se sirva dictar resolución por la que revocando el defecto indicado por la Registradora de la Propiedad de Almuñécar, consistente en no haber demandado a todos los titulares registrales intermedios entre el titular registral demandado y los actores en el citado procedimiento, se sirva estimar el presente recurso y en consecuencia revocar la nota de calificación de la citada Registradora, por cualquiera de los motivos indicados en el cuerpo del presente recurso, los cuales se dan por reproducidos en aras de evitar repeticiones innecesarias, a fin de que pueda llevarse a cabo la inscripción en el Registro de la Propiedad de Almuñécar, del testimonio de la Sentencia N.º (...) de 24 de Enero de 2019, recaída en los Autos de procedimiento ordinario N.º (...) tramitados ante el Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Almuñécar la Sentencia, así como la cancelación de la inscripción registral contradictoria anulada por dicha resolución judicial.»

IV

La Registradora de la Propiedad de Almuñécar, doña Pilar Martín Moya, elaboró informe en defensa de la nota de fecha 17 de febrero de 2020, y elevó el recurso a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40 y 83 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de abril de 2003, 7 de septiembre de 2015, 17 de marzo de 2016, 3 de mayo y 29 de octubre de 2017, respecto a la reanudación de tracto mediante sentencia recaída en juicio declarativo, Resoluciones de 4 de septiembre de 2012, 22 de julio y 5 de octubre 2016, 7 de febrero, 15 de marzo, 26 de abril, 5 de mayo, 7, 9 y 22 de junio, 18 y 21 de julio, 2, 16 y 27 de octubre y 13 de noviembre de 2017, 12 de marzo, 23 de abril, 21 de junio y 7 y 29 de noviembre de 2018 y 13 de marzo, 17 de mayo, 14 de junio, 20 de septiembre, 14 de octubre y 29 de noviembre de 2019 sobre rectificación de errores del registro y Resoluciones de 29 de mayo

de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18 de enero de 2012, 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 13 de febrero de 2017 respecto a la forma de practicar asientos ordenados en documentos judiciales.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– Con fecha 4 de mayo de 2009, doña E. F. S. y don B. E. M. otorgaron escritura pública de compraventa en virtud de la que, adquirieron del Sr. F., un inmueble sito en el Edificio (...) de la localidad de Almuñécar, situado en la quinta planta del Edificio, (sexta a contar de la rasante de la calle), con una extensión superficial de 46,74 M2, finca registral 12.374.

– Sin embargo, el apartamento que vienen ocupando los citados señores quieta y pacíficamente desde su adquisición, es el situado en la planta sexta (séptima a contar desde la rasante) finca registral 1.376, con idéntica descripción que la anterior, salvo por la planta de situación. Esta finca continúa figurando en el registro a nombre de Premasa, S.A.

– En virtud de sentencia firme, dictada por el Juzgado de Primera Instancia Número dos de Almuñécar, se declara que doña E. F. S. y don B. E. M. son propietarios del pleno dominio de la finca registral N.º 1.376 de Almuñécar, y se ordena la cancelación de la inscripción a favor del actual titular registral Premasa, S.A.

– En dicha sentencia consta, en su fundamento de derecho primero, que Premasa S.A, primera titular de la finca, la transmitió, el 31 de enero de 1976, a don H.A. y su esposa D.ª M. B., quienes a su vez procedieron a vendérsela a don J.F. y su esposa, el 30 de noviembre de 1981 y estos a su vez procedieron a su venta, en fecha 5 de mayo de 1998 a favor de su hijo, don J.F., quien finalmente lo transmitió a los demandantes, en fecha 4 de mayo de 2009. Todas las transmisiones se efectuaron en escritura pública y en todas ellas se hizo constar que la finca que se transmitía era la registral 1.374.

– A pesar de la descripción obrante en el título de compra, los demandantes compraron y ocuparon una realidad física concreta, el apartamento que se ubica en la planta sexta alta, séptima a contar desde la rasante de la calle, y no en la planta quinta alta, sexta a contar desde la rasante de la calle que es como jurídicamente se describe en su título de propiedad.

– La registradora en su nota señala que nos encontramos ante un problema de ruptura del tracto registral, y que si bien existen los títulos que permiten dicha reanudación, los mismos son erróneos en cuanto a la finca enajenada, pues parece ser era la finca registral 1.376 y no la 1.374, sin embargo para reanudar referido tracto registral, no se ha procedido a la rectificación de dichos títulos, sino que por el contrario, se ha acudido a un procedimiento judicial ordinario contra el titular registral, procedimiento este que en el caso que nos ocupa considera que no es apto para obtener la referida reanudación.

