

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 17 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Getafe n.º 1 a inscribir la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 8 de Getafe, por la que se reconoce la adquisición del dominio por prescripción.**

*(BOE de 24 de septiembre de 2015)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Prescripción adquisitiva. Herencia yacente. Herederos de los titulares registrales desconocidos y tenidos en rebeldía. Descripción de la finca. Acreditación del cumplimiento de requisitos fiscales.** En lo relativo a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales, en relación con el Impuesto de sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado. Podría el registrador haberse limitado a denegar la calificación del documento hasta tanto se cumplimentasen los correspondientes requisitos fiscales, dado que las consecuencias de la falta de acreditación de las obligaciones correspondientes a este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 18, 20, 38, 40, 254 y 255.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 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.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51 y 100.

En el recurso interpuesto por doña M. C. y doña M. A. R. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Getafe número 1, don Juan Sarmiento Ramos, a inscribir la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Getafe, por la que se reconoce la adquisición del dominio por prescripción.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

## Hechos

I

Con fecha 26 de enero de 2015 se libró por doña M. T. V. Q., secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 8 de Getafe, testimonio de la sentencia dictada el día 25 de junio de 2014 por don César Aguilera Montenegro, magistrado-juez titular del referido Juzgado, en el procedimiento ordinario número 609/2013, seguido a instancia de doña M. A. y doña M. C. R. P. frente a la herencia yacente y desconocidos herederos de don S. R. O. y doña J. S. G. (titulares registrales de la finca número 18.987). Dicha sentencia, dictada en rebeldía de la parte demandada, estimó íntegramente la demanda y declaró en el fallo: «Estimar íntegramente la demanda interpuesta por el actor y en su virtud declarar que Doña M. A. y Doña M. C. R. P. son las propietarias por prescripción adquisitiva, por mitad y proindiviso de la finca n.º 18.987 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, descrita en el hecho segundo de la demanda. Se proceda a inscribir dicha titularidad en la forma indicada en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, una vez sea firme la Sentencia, al folio 133, del tomo 282 del archivo, libro 282, finca 18.987, inscripción 2ª. Se expida oportuno testimonio judicial al Sr. Registrador de la Propiedad para que sirva de título suficiente para practicar la inscripción. Se cancele cualquier inscripción contradictoria u opuesta a dichas declaraciones. Se condena a cualquier tercero e interesados a estar y pasar por las anteriores declaraciones».

II

Presentado el citado testimonio de sentencia en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fue objeto de la siguiente calificación: «En relación con el despacho del presente documento, ingresado en esta oficina hoy bajo el asiento 591, Diario 255, se suspende por los siguientes defectos: 1º- La sentencia estimatoria de la prescripción adquisitiva a favor de los demandantes, recaída en juicio declarativo ordinario entablado contra las herencias yacentes de los titulares registrales de la finca, no es título adecuado para la inscripción a favor de los demandantes. Existe una indubitada interrupción de tracto (no se ha inscrito la transmisión hereditaria por fallecimiento de los titulares registrales, transmisión que en todo caso se ha producido, aunque lo fuere a favor del Estado), de modo que el título adecuado para la inscripción a favor de los ahora solicitantes, sería el auto recaído en expediente de tracto sucesivo (cfr. arts. 40 y 198 y ss. LH). Ha de tenerse en cuenta, además, que: a) que la sentencia ahora calificada deriva de un procedimiento en el que no se han observado las prescripciones legales establecidas para el establecimiento de la relación jurídico-procesal, toda vez que la demandada son masas patrimoniales transitoriamente sin titular, respecto de las cuales no se ha procedido previamente a nombrar el órgano de representación previsto legalmente (cfr. arts. 790 y ss. LEC), por lo que no ha podido ser adecuadamente representada en el procedimiento seguido, conforme exige el art. 7.5 LEC. b) Que lo anterior es tanto más decisivo cuanto que se pretende una sentencia que declare el dominio de los demandantes por título de usucapión. No es ya que tratándose de este modo de adquirir, la inscripción a favor del usucapiente presupondría el estimatorio recaído en expediente de dominio regulado en los arts. 201 y ss. LH (y ello porque: siendo la usucapión un modo originario de adquirir la propiedad —el usucapiente no adquiere el mismo derecho que tenía el anterior titular, sino un dominio que nace ex novo para él—, por lo que se produce una interrupción del tracto sucesivo; porque el usucapiente no trae causa del anterior titular, y por tanto la inscripción a favor de aquel, no puede apoyarse en el previo pronunciamiento registral a favor del este; porque la declaración judicial del dominio de una persona, basada en la usucapión, presupone, de conformidad con



