

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12905** *Resolución de 19 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva.*

En el recurso interpuesto por don A. H. P. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mazarrón, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que se deniega la inscripción de un mandamiento judicial declarando el dominio de una finca por prescripción adquisitiva.

#### Hechos

##### I

Por sentencia de fecha 9 de marzo de 2021, dictada por la juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Totana, en los autos de juicio ordinario número 633/2019, seguidos por don A. H. P. contra la sociedad «Valores Inmobiliarios del Centro, S.A.», se declaraba el dominio, por prescripción adquisitiva, de la finca registral número 29.706 del Registro de la Propiedad de Mazarrón a favor del demandante.

##### II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 1509 del año: 2021.  
Asiento N.º: 1.502 Diario: 83.  
Presentado el 06/04/2021 a las 12:54.  
Presentante: M. M., D.  
Interesados: Don A. H. P., doña SA Valores Inmobiliarios del Centro.  
Naturaleza: Testimonio judicial de fecha 13/03/2020 de sentencia de fecha 09/03/2020.  
Objeto: Adjudicación prescripción adquisitiva.  
Juicio ordinario N.º: 633/2019.  
Juzgado: Juzgado Primera Instancia e Instrucción n.º 1, Totana

Calificado el precedente documento, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión de Diligencia de fecha 22/09/2020 de la que resulta la firmeza de la sentencia, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado negativamente con esta fecha la inscripción solicitada en base al/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

#### Hecho/s:

1.º No se expresan las circunstancias personales de A. H. P., a saber, su mayoría de edad, vecindad, domicilio, Documento Nacional de Identidad, estado civil y de ser casado si el dominio declarado en privativo o ganancial, y en este último caso con expresión del nombre y apellidos, vecindad y domicilio del cónyuge. Y ello sin perjuicio de lo indicado en el hecho tercero.

2.º No se describe la fincas [sic] objeto de la sentencia en la forma prevenida en la legislación Hipotecaria; esto es, con expresión de su naturaleza, situación, superficie, linderos y, en su caso, cuota.

3.º No se indica cuáles sea el CIF. de la parte demandada, Valores Inmobiliarios del Centro SA, por lo que siendo requisito necesario para el correcto despacho del precedente documento, en tanto no se indique cuáles sean dichos CIF. no es posible practicar la inscripción solicitada, por cuanto además en exigencia de los principio [sic] de Tracto Sucesivo, Tutela Judicial Efectiva y proscripción de la indefensión, que exigen la completa y perfecta identificación entre titulares registrales y partes del procedimiento.

Téngase en cuenta además que la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal lo es para cualquier "título" con transcendencia tributaria, no sólo respecto a los documentos notariales sino también respecto a los de naturaleza judicial o administrativa; y que la Ley Hipotecaria en su artículo 254 establece la necesidad de que consten los números de identificación fiscal de los que intervengan en los títulos inscribibles. Incluso por la normativa sobre prevención del fraude fiscal la constancia del número de identificación fiscal del demandante se hace precisa en los mandamientos en virtud de los cuales haya de practicarse algún asiento en el Registro de la Propiedad. Por tanto, se trata de una circunstancia que se debe reflejar en la inscripción.

4.º Conteniendo el precedente documento un contrato determinante de obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana para la finca adjudicada, no se acredita haber presentado la declaración del Impuesto correspondiente en el Ayuntamiento de Mazarrón, que es el organismo competente; por ello no es posible practicar la inscripción solicitada.

5.º No resulta de la sentencia que estima la demanda interpuesta, en su parte dispositiva, que ordene la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, ni, conforme exige la legislación hipotecaria, la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere la Ley Hipotecaria, lo que constituye un defecto subsanable conforme a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública. Es criterio constante del Centro Directivo y sus resoluciones, que la resolución judicial tiene que ordenar la cancelación de las inscripciones contradictorias, como requisito imprescindible para su inscripción en el Registro de la Propiedad, pues la nueva inscripción que se practique puede no traer causa de la inscripción anterior, que por ello ha de cancelarse y, aunque ello sea una consecuencia lógica del procedimiento, es de competencia del juez y no del registrador ordenar su inscripción y la cancelación de los asientos vigentes que se encuentran bajo la salvaguardia judicial.