2. Para resolver este expediente es preciso determinar si, como afirma la registradora nos encontramos ante un problema de reanudación de tracto, de forma que la titularidad de la finca 1.376 que figura aun actualmente a favor de la sociedad Premasa S.A, deba inscribirse a nombre de los actuales titulares, siendo exigible en este supuesto que la demanda se dirija contra todos los titulares intermedios.

En este sentido, sobre la posibilidad de acudir a un juicio declarativo para obtener la reanudación del tracto, esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, ha venido declarando que la cuestión no es fácil –decía esta Resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, apartados a) y d), permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), y c) conforme a la legislación hipotecaria, para la

reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites –cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento–).

Por ello se ha sostenido que, aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdrá para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante.

Las consideraciones efectuadas en los anteriores fundamentos jurídicos se ven confirmadas tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Por una parte, la necesidad de intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa la titularidad del interesado que promueva la reanudación, resulta con carácter general de la regla Segunda, apartado 2.º, del nuevo artículo 208 de la Ley Hipotecaria referente al expediente tramitado al efecto ante notario y que ha venido a sustituir al judicial regulado anteriormente. En efecto, dicha regla señala que «deberán aportarse por el interesado, junto con los documentos que acrediten su adquisición, aquellos otros de los que disponga que justifiquen la adquisición de los titulares intermedios de los que traiga causa».

Ahora bien, el presupuesto para que sea aplicable la tesis expuesta es que haya una efectiva interrupción del tracto, situación patológica que se produce cuando se han producido varias transmisiones que no han accedido al Registro, de forma que el que pretende la inscripción, no ha adquirido directamente del titular registral, sino del adquirente o causahabiente de alguna de las transmisiones intermedias que no han accedido al Registro.

En el supuesto de este expediente, tal interrupción no se ha producido, pues la cadena de títulos públicos intermedios aparece claramente determinada y es completa, tal y como por otra parte se reconoce en la nota de calificación cuando dice que si bien «...existen los títulos que permiten dicha reanudación, los mismos son erróneos en cuanto a la finca enajenada, pues parece ser era la finca registral 1376 y no la 1374, ...».

En conclusión, no hay títulos intermedios que deban suplirse, lo que sucede es que se ha producido una discordancia entre la realidad registral y extrarregistral debida a un error en los títulos sobre la finca objeto de transmisión.

3. Procede por tanto analizar si la documentación presentada es suficiente para proceder a la rectificación de los libros del Registro.

A este respecto el artículo 40 Ley Hipotecaria, en su apartado d) dispone: «Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. 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, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de ratificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto».

En el caso de este expediente la finca 1.374 aparece inscrita a favor de los demandantes cuando la que debía figurar en los títulos y por lo tanto el historial registral donde se debieron inscribir las transmisiones es la registral 1.376 que aparece a favor de la sociedad Premasa S.A.

No pudiéndose llevar a cabo la rectificación mediante el consentimiento voluntario de la sociedad titular registral afectada, se ha obtenido la oportuna resolución judicial dictada en juicio declarativo interpuesto contra ésta, en la que así mismo se declara la titularidad de la finca registral 1376 a favor de los demandantes. En consecuencia, el título presentado, la citada sentencia firme, es apta para practicar la rectificación.

Tratándose de un error, la rectificación no implica que deban aparecer como demandados quienes ya no ostentan derechos vigentes sobre la finca, a diferencia de lo que sucede en la reanudación de tracto, pues las sucesivas transmisiones ya tuvieron su reflejo en el Registro, sin que sea necesario intentar justificar la adquisición de los titulares intermedios, además en la sentencia se refleja que el error se cometió también en los sucesivos títulos de transmisión.

Por último, en cuanto a la forma de reflejar en el Registro la rectificación derivada de la sentencia, nada impide que en cumplimiento del fallo judicial se proceda al traslado del historial registral de la finca registral 1374 que erróneamente se recogió en los títulos al de la finca 1376 que efectivamente fue objeto de transmisión, de forma que la primera quede inscrita a favor de la sociedad demandada, ya que se consignó erróneamente como objeto de transmisión.

En este sentido ha de recordarse que si bien, según ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, de conformidad con el principio de rogación, el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006 entre otras) sin embargo, tal criterio queda modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18. de enero de 2012, 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 13 de febrero de 2017).

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 11 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.