

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

4277 *Resolución de 3 de abril de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Girona nº 1 a inscribir una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. P. F. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Girona número 1, doña Marta Valls Teixidó, a inscribir una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Girona se tramitó procedimiento ordinario número 15/2014 a instancia de don J. P. F. frente a las respectivas herencias yacentes o sus ignorados herederos de don S. y don J. F. R., declarados en rebeldía procesal, procedimiento en el que el demandante solicitaba que se declarase que había adquirido por prescripción la propiedad de la finca registral número 299 de Sant Joan de Mollet. En dicho procedimiento, día el 5 de junio de 2015, se dictó sentencia por la que se desestimó la demanda. Frente a esta sentencia, el demandante interpuso recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Girona, que dictó sentencia el día 4 de noviembre de 2015 por la que se estimó el recurso, revocando la sentencia de instancia, y declarando que el demandante había adquirido por prescripción la propiedad de la citada finca registral.

II

Testimonio de la referida sentencia de la Audiencia Provincial de Girona se presentó en el Registro de la Propiedad de Girona número 1 en unión de: a) un auto, de fecha 16 de marzo de 2016, dictado por la Audiencia Provincial de Girona, por el que se rectificaba el número de referencia catastral; b) fotocopia de un justificante de pago emitido por Xarxa Local del Municipis de la Diputació de Girona en relación al pago del impuesto de bienes inmuebles del año 2015; c) resolución del citado organismo en relación a la no sujeción de un impuesto, y d) certificación expedida por el Registro de la Propiedad de Girona número 1 en relación a la finca registral 299 de Sant Joan de Mollet, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Marta Valls Teixidó, Registradora de la Propiedad de Girona n.º 1. Calificación registral. En Girona, a dos de diciembre del año dos mil dieciséis. Antecedentes de hecho Primero.—Presentado nuevamente en este Registro testimonio de sentencia expedido el veintiuno de enero de dos mil dieciséis por la Audiencia Provincial, Sección Primera de Girona, rollo de apelación civil n.º 444/2015, que dimana del procedimiento ordinario n.º 15/2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Girona /ant.CI-8/, que motivo el Asiento 1134 del Diario 236, en unión de auto de fecha 16 de marzo de 2016 por el que se rectificaba el número de referencia catastral, fotocopia de un justificante de pago emitido por Xaloc en relación al pago del Impuesto de bienes inmuebles del año 2015, Resolución del citado organismo Xaloc en relación a la no sujeción de un Impuesto y certificación expedida por este Registro en relación a la finca 299 de Sant Joan de Mollet. Dicha documentación fué presentada con fecha 3 de mayo de 2016, bajo el asiento 2286 del Diario 235, siendo objeto de calificación con fecha veinticuatro de mayo de dos mil dieciséis, contra la que se interpuso recurso gubernativo que fué resuelto en virtud de resolución de la DGRN de fecha 25 de octubre de 2016, inadmitiendo el recurso por haberse interpuesto fuera de plazo. Desistido el presentante del citado asiento que había