6.º No resulta del precedente documento cual sea el justo título por el que el interesado adquirió la finca por prescripción adquisitiva, requisito necesario para apreciar la congruencia del procedimiento. Téngase en cuenta que, tanto en la usucapión extraordinaria como en la usucapión ordinaria, la exigencia de buena fe y justo título se compensa en la segunda con una inferior duración del tiempo de posesión de la finca, pero no por ello deja de ser un modo originario de adquirir el dominio en el sentido de que no se adquiere de quien es el titular real del bien, aun cuando exista una relación jurídica con el mismo que justifique la posesión continuada, pacífica y en concepto de dueño. El efecto jurídico es idéntico que en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es la adquisición del dominio por el usucapiente, por lo que igualmente deberá ser entablado el procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión. Según el artículo 1952 del Código Civil, se entiende por justo título "el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate". Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como dijo la Sentencia de 17 de junio de 2008: "Es justo título para la usucapión aquel que baste legalmente para transferir el dominio. Se trata, en definitiva, de un acto legítimo de adquisición del derecho real o de la propiedad que, dada la concurrencia de determinados defectos, no produce el efecto buscado, como es el de transferir la propiedad o constituir o transferir el derecho real que se pretende, por lo que nos hallamos ante un negocio esencialmente traslativo que no produce la adquisición del

derecho que se trata de transmitir". Por lo tanto, el justo título que además debe ser válido y verdadero, debe ser de tal naturaleza que hubiera servido para transmitir la propiedad o constituir el derecho real, si el disponente hubiera sido el propietario de la cosa que se vende. La función de la usucapión ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya si el título además de reunir todas las anteriores condiciones fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos. La sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe pues hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño.

A tal/es hecho/s es/son de aplicación el/los siguiente/s fundamento/s de derecho:

- 1.º Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.
- 2.º Artículos 9 y 20 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.
- 3.º Artículos 1, 9, 18, 20, 21.2, 72, 75, 38, 254 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, de medidas para la prevención del fraude fiscal, artículos 51, 98 y 166 del Reglamento Hipotecario, Resolución de 11 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, y principio de especialidad.
- 4.º Artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria en la nueva redacción dada por la Ley 16/2012 de 27 de diciembre.
- 5.º Artículos 1.3.º, 38, 202 de la Ley Hipotecaria, 286 del Reglamento Hipotecario, RDGRN 04/10/2004, 21/11/2014, 28/04/2015 Ley Hipotecaria.
- 6.º Artículos 1, 9, 18, 20, 36 de la Ley Hipotecaria; 1949, 1952 del Código Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; STS 17/06/2008, 21/01/2014, Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19/04/2017.

Dicho/s defecto/s se considera subsanable/, por lo que se suspende la inscripción solicitada.

Contra la presente calificación podrá (...)

Mazarrón, 5 de mayo de 2021 El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. H. P. interpuso recurso el día 31 de mayo de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Que el compareciente formuló Demanda de Juicio Ordinario contra la mercantil Valores Inmobiliarios del Centro, SA., con CIF. (...), y con domicilio en Madrid, en la calle (...), y ello en ejercicio de una acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva de la finca n.º 29706 inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón al libro 343, tomo 1336, folio 34, la cual fue turnada y admitida a trámite por el Juzgado de Instrucción y Primera Instancia n.º 1 de Totana en autos de Juicio Ordinario n.º 633/2019, siendo emplazada la parte demandada, la mercantil Valores Inmobiliarios del Centro, SA., presentó escrito de Allanamiento integro a la demanda, por lo que seguidos sus trámites se dictó la sentencia n.º 38/2020, de fecha 9 de marzo de 2020 por el que estimaba íntegramente la demanda, y cuyo fallo literalmente dice:

“Que estimo la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. B. F., en nombre y representación de A. H. P., frente a Valores Inmobiliarios del Centro, SA., declarando el dominio, por prescripción adquisitiva, de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, libro 343, tomo 1336, folio 34, finca n.º 29.706 a favor del demandante. Sin hacer expresa imposición de costas”.

Dicha resolución es firme conforme se hace constar en la Diligencia de Ordenación del Juzgado de fecha 22/09/2020 (...)

Segunda. Que el Sr. Registrador de Mazarrón deniega o califica negativamente la inscripción de la referida resolución judicial porque no según el mismo no se ordena la inscripción en el Registro de la Sentencia, o no se identifica a las partes.