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

las características de este modo de adquirir -se opera por una actuación unilateral y exclusiva del usucapiente cuál es su posesión, y produce sus efectos frente a todos-, un procedimiento como el expediente de dominio, abierto a todos cuantos puedan verse afectados, y en el que interviene el Ministerio fiscal como defensor del interés público, sin que sea suficiente un mero juicio declarativo que termina con una sentencia que solo es eficaz contra el demandado), sino es que la sentencia ahora calificada no debe reconocérsele ninguna eficacia jurídica, pues, ¿es razonable demandar casi cuarenta años después del fallecimiento de los titulares registrales, a sus herencias yacentes, con el objeto de obtener una declaración de usucapición a favor de los demandantes? Una sentencia declarativa presupone un litigio, una discusión real sobre la titularidad de una relación jurídica (cfr. Art. 248 LEC), entre determinados sujetos existentes, y los que únicamente afectara aquella (cfr. Art. 222 LEC). ¿Dónde está, en nuestro caso, ese demandado que realmente se oponga a la pretensión del actor? ¿Puede considerarse efectiva la oposición de una masa patrimonial no personalizada jurídicamente que carece de órgano de representación y que por el muchísimo tiempo que hace que fallecieron los causantes que determinaron su existencia, es inconcebible que subsistan como tales? ¿Frente a quien puede producir efectos una sentencia así? ¿Sería siquiera oponible tal sentencia, dictada ahora, frente al Estado, en caso de que a él haya correspondido tales herencias? ¿En tal caso, no habría que haberle demandado a él? Una sentencia así no puede adquirir mediante su inscripción, una eficacia erga omnes (cfr. Art. 38 LH). Tal sentencia no resuelve ningún conflicto efectivo; dadas las características del proceso entablado, lo que se pretende es obtener sin más una declaración dominical por parte del juez; bien se comprende que en tales casos, la vía adecuada no puede ser sino el expediente de dominio, dadas las características que le corresponden y que han sido expuestas. 2º No se acredita el transcurso de los plazos previstos en el art. 502 LEC para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción (cfr. arts. 524 LEC). 3º No se describe la finca en cuestión en los términos previstos en la legislación hipotecaria (cfr. Arts. 9 y 21 LH). 4º No constan los datos de identidad completos de los promotores, y en su caso, los nombres de sus consortes (cfr. Arts. 9 LH y 51 RH). 5º No se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales inherentes al AIVTNU (CFR. ARTS. 254 Y 255 LH). Contra esta calificación (...) En Getafe, a 9 de abril de 2015 (firma ilegible) Fdo.: Juan Sarmiento Ramos Registrador de la Propiedad».

### III

Por medio de escrito fechado el día 19 de mayo de 2015, doña M. C. y doña M. A. R. P. interpusieron recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en los siguientes términos: «(...) Exponen: Primero.-Que las abajo firmantes presentaron demanda de Juicio Declarativo Ordinario cuya tramitación correspondió al Juzgado de Primera Instancia nº 8 de Getafe señalando literalmente en el suplico de la demanda: «Solicito al Juzgado que, teniendo por presentada esta demanda, con los documentos aportados y sus copias, se sirva admitirlo y por ello acuerde tenerme por parte en la representación que ostento de Doña M. C. y Doña M. A. R. P., dando traslado de la demanda y documentos a los siguientes demandados: -herencia yacente y cualesquiera ignorados herederos de Don S. R. O. -herencia yacente y cualesquiera ignorados herederos de Doña J. S. G. - Cualesquiera otras personas ignoradas a las que pueda afectar la sentencia- Para que, tras los trámites legales oportunos, se dicte Sentencia que contenga las siguientes declaraciones y pronunciamientos: 1- Que se declare que Doña J. S. G. es la heredera universal de su difunto esposo Don S. R. O. 2. -Que se declare que M. S. G. es la heredera universal de su fallecida hermana Doña J. S. G. 3.-Que se declare que Doña M. C. y Doña M. A. R. P. son las herederas universales de Doña M. S. G., y que, como consecuencia de lo anterior. 4.-Se declare que Doña M. C. y Doña M. A. R. P. son