sido objeto de prórroga y solicitada nueva presentación a los efectos de obtener una nueva calificación, se ha procedido a presentar los documentos bajo el asiento antes relacionado 1134 del Diario 236, y se califica exactamente en los mismos términos que lo fue anteriormente ya que no se aporta ninguna nueva documentación, por lo que se reitera la nota de calificación en los siguientes términos: -Se presenta testimonio de sentencia dictado por la Audiencia Provincial de Girona con fecha cuatro de noviembre de 2015 en el rollo de apelación civil 444/2015 dimanante del procedimiento ordinario 15/2014 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Girona, seguido a instancias de don J. P. F. contra las respectivas herencias yacentes o sus ignorados herederos de Don S. F. R. y Don J. F. R., y en la que se declara que el demandante es propietario de la finca 299 de Sant Joan de Mollet por usucapión. En dicha sentencia no se acuerda ni ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias. -La finca 299 de Sant Joan de Mollet se halla inscrita a favor de S. y J. F. R. por partes iguales, pero el procedimiento se ha dirigido contra los herederos indeterminados o herencia yacente de los titulares registrales, declarándose al demandado en rebeldía. 1.-No consta que se haya nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente ni resulta de la sentencia que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas como posibles herederos de los titulares registrales ni tampoco que el juez haya considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. 2.-Por otra parte se dice que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de los titulares registrales, sin que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LEC para que dicha sentencia sea inscribible. 3.-Faltan las circunstancias personales del adquirente, ya que únicamente se hace constar su nombre y apellidos, siendo necesario además del NIF, la mayor o menor edad, estado civil y carácter de la adquisición y en caso de que estuviere casado y la adquisición pudiera afectar a su régimen económico matrimonial deberá indicarse cual sea éste y el nombre del cónyuge. Art 9 de la LH y 51 del Reglamento Hipotecario. 4.-No se hace constar la descripción completa de la finca, pues no basta únicamente con la indicación del número de finca registral. 5.-No se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, requisito imprescindible para poder practicar la inscripción, al no tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que traiga causa de los titulares inscritos. Fundamentos de Derecho: 1.-No consta que se haya nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente ni resulta de la sentencia que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas como posibles herederos de la titular registral ni tampoco que el juez haya considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. El artículo 6-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Podrán ser parte en los procesos ante los tribunales civiles: 4.º Las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración». El artículo 7.5 añade «Las masas patrimoniales o patrimonios separados a que se refiere el número 4.º del apartado 1 del artículo anterior comparecerán en juicio por medio de quienes, conforme a la ley, las administren». Artículo 798 LEC: «Mientras la herencia no haya sido aceptada por los herederos, el administrador de los bienes representará a la herencia en todos los pleitos que se promuevan o que estuvieren principiados al fallecer el causante y ejercerá en dicha representación las acciones que pudieran corresponder al difunto, hasta que se haga la declaración de herederos.» Igualmente los art 24 y 117 de la Constitución Española, artículos 540, 790, 791 y 797 de la LEC, y el art. 100 de Reglamento hipotecario «La calificación por los registradores de los documentos expedidos por autoridad judicial se limitara a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surgen del registro.» De todo lo anterior cabe concluir que al haber demandado de forma genérica a la herencia yacente o ignorados herederos de los titulares registrales, se ha omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, designando un administrador que lo represente con quien sustanciar el procedimiento en tanto la herencia no sea aceptada. Como dice la resolución de la DGRN

de 20-noviembre de 2007 «sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa –que no compete al registrador calificar– sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario». Igualmente añade la Resolución de la DGRN de 29 de abril de 2015- y en el mismo sentido la Resolución de la DGRN de 22 de octubre de 2015-: «1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir una sentencia dictada contra los herederos desconocidos de una herencia yacente, atendiendo a la circunstancia añadida de que dicha resolución judicial ha sido adoptada en situación de rebeldía procesal de la parte demandada. 2. El primer aspecto a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. De ahí que la doctrina de este Centro Directivo, si bien matizada en sus últimos pronunciamientos, impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y de 5 de marzo de 2015). En el caso presente ninguna de estas circunstancias se ha producido, por lo que el defecto debe mantenerse por infracción del principio de tracto sucesivo.». 2.–Por otra parte se dice que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de los titulares registrales, sin que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la LEC para que dicha sentencia sea inscribible. Como dice el artículo 207.2 de la LEC son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. Por tanto, a tenor de lo que dispone el art 83 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la LEC para poder practicar una cancelación ordenada por resolución judicial es necesaria la firmeza de aquella y conforme al art 524 de la LEC una sentencia dictada en rebeldía, aunque haya devenido firme, mientras no hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión, no es hábil para inscribirse en el Registro de la Propiedad, sino tan solo anotarse preventivamente. Dice el art. 502 de la LEC: 1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia. Numerosas resoluciones de la DGRN exigen la acreditación de que dichos plazos se cumplan para poder inscribir la sentencia dictada en rebeldía, Así la resolución de 17-07-2015 establece: «4. El siguiente obstáculo apreciado por el registrador consiste en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción. El defecto debe confirmarse. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: ‘Mientras no sean

firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos'. Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el 'Vistos') según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En el caso de la sentencia presentada a inscripción, no queda acreditado que no subsistan las causas de fuerza mayor que eventualmente habrían impedido al rebelde la comparecencia. Además, dadas las fechas de la sentencia (25 de junio de 2014), y de su presentación en el Registro (9 de abril de 2015), tampoco había transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de estas causas de fuerza mayor. Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (La Ley 58/2000), mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.» 3.—No se expresan las circunstancias personales del adquirente, ya que únicamente se hace constar su nombre y apellidos, siendo necesario además del NIF, la mayor o menor edad, estado civil y carácter de la adquisición y en caso de que estuviere casado y la adquisición pudiera afectar a su régimen económico matrimonial deberá indicarse cual sea éste y el nombre del cónyuge. Art 9 de la LH y 51 del Reglamento Hipotecario. 4.—No consta la descripción completa de la finca, pues no basta únicamente con la indicación del número de finca registral. La descripción de la finca es necesaria hacerla de acuerdo con lo previsto en la legislación hipotecaria, conforme a los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su reglamento. Como dice, entre otras, la Resolución de la DGRN de 17 de julio de 2015: «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 (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), 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 y 10 y 14 de junio de 2010, 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 estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Bien es cierto que cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En el presente caso la sentencia incorpora exclusivamente la referencia a los datos registrales de la finca, con alusión al tomo, libro, folio y número, pero no incorpora ningún dato descriptivo de la misma que permita que el Registrador, conforme a lo expuesto, establezca de manera indubitada la correspondencia de la finca

objeto del procedimiento con la registral cuyos datos se incorporan. En consecuencia se desestima el recurso en este extremo.». 5.–No se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, requisito imprescindible para poder practicar la inscripción. Artículo 20 de la ley hipotecaria y resolución de la DGRN de 16 abril de 2015: «En el caso que nos ocupa estamos ante una sentencia por la que se declara que un Ayuntamiento ha adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de una finca, por lo tanto conforme se ha expuesto no procede su ejecución. Ahora bien, la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo -con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada la exigencia que hace la registradora en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Por todo ello se resuelve suspender la inscripción de la sentencia presentada, en los términos antes expuestos y de conformidad con los artículos antes citados y Resoluciones de la DGRN de fechas entre otras, 20-noviembre-2007; 12-julio-2013; 10-enero-2011 y 27-julio-2010. 16 y 29 abril 2015, 17 de julio de 2015. 22 de octubre de 2015 y 9 de diciembre de 2015. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y o a la autoridad judicial que lo haya expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación; Doña Marta Valls Teixidó, Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Girona, acuerda: 1.º–Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados; y 2.º–Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción. Esta calificación (...) La Registradora (firma ilegible), Marta Valls Teixidó».

III

Contra la anterior nota calificación, don J. P. F. interpuso recurso el día 2 de enero de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «(...) Primero.–En el Fundamento de Derecho primero, la Registradora de la Propiedad concluye que al haber demandado de forma genérica a la herencia yacente o ignorados herederos de los titulares registrales, se ha omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, designando un administrador que lo represente con quien sustanciar el procedimiento en tanto la herencia no sea aceptada. En este caso, su Señoría en Primera instancia ya reconoció la legitimación pasiva de los herederos yacentes o ignorados herederos por lo que no procede lo que la Registradora de la Propiedad expone en el Fundamento de derecho primero de la calificación registral, pues ha quedado probado con la documentación aportada (...) que no existe una falta de legitimidad pasiva. Es de destacar que el Juzgado ad quo, efectuó todas las indagaciones posibles a los efectos de notificar la demanda a los herederos yacentes o ignorados herederos, y tal es así que publicó por edictos la demanda

