

CONSULTA:

La consulta que nos hace el CLIENTE versa sobre derecho civil, en concreto sobre derecho inmobiliario, y es del siguiente tenor literal:

“Hola, hace tiempo compre un terreno y edifique una casa, el terreno se compró por medio de escritura privada, el problema vino cuando quise escriturar la casa al registro de la propiedad por el notario pues el terreno venía por una herencia de tres hermanos al que me realizó la venta, todos ellos ya difuntos pero el problema viene por uno de ellos, cura y residente en Venezuela y tras años detrás de obtener el certificado de defunción no ha habido forma.

Nosotros pagamos el IBI ya desde el principio, alrededor de 10 años aprox.,

Podríamos escriturar la casa con los IBIs pagados o podríamos tener otra solución nos urge arreglar ya este asunto.”

RESPUESTA:

Según he entendido de la consulta, nos encontramos ante la compraventa de un terreno mediante documento privado (“escritura privada” indica el CLIENTE) en la que el vendedor, no es la persona que tiene inscrito a su nombre el terreno en el Registro de la Propiedad, toda vez que dicho terreno procede de la herencia de tres hermanos que serán, imagino, los titulares registrales. Sobre dicho terreno el cliente ha edificado una casa, siendo la cuestión a resolver, cómo puede el cliente (actual propietario) inscribir su adquisición del terreno y casa en el Registro, puesto que los tres herederos han fallecido y de uno de ellos (cura en Venezuela) es imposible obtener el certificado de defunción.

Ante esta situación y aunque es un problema difícil de solucionar, entiendo que deben estudiarse distintas opciones que paso a detallar, con independencia de que tanto un Notario de confianza del CLIENTE y el propio Registrador de la Propiedad del lugar donde se vaya a inscribir la finca indiquen otra fórmula, siendo conveniente tener una reunión con dichos funcionarios públicos (personalmente o con un abogado) para que les oriente.

La primera opción más aconsejable que habría que barajar sería acudir, en base a lo establecido en el artículo 40.1 Ley Hipotecaria, al expediente de reanudación del tracto sucesivo regulado en el art. 208 LH (y por remisión en el art. 203 LH).

“artículo 208 Ley Hipotecaria:

La reanudación del tracto sucesivo interrumpido se realizará en expediente tramitado con arreglo a las siguientes reglas:

Primera. No se entenderá producida la interrupción del tracto sucesivo cuando la persona a cuyo favor hubiera de practicarse la inscripción haya adquirido su derecho directamente del titular registral o sus herederos. En tal caso, la inscripción únicamente podrá practicarse mediante la presentación del documento en que se hubiera formalizado la adquisición, declaración o constitución del derecho, objeto de la inscripción solicitada.

Segunda. La tramitación se acomodará a lo previsto en el artículo 203, con las siguientes especialidades:

1.ª Se iniciará el expediente mediante escrito en el cual, junto a la descripción de la finca, se expresará la última inscripción de dominio y todas las demás que estuvieren vigentes, cualquiera que sea su clase, y al que deberán acompañarse los documentos prevenidos en la letra a) de la regla segunda del apartado 1 del referido artículo.

2.ª 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 y cualesquiera otros que considere oportuno para justificar su petición.

3.ª Junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos.

4.ª Cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal.

La misma regla se observará si, a pesar de tener la inscripción más de treinta años de antigüedad, se hubiese practicado con posterioridad, dentro de dicho plazo, cualquier otro asiento relativo a cualquier título otorgado por el titular registral o sus herederos.

Tercera. Si los citados comparecieran y así lo convinieran unánimemente en virtud de acta firmada por el Notario junto con todos los interesados, se extenderá la inscripción del título del solicitante, si fuera procedente.

Cuarta. Si alguno de los citados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición, el Notario dará por conclusas las actuaciones, dejando constancia de dicho extremo en el acta que ponga fin al expediente con expresión de la causa en que se funde. En ese caso, el promotor podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que no hubieran comparecido o se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Quinta. No perjudicarán al titular de buena fe a cuyo favor hubieran sido practicadas las inscripciones resultantes del expediente a que se refiere este artículo, cualquiera que fuese la naturaleza del título en que se funde, los títulos de dominio o de otros derechos reales contradictorios con el del solicitante que no hubieran sido inscritos en el Registro con anterioridad.”