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

las propietarias, por mitad y proindiviso de la finca nº 18.987 del Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe (Madrid) descrita en el hecho segundo de la demanda por herencia de Doña M. S. G. y subsidiariamente por prescripción adquisitiva y se sirva librar mandamiento al citado Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe para que proceda a la inscripción del pleno dominio de la citada a favor de Doña M. C. y Doña M. A. R. P., por mitad y proindiviso de tal manera que ambas queden registradas como únicas titulares del dominio sobre la referida finca con cancelación, en su caso de las inscripciones contradictorias. 5.–Que se condene en costas a los demandados si se opusieren a la presente demanda.» Se acreditan dichos extremos con copia sellada del escrito de demanda, de la que se ha solicitado testimonio al Juzgado tal y como se acredita con copia sellada del escrito en el que se solicita (...) Segundo.–El 3 de diciembre de 2013 el Juzgado dictó diligencia de ordenación en la que se requiere para que opten entre la jurisdicción voluntaria (derivada de ser las demandantes herederas de los titulares registrales fallecidos) y el Juicio Ordinario por prescripción adquisitiva (...) Tercero.–Se presenta escrito optando por la prescripción adquisitiva. Se adjunta copia sellada del escrito del que se ha solicitado testimonio (...) Cuarto.–El 25 de mayo de 2014 se dicta sentencia. Quinto.–El 4 de diciembre de 2014 se publica Edicto notificando la Sentencia (...). Sexto.— El 25 de febrero de 2015 se paga el impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas por un importe total de 3.600 € tal y como se acredita con fotocopia (...) al estar aportado el original con el testimonio de la sentencia. Séptimo.–El 9 de abril de 2015 se presenta ante el Registro de la Propiedad nº 1 de Getafe testimonio de la Sentencia y originales del pago del Impuesto. Octavo.–El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción por entender que tiene hasta 5 defectos que pasamos a analizar y, en su caso, impugnar En virtud de lo que antecede interponemos recurso gubernativo contra la calificación del registrador (ver si aceptamos alguna...) con fundamento en las siguientes alegaciones: 1.–Suspensión por entender que la sentencia carece de eficacia jurídica alguna 1.1-Porque entiende que no es título adecuado pues debería ser un auto recaído en expediente de tracto sucesivo. 1.2-Porque entiende que no se han observado las prescripciones legales pues debería de haberse nombrado el órgano de representación previsto en el en el artículo 790 y siguientes. 1.3-Porque entiende que no es razonable demandar a las herencias yacentes 40 años después del fallecimiento de los titulares Registrales esta parte: AL 1.1.–Es título adecuado y así se han manifestado tanto las resoluciones de esa DGRN como la Jurisprudencia - Porque así lo señala la propia Ley Hipotecaria en el último inciso del artículo 40 a) con independencia de que deban naturalmente seguirse las prescripciones legales que se han cumplido porque se ha demandado a todos los posibles interesados. - La propia DGRN ha declarado reiteradamente y en especial en su resolución de 22 de enero de 2002 que la excepción es precisamente acudir a un auto de expediente de dominio para lograr la inscripción de una finca ya inmatriculada. - Porque es evidente que una sentencia declarativa en la que se reconoce la usucapión no puede ser calificada por el Registrador que no puede entrar en el fondo de la resolución judicial ex artículo 100 del Reglamento Hipotecario. - Porque es claramente más garantista un procedimiento declarativo ordinario en el que se ha demandado a todos los posibles interesados e incluso puede entenderse como la única forma posible cuando los actores son directamente causahabiente del titular registral. Al 1.2.–Amén de discrepar de esa necesidad de nombrar el órgano de administración del artículo 790 y de que su incumplimiento invalidaría la sentencia a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad resulta sorprendente que pretende aplicar normas referidas a la herencia cuando el título es el de la usucapión reconocida en procedimiento ordinario. Al 1.3.–Entra el Registrador entrar en el fondo de la resolución judicial en contra del artículo 100 del Reglamento Hipotecario y además referida a un procedimiento del que no conoce ni el escrito de demanda ni la prueba aportada ni los distintos avatares del mismo que finalmente ha terminado en la sentencia. 2.–Suspensión porque no se acredita el