de acuerdo con la actual Ley de Enjuiciamiento Civil. Al haber transcurrido el tiempo establecido, el Juzgado declaró a la parte demandada en rebeldía, siguiendo consigo el correspondiente trámite procesal. Entiende esta parte que la Registradora no puede ahora, tras la Sentencia de declaración de propietario, entrar a valorar si el Juez ha omitido o no el procedimiento establecido legalmente y denegar así la inscripción. Esta parte entiende que tal argumento no puede ser admitido al quedar probado mediante los documentos aportados, que el juez ad quo, haya ignorado la aplicación de la norma a tal efecto. Por otra parte, en contestación al Fundamento de derecho segundo y en caso de que no hayan transcurrido los plazos previstos en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta representación solicita en su caso la anotación preventiva de la sentencia que permita la inscripción del correspondiente asiento en el Registro de la Propiedad. Entiende esta parte que tampoco tiene sentido, que no se haya tenido en cuenta la firmeza de la Sentencia de la Audiencia a la hora de la inscripción de la finca en cuestión. Ha quedado probado, la firmeza de la Sentencia con la documentación aportada ante este Registro de la Propiedad.

Segundo.—En relación al artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario y a la no expresión de las circunstancias personales del adquirente manifestado por la Registradora de la propiedad en el Fundamento de derecho tercero de su calificación registral, tenemos que decir que el artículo 9 apartado e, solo exige la identificación de la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción. Como ya ha quedado acreditado durante la presente litis, dicha identificación ya se ha realizado cumpliendo todos los requisitos legales exigibles. La demanda fue presentada a nombre del Sr. J. P. C. al ser heredero universal de su difunto padre don R. P. y ésta fue tramitada una vez realizada la correspondiente designa apud acta, por lo que está más que acreditada la identificación. En el apartado tercero de la sentencia de apelación, se expone claramente lo siguiente: «[Omite la Sentencia que el actor/recurrente aportó, antes del dictado de la Sentencia (en 20.10.14) un certificado del Ayuntamiento de Sant Joan de Mollet acreditativo de la identificación de la finca (folio 79). En el mismo se dice: 'De acuerdo con los datos que obran en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, así como en el Archivo Histórico de Girona y memoria viva de vecinos de Sant Joan de Mollet, la descripción de la finca 299 (objeto de reclamación) inscrita en el Registro de la Propiedad de Girona n.º 1 de 2 ha, 88 a y 48 ca, y titularidad de S. y J. F. R. coincide con la parcela 42 del polígono 2 de rústica de Sant Joan de Mollet (ref Catastral 1718A0020000420000UQ) titularidad de R. P. C.,...]. Esta parte, como se desprende del párrafo anterior, identificó de forma correcta, clara y coherente la citada finca en el antecedente de hecho segundo del escrito de demanda de juicio ordinario. Por lo tanto, en el correspondiente recurso de apelación Rollo n.º 444/2015, ya se describió de forma concreta la misma, siguiendo los parámetros y las reglas establecidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario por lo que no puede prosperar el Fundamento de derecho cuarto alegado por la registradora de la propiedad. A mayor abundamiento, la Resolución de la DGRN de 17 de julio de 2015, resolución que cabe señalar que fue aportada por la misma Registradora de la propiedad, expone que cuando se trata de inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. De esta forma, incluso si se hubieran omitido algunos datos descriptivos, no se podría impedir la inscripción al Registro puesto que la finca objeto de litigio (n.º 299 de Sant Joan de Mollet) fue inscrita el 29 de diciembre de 1899 en el Registro de la Propiedad número 1 de Girona con los siguientes datos registrales: Tomo: 464, Libro: 6, Folio 218, e Inscripción n.º 3. La Registradora de la Propiedad alega también en su escrito de calificación que esta representación no ha ordenado la cancelación de las inscripciones contradictorias, requisito imprescindible para poder practicar la inscripción. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria expone literalmente que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. La sentencia de apelación Rollo n.º 444/2015, declara a esta representación como propietaria de la finca n.º 299 de Sant Joan de Mollet, por

adquisición mediante usucapión, por lo que es indiscutible que se tiene pleno y absoluto derecho para proceder a la correspondiente inscripción registral. Es cierto que esta parte no ha solicitado una ordenación de cancelación de forma expresa, no obstante, el pasado 6 de febrero de 2016, sí que solicitó el cambio de nombre del titular de la finca n.º 299 por lo que se desprende que solicitó también tácitamente la ordenación de cancelación».