Este expediente se tramita ante Notario y si se llega a un acuerdo entre las partes, se procederá a la inscripción del título del solicitante. Debiéndose tener en cuenta, que si alguno de los citados no compareciese o compareciendo, formule oposición, el expediente se dará por terminado. En este caso, el promotor del expediente puede entablar demanda de juicio declarativo contra aquellos que no han comparecido o se han opuesto.

Una segunda opción podría ser el acudir directamente a una acción declarativa de dominio con reanudación del tracto sucesivo, si bien, hay que indicar que algunos tribunales de justicia vienen estableciendo la necesidad de que exista un acto expreso de oposición al dominio del actor, ya que en caso de no existir habría que acudir al expediente de reanudación del tracto, mientras que otros tribunales determinan, que si bien el actor podría haber acudido a dicho expediente cuando no existe acto de oposición, eso no implica que no sea posible acudir a una acción declarativa de dominio.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, admite la posibilidad de acudir al proceso declarativo para la reanudación del tracto sucesivo, pero exige como requisito para poder inscribir la sentencia, el que hayan sido demandados los titulares registrales o sus posibles y desconocidos herederos, así como a los titulares intermedios y a cualquier interesado al que el asiento que se pretende modificar conceda algún derecho (artículo 40 Ley Hipotecaria).

La tercera opción y siempre que se den los requisitos legalmente exigidos, se podría acudir a la vía de la usucapión ordinaria establecida en el artículo 1957 Código Civil para lo que es necesaria la existencia de justo título y buena fe, durante 10 años en caso de presentes y durante 20 años en caso de ausentes. Igualmente es necesario que dicha posesión sea en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (art. 1941 Código Civil).

La usucapión es un medio de adquirir la propiedad sobre un bien o derecho por la posesión continuada en el tiempo y otros requisitos señalados por ley.

Artículo 1930 Código Civil: “Por la prescripción se adquieren, de la manera y con las condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales.

También se extinguen del propio modo por la prescripción los derechos y las acciones, de cualquier clase que sean.”

Cuando se trata de bienes inmuebles, como en el caso que comenta el CLIENTE, el plazo de posesión será mayor o menor dependiendo si el usucapiente (persona que quiere adquirir la propiedad del bien) tiene algún título de dominio o no lo tiene y la buena fe.

Se distinguen dos formas de usucapión, la ORDINARIA y la EXTRAORDINARIA.

Usucapión ordinaria: Si el usucapiente tiene un justo título de dominio (podría ser el documento privado de compra) y ha actuado de buena fe como dueño de la vivienda de manera pacífica y pública el plazo de posesión es de 10 años entre presentes o 20 años entre ausentes. El **artículo 1957** del Código Civil dispone: *“El dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles se prescriben por la posesión durante diez años entre presentes y veinte entre ausentes, con buena fe y justo título.”*

Usucapión extraordinaria: En esta no se exige ni justo título ni buena fe, solo que el usucapiente posea como dueño de manera pacífica y pública durante el plazo de 30 años. El **artículo 1959** del Código Civil dice: *“Se prescriben también el dominio y demás derechos reales sobre los bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539.*

En el presente caso, si el terreno comprado figura inscrita a nombre de otra persona en el registro de la propiedad estaríamos frente a una **usucapión contra tabulas** (adquisición del dominio por parte de quien inicialmente no es titular del mismo por la posesión continuada, en contra de lo inscrito en el Registro de la Propiedad).

Los procedimientos de usucapión no son temas fáciles y el éxito de la acción dependerá de la debida acreditación de la **posesión en concepto de dueño** por parte de los usucapientes durante todo el tiempo exigido, es decir, el demandante ha de acreditar en el Juzgado que ha venido poseyendo la vivienda comportándose como dueño de la cosa, actuando como tal frente a la colectividad y no que haya actuado por mera tolerancia del dueño de la cosa.

Las reformas, obras, pagos de impuestos, suministros, etcétera son datos reveladores de la titularidad en concepto de dueño.

Y para que así conste emito mi parecer en Granada a 13 de septiembre de 2022