transcurso de los plazos para inscribir la sentencia dictada en rebeldía ex artículos 502 y 524 de la LEC. Esta parte: 1.–Ambos artículos hablan de 4 meses desde la notificación de la sentencia por edictos. 2.–Se ha acreditado la publicación del Edicto el 4 de diciembre de 2014. 3.–El 9 de abril de 2015, fecha de presentación en el Registro de la Propiedad ya habían transcurrido los 4 meses legalmente exigidos. 3.–Suspensión porque no se describe la finca en cuestión en los términos previstos en la legislación hipotecaria (artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria). Esta parte: La falta de concreción de la calificación del Registrador nos obliga a tener que interpretar porqué el Registrador entiende que no es aplicable al caso el 4º párrafo de la regla 4ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario que literalmente dice: «Cuando los requisitos de los números anteriores (naturaleza, situación, medida superficial y descripción) constaren ya en inscripciones o anotaciones precedentes al asiento que se haya de extender, no se repetirán en este si resultaren conformes con los consignados en los títulos que lo motiven». Entendemos que es el caso que nos ocupa dado que el testimonio de la Sentencia aunque no describe la finca sí la identifica todos los datos registrales (Número de Registro, folio, tomo libro, nº de finca) que deberían ser suficientes puesto que el párrafo del Reglamento transcrito debe ser aplicable al caso y el Registrador no se ha señalado ninguna disconformidad del título con los asientos anteriores, en los que consta claramente la descripción de la finca y el Registrador no ha manifestado que hubiera disconformidad alguna. No obstante entender que no existe este defecto se ha solicitado del Juzgado testimonio en el que se describa la finca (...) 4.–Suspensión porque no constan los datos de identidad completos de los promovientes y, en su caso de sus consortes ex art. 9 LH y 51 RH. Entendemos que efectivamente faltan dichos datos - porque se ha estimado la petición subsidiaria inicial en la que se solicitaba que las demandantes fueran declaradas herederas del titular registral- por lo que se ha solicitado al Juzgado testimonio en el que consten dichos extremos y se aportará en cuanto se reciba del Juzgado (...). 5.–Suspensión porque no se han cumplido las disposiciones fiscales (artículos 254 y 255 de LH. Disconforme con el defecto porque se han aportado los originales que acreditan el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, que asciende a 3.600 €, lo cual es especialmente notable dado que es el mismo impuesto que se tendría que pagar si se hiciera por la vía del expediente para la reanudación del tracto. En su virtud solicito a esa Dirección General de Registros y del Notariado que admita este recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad nº 1 de Getafe y tras los trámites legales oportunos dicte resolución revocando la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones».

#### IV

El día 20 de mayo de 2015 el registrador emitió su informe y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 149.5º, 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; 1, 18, 20, 38, 40, 254 y 255 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 22 de enero de 2003, 21 de junio de 2004, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

2007, 9 de junio de 2009, 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio, 8 de septiembre y 5 de octubre de 2011, 11 de mayo y 23 de octubre de 2012, 9 de mayo, 12 de julio y 15 de octubre de 2013, 30 de enero de 2014 y 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril y 21 de mayo de 2015.

1. Se plantea el presente recurso frente a la negativa del registrador a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en juicio ordinario por la que se declara que las recurrentes han adquirido la finca registral 18.987 por prescripción adquisitiva, ordenándose la inscripción a su favor por mitad y proindiviso y la cancelación de las inscripciones contradictorias. El procedimiento se ha seguido contra la herencia yacente y los desconocidos herederos de los cónyuges que aparecen como titulares registrales, y la sentencia se ha dictado en rebeldía de los demandados.