Entendemos que dichas afirmaciones son erróneas, dicho sea respetuosamente y en términos de defensa, porque el fallo de la Sentencia, la cual es firme, no deja lugar a ninguna clase de duda o de oscuridad, se declara el dominio a favor del demandante, A. H. P., de la finca n.º 29706 inscrita en dicho Registro al libro 343, tomo 1336, folio 34, asiento en el cuál consta en la actualidad como titular la demandada, Valores Inmobiliarios del Centro, SA., que a mayor abundamiento, se ha allanado íntegramente a la demanda en el precitado procedimiento judicial.

Pues bien, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria establece textualmente los siguiente:

“Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y 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.

En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.

Cuando no resultare inscrito a favor de persona alguna el expresado derecho y no se acredite fuere inscribible con arreglo al artículo 205, los Registradores harán anotación preventiva a solicitud del interesado, la cual subsistirá durante el plazo que señala el artículo 96 de esta Ley.

No será necesaria la previa inscripción o anotación a favor de los mandatarios, representantes, liquidadores, albaceas y demás personas que con carácter temporal actúen como órganos de representación y dispongan de intereses ajenos en la forma permitida por las leyes.

Tampoco será precisa dicha inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos:

Primero. Cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

Segundo. Cuando vendieren o cedieren a un coheredero fincas adjudicadas pro indiviso a los vendedores o cedentes, pero en la inscripción que se haga habrá de expresarse dicha previa adjudicación pro indiviso con referencia al título en que así constare.

Tercero. Cuando se trate de testimonios de decretos de adjudicación o escritura de venta verificada en nombre de los herederos del ejecutado en virtud de ejecución de sentencia, con tal que el inmueble o derecho real se halle inscrito a favor del causante.

Cuando en una partición de herencia verificada después del fallecimiento de algún heredero, se adjudiquen a los que lo fuesen de éste los bienes que a aquél correspondían, deberá practicarse la inscripción a favor de los adjudicatarios, pero haciéndose constaren ella las transmisiones realizadas.

No podrá tomarse anotación de demanda, embargo o prohibición de disponer, ni cualquier otra prevista en la ley, si el titular registral es persona distinta de aquella contra la cual se ha dirigido el procedimiento. En los procedimientos criminales y en los de decomiso podrá tomarse anotación de embargo preventivo o de prohibición de disponer de los bienes, como medida cautelar, cuando a juicio del juez o tribunal existan indicios racionales de que el verdadero titular de los mismos es el encausado, haciéndolo constar así en el mandamiento.”

Por su parte, el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone literalmente lo siguiente:

“1. No se despachará ejecución de las sentencias meramente declarativas ni de las constitutivas.

2. 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.

3. Cuando una sentencia constitutiva contenga también pronunciamientos de condena, éstos se ejecutarán del modo previsto para ellos en esta Ley.

4. Las sentencias firmes dictadas en acciones colectivas o individuales por las que se declare la nulidad, cesación o retractación en la utilización de condiciones generales abusivas, se remitirán de oficio por el órgano judicial al Registro de Condiciones Generales de la Contratación, para su inscripción.”

Por último, el artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece textualmente lo siguiente:

“1. 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.

2. Quienes hayan sido parte en el proceso o acrediten interés directo y legítimo podrán pedir al tribunal las actuaciones precisas para la eficacia de las sentencias constitutivas y para vencer eventuales resistencias a lo que dispongan.”

Por consiguiente, en base a los preceptos anteriormente expuestos, procede inscribir a favor del suscribiente la titularidad de la finca n.º 29706 inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón al libro 343, tomo 1336, folio 34, en cumplimiento de una resolución judicial firme».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 11 de junio de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 254 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51, 100 y 110 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 y 4 de abril de 2001, 7 y 11 de noviembre de 2002, 12 y 14 de noviembre y 16 de diciembre de 2003, 10 de febrero de 2006, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 18 de noviembre de 2014, 18 de marzo y 17 de julio de 2015, 20 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 8, 12 y 14 de septiembre y 4 y 10 de octubre de 2017, 4 de abril y 20 y 26 de julio de 2018 y 10 de enero y 12 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2021, entre otras.