IV

La registradora de la Propiedad de Girona número 1, doña Marta Valls Teixidó, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 6.4, 7.5, 149.5º, 208.3, 517.2.1º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 531-23 y 531-24 de la Ley 5/2006, de 10 de mayo, del libro quinto del Código Civil de Cataluña, relativo a los derechos reales; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 28 de mayo, 17 de julio y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo y 17 de mayo de 2016 y 7 de marzo de 2017.

1. Este expediente tiene por objeto la negativa de la registradora a inscribir el testimonio de una sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Girona estimando un recurso de apelación contra la sentencia inicialmente dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Girona, revocando la misma y declarando que el demandante había adquirido por prescripción, conforme a los artículos 531-23 y 531-24 del libro quinto del Código Civil de Cataluña, la propiedad de la finca registral 299 de Sant Joan de Mollet.

La registradora apreció la concurrencia de una serie de defectos: a) no consta que se haya nombrado administrador o defensor judicial de la herencia yacente ni resulta de la sentencia que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas como posibles herederos de los titulares registrales ni tampoco que el juez haya considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente; b) la sentencia ha sido dictada en rebeldía de los titulares registrales, sin que se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley de Enjuiciamiento Civil para que dicha sentencia sea inscribible; c) faltan las circunstancias personales del adquirente, ya que únicamente se hace constar su nombre y apellidos, siendo necesario además del NIF, la mayor o menor edad, estado civil y carácter de la adquisición y en caso de que estuviere casado y la adquisición pudiera afectar a su régimen económico matrimonial deberá indicarse cual sea éste y el nombre del cónyuge, artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario; d) no se hace constar la descripción completa de la finca, pues no basta únicamente con la indicación del número de finca registral, e) no se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias, requisito imprescindible para poder practicar la inscripción, al no tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que traiga causa de los titulares inscritos.

2. Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo

326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por este motivo no procede valorar en el marco de este recurso el contenido de los distintos documentos que se acompañan al escrito de su interposición.

3. En cuanto al primero de los defectos, se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de los titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente y los demandados han sido declarados en rebeldía procesal.

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 consume 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. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento 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, pública, pacífica y no interrumpida, puesto que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en

cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha

herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

No obstante la doctrina expuesta, en el presente caso resultan una serie de particularidades que han de ser tenidas en consideración. Si, como se ha señalado antes, el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, parece adecuado analizar en cada supuesto concreto las circunstancias concurrentes.

La sentencia objeto de calificación estima el recurso de apelación frente a la dictada en Primera Instancia, y declara que el demandante ha adquirido la propiedad de una determinada finca por prescripción adquisitiva. Los artículos 531-23 y 531-24 del libro quinto del Código Civil de Cataluña, aprobado por la Ley 5/2006, de 10 de mayo, define la usucapión como un título adquisitivo de la propiedad o de un derecho real posesorio basado en la posesión del bien durante el tiempo fijado por las leyes, posesión que debe ser en concepto de titular del derecho, pública, pacífica e ininterrumpida y no necesita título ni buena fe. Es decir configura la usucapión a semejanza con la denominada usucapión extraordinaria del Código Civil, con la diferencia de que el plazo de posesión es de veinte años, si bien, conforme al fundamento segundo de la sentencia de la Audiencia citada a este supuesto le es de aplicación la disposición transitoria segunda de la Ley 29/2002 de 30 de diciembre, por lo que el plazo aplicable es el contenido en el artículo 342 de la Compilación, esto es treinta años.