El registrador alega en su nota una serie de defectos que se van a analizar separadamente.

2. El primer motivo por el que el registrador suspende la inscripción consiste en considerar que la sentencia estimatoria de la prescripción adquisitiva a favor de los demandantes, recaída en juicio declarativo ordinario entablado contra las herencias yacentes de los titulares registrales de la finca, no es título adecuado para la inscripción a favor de los demandantes, dado que existe una indubitada interrupción de tracto (no se ha inscrito la transmisión hereditaria por fallecimiento de los titulares registrales, transmisión que en todo caso se ha producido, aunque lo fuere a favor del Estado), de modo que el título adecuado para la inscripción a favor de los ahora solicitantes, sería el auto recaído en expediente de tracto sucesivo.

La reciente Resolución de esta Dirección General de 16 de abril de 2015 recoge afirmaciones que son perfectamente trasladables a este caso: «La usucapión así reconocida 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 legales, 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 usucapiante 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 sólo 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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usupación 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 usupación extraordinaria , puesto que el procedimiento seguido para su declaración alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado , en todo caso , contra el titular registral para evitar su indefensión , pero no será necesaria la acreditación de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquieren tes 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».

Debe por tanto revocarse este defecto, y volver a confirmar que una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por la que se declara que las demandantes han adquirido por prescripción una finca que consta inmatriculada, es título suficiente para la inscripción del dominio usucapido. Es cierto que la prescripción adquisitiva o usupación 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 . Es por ello que de forma coherente con este planteamiento , la sentencia objeto de la calificación impugnada , en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo , ordena también la cancelación de la inscripción contradictoria.

3. La segunda objeción que plantea el registrador en su nota es que la sentencia ahora calificada deriva de un procedimiento en el que no se han observado las prescripciones legales establecidas para el establecimiento de la relación jurídico-procesal, toda vez que la demandada son masas patrimoniales transitoriamente sin titular, respecto de las cuales no se ha procedido previamente a nombrar el órgano de representación previsto legalmente.

Como se ha señalado en diferentes Resoluciones de este Centro Directivo referidas en los «Vistos», esta cuestión 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 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 .

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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

5. El siguiente defecto consignado en la nota hace referencia al hecho de que no se describa la finca en los términos previstos en la legislación hipotecaria. Las recurrentes, aunque manifiestan que han solicitado del Juzgado la subsanación de este extremo, hacen constar su disconformidad con el criterio del registrador, por lo que resulta procedente el pronunciamiento expreso al respecto en la resolución de este recurso.

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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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.

6. El último defecto recurrido (dado que, respecto a la necesidad de especificar los datos personales completos de las adquirentes, se acepta por la parte recurrente la procedencia de lo exigido por el registrador) es el relativo a la necesidad de acreditar el cumplimiento de los requisitos fiscales en relación con el Impuesto de sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El artículo 254 de la Ley Hipotecaria es explícito al imponer un veto a cualquier actuación registral si no se cumplen previamente determinadas obligaciones fiscales. Se excluye el acceso al Registro de la Propiedad y se impone al registrador el deber de comprobar, para la admisión del documento, el previo cumplimiento de las obligaciones tributarias a que pudiera estar sometido el acto o contrato que pretenda acceder al Registro, permitiéndose únicamente antes de que se verifique la presentación en la oficina fiscal, conforme a lo dispuesto en el artículo 255 de la Ley Hipotecaria, la práctica del asiento de presentación, suspendiendo en tal caso la calificación y la inscripción, con devolución del título presentado, a fin de satisfacer el impuesto correspondiente o, en su caso, alegar ante la autoridad fiscal la no sujeción o exención del impuesto de los actos contenidos en el documento presentado, artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria que dispone: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

Debe por tanto confirmarse la nota de calificación en este punto. Incluso podría el registrador haberse limitado a denegar la calificación del documento hasta tanto se cumplimentasen los correspondientes requisitos fiscales, dado que las consecuencias de la falta de acreditación de las obligaciones correspondientes a este impuesto son las mismas señaladas clásicamente en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados, es decir el cierre registral y, en su caso, la suspensión de la calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso 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, 17 de julio de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.