En su tercer fundamento de Derecho se manifiesta que: «(...) es claro que se ha probado mediante actos concluyentes la posesión del recurrente en concepto de titular de un derecho de propiedad sobre la finca objeto de la litis».

Estos actos que declara probados son, resumidamente, que el padre del demandante don R. P. C. adquirió de los titulares registrales, cuya inscripción data del año 1899, mediante escritura pública de compraventa de fecha 10 de diciembre de 1949, diversas fincas rústicas entre las que se omitió la que es objeto de reclamación. Dicha finca, fue amillarada a nombre del citado señor desde 1957. Don R. P. C. falleció en 1972, no obstante se mantuvo como de su titularidad catastral en el año 1997, momento en el que se llevó a cabo la alteración de valores catastrales por la gestora municipal de la Diputación. El demandante tiene condición de heredero único del citado don R. C. P.

A la vista del carácter concluyente de los hechos que prueban la posesión del usucapiente, parece una exigencia excesiva exigir la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que, en caso de comparecer en el procedimiento, nada podría alegar frente a la rotundidad de los hechos probados.

En definitiva, debe tenerse en cuenta que en el presente expediente se pretende rectificar el Registro mediante sentencia declarativa en la que se justifica como título adquisitivo la usucapión.

En la actualidad, en relación con la reanudación de tracto, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, tres, establece que «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».

Como ha señalado este Centro Directivo en su Resolución de 23 de mayo de 2016, este apartado debe ser interpretado conjuntamente con el apartado segundo, cuarto, del mismo artículo, cuando dispone que «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».

Armonizando adecuadamente ambos apartados, debe entenderse, que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada.

En consecuencia, dadas las especialidades del caso analizado, procede revocar el primer defecto recogido en la nota de calificación.

5. El siguiente obstáculo apreciado por el registrador consiste en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción. El defecto debe confirmarse.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En el caso de la sentencia presentada a inscripción, no queda acreditado que no subsistan las causas de fuerza mayor que eventualmente habrían impedido al rebelde la comparecencia. Además, dadas las fechas de la sentencia (4 de noviembre de 2015), y de su presentación en el Registro (11 de noviembre de 2016), tampoco había transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de estas causas de fuerza mayor.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva. A este respecto, el recurrente solicita en el escrito de recurso que «en caso de que no hayan transcurrido los plazos previstos en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta representación solicita en su caso la anotación preventiva de la sentencia que permita la inscripción del correspondiente asiento en el Registro de la Propiedad». De ahí que, en contra de lo que apunta la registradora en su informe, sí que resulte procedente practicar, a la vista de esta solicitud, la anotación preventiva de la

sentencia en los términos señalados en dicho artículo 524.4, siempre que se subsanen los demás defectos que son confirmados por la presente Resolución.

6. El tercero de los defectos consignados en la nota alude a la no constancia en el título de las circunstancias personales del adquirente, ya que únicamente se hace constar su nombre y apellidos, siendo necesario además del NIF, la mayor o menor edad, estado civil y carácter de la adquisición y en caso de que estuviere casado y la adquisición pudiera afectar a su régimen económico-matrimonial deberá indicarse cual sea éste y el nombre del cónyuge, artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. El defecto debe ser confirmado.

La simple lectura de los citados artículos pone de manifiesto la necesidad de que en el título que se presenta a inscripción aparezcan recogidas todas las circunstancias personales de la persona a cuyo favor se ha de practicar la misma, sin que ello suponga, como muy acertadamente señala la registradora en su informe, que dicha identificación no fuera correctamente realizada en el procedimiento judicial. Lo único que se exige, conforme a los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, es que esas circunstancias consten en el título a inscribir, a los efectos de que en el Registro queden perfectamente identificados los titulares registrales de los derechos. La identificación de las personas físicas, no se realiza únicamente por su nombre y apellidos, sino que resultan necesarias otras circunstancias que contribuyen, bien a la identificación de la persona, como el NIF, bien a la determinación del modo de adquisición del derecho.

Si bien el defecto es fácilmente subsanable mediante instancia del interesado con firma legitimada o extendida ante el registrador en la que se recojan dichas circunstancias.

7. El cuarto motivo que impide la inscripción del título calificado, a juicio de la registradora, consiste en que no se hace constar la descripción completa de la finca, pues no basta únicamente con la indicación del número de finca registral. El defecto, tal y como ha sido formulado en la nota de calificación, no puede mantenerse.

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 (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), 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 y 10 y 14 de junio de 2010, 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 estos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1º de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.ª a 4.ª, del Reglamento Hipotecario). Bien es cierto que cuando dichos títulos hacen referencia a inmuebles ya inscritos, la omisión o discrepancia en ellos de algunos de los datos descriptivos con que estos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción. Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005).

En el presente caso la sentencia incorpora la referencia a los datos registrales de la finca, con alusión al número de finca registral, pero no incorpora una descripción completa de la misma en los términos que resultan de lo establecido en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento.

Sin embargo, sí que se recoge en la sentencia objeto de la calificación recurrida que existe incorporado a los autos un certificado emitido por el Ayuntamiento de Sant Joan de Mollet del que resulta: «De acuerdo con los datos que obran en el Catastro y en el Registro de la Propiedad, así como en el Archivo Histórico de Girona y memoria viva de vecinos de Sant Joan de Mollet, la descripción de la finca 299 (objeto de reclamación) inscrita en el Registro de la Propiedad de Girona n.º 1 de 2 ha., 88 a. y 48 ca., y titularidad de S. y J. F. R., coincide con la parcela 42 del polígono 2 de rústica de Sant Joan de Mollet (ref.

catastral 1718A0020000420000UQ) titularidad de R.P. C., hecho que nos indica que se trata de la misma finca». A la vista de estos hechos no puede mantenerse el defecto en los términos en que ha sido apreciado por la registradora. Se proporcionan elementos descriptivos suficientes (la referencia catastral permitiría el contraste con la descripción que resulta del Catastro) para que se pueda emitir un juicio sobre si la finca que ha sido objeto del procedimiento judicial, y respecto de la que se solicita la inscripción, es la misma que aparece como finca registral 299.

No pueden tenerse en cuenta a estos efectos las manifestaciones recogidas en el preceptivo informe emitido por la registradora y que forma parte de este expediente, en las que se pone en duda la identidad de la finca 299 con la parcela catastral correspondiente y con los datos resultantes del certificado del Ayuntamiento. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (*vid.* entre otras la Resolución de 29 de febrero de 2012), el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 14 de diciembre de 2010).

8. El último defecto objeto de recurso es el consistente en no haberse ordenado la cancelación de las inscripciones contradictorias, requisito imprescindible para poder practicar la inscripción, al no tratarse la adquisición por usucapión de una adquisición que traiga causa de los titulares inscritos. El defecto debe confirmarse.

Las sentencias declarativas y las constitutivas no son susceptibles de ejecución procesal. Así resulta con nitidez de lo dispuesto en los artículos 517.2.1.º y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Dispone el artículo 521.2 que «mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno, las sentencias constitutivas firmes podrán permitir inscripciones y modificaciones en registros públicos, sin necesidad de que se despache ejecución». Por tanto no es necesario que se abra una fase de ejecución para que una sentencia de estas características sea título suficiente para practicar en el Registro las inscripciones que resulten procedentes.

En el caso que nos ocupa estamos ante una sentencia por la que se declara que el demandante ha adquirido por prescripción extraordinaria la propiedad de una finca, por lo tanto conforme se ha expuesto no procede su ejecución. Ahora bien, la prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo –con independencia de que antes lo fuese otra persona– porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, por tanto, está plenamente justificada la exigencia que hace la registradora en el sentido de que se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria, si bien deberá ordenarse por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocando los defectos primero y cuarto, y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a los señalados como segundo, tercero y quinto, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 3 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.