1. Por sentencia de fecha 9 de marzo de 2020, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Totana, en los autos de juicio ordinario número 633/2.019, seguidos por don A. H. P. contra la sociedad «Valores Inmobiliarios del Centro, S.A.r, se declara el dominio, por prescripción adquisitiva, de la finca inscrita en el Registro de la propiedad de Mazarrón con el número 29.706, a favor del demandante.

El registrador suspende la inscripción por los siguientes defectos: «1.º No se expresan las circunstancias personales de A. H. P., a saber, su mayoría de edad, vecindad, domicilio, Documento Nacional de Identidad, estado civil y de ser casado si el dominio declarado es privativo o ganancial, y en este último caso con expresión del nombre y apellidos, vecindad y domicilio del cónyuge. 2.º No se describe la fincas [sic]

objeto de la sentencia en la forma prevenida en la legislación Hipotecaria; esto es, con expresión de su naturaleza, situación, superficie, linderos y, en su caso, cuota. 3.º No se indica cuáles sea el CIF. de la parte demandada, Valores Inmobiliarios del Centro SA, (...) Téngase en cuenta además que la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal lo es para cualquier "título" con transcendencia tributaria, no sólo respecto a los documentos notariales sino también respecto a los de naturaleza judicial o administrativa (...) 4.º Conteniendo el precedente documento un contrato determinante de obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana para la finca adjudicada, no se acredita haber presentado la declaración del Impuesto correspondiente en el Ayuntamiento de Mazarrón, que es el organismo competente (...) 5.º No resulta de la sentencia que estima la demanda interpuesta, en su parte dispositiva, que ordene la inscripción de la sentencia en el Registro de la Propiedad, ni, conforme exige la legislación hipotecaria, la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere la Ley Hipotecaria, lo que constituye un defecto subsanable conforme a la doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública. 6.º No resulta del precedente documento cual sea el justo título por el que el interesado adquirió la finca por prescripción adquisitiva, requisito necesario para apreciar la congruencia del procedimiento».

2. Lo primero que debe recordarse es que no pueden tomarse en consideración sino los documentos presentados al tiempo de practicarse la nota de calificación, por lo que no cabe tener en cuenta ahora los documentos complementarios aportados después durante la fase de interposición del recurso (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

3. Por otra parte, conviene recordar, frente a lo alegado por el recurrente que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores pueden y deben calificar los documentos judiciales presentados a inscripción.

Conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», el registrador tiene, en relación a los documentos judiciales 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, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro».

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"». También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se

hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

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 aquel 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Resulta por tanto incontestable que es competencia y obligación del registrador de la Propiedad comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal, así como la constancia de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para practicar la inscripción (artículos 9 y 51 del Reglamento Hipotecario).

4. Entrando en el fondo del asunto, el recurso no puede ser estimado en cuanto al primer defecto, consistente en que no se expresan las circunstancias personales de don A. H. P., a saber, su mayoría de edad, vecindad, domicilio, documento nacional de identidad, estado civil y de ser casado si el dominio declarado en privativo o ganancial, y en este último caso con expresión del nombre y apellidos, vecindad y domicilio del cónyuge.

Uno de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (y por tanto debe ser observado en los mandamientos judiciales ex artículo 522 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) es que en todo documento inscribible consten las circunstancias personales de las personas a cuyo favor se pretenda la inscripción (artículo 51, regla novena, del Reglamento Hipotecario).

En concreto este precepto exige en relación la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda, que el bien o derecho que se inscriba se determine conforme a las siguientes normas:

«a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten».

De todas estas circunstancias es importante destacar que deberá constar en el propio mandamiento si la persona a favor de quien se va a practicar la inscripción es soltero, viudo, separado o divorciado y de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal (cosa que pudiera ocurrir si la prescripción se hubiera ganado durante la vigencia de un sistema de comunidad) el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del

otro cónyuge. Y eso es así porque el principio registral de especialidad y determinación exige perfilar con claridad la titularidad del derecho, y por tanto el mandamiento judicial debe dejar claro si el bien se pretende inscribir con carácter privativo o la titularidad afecta está afectada por algún régimen económico matrimonial.

Otras circunstancias, como el domicilio, si en el mandamiento consta el DNI del usucapiente, podrán suplirse por instancia privada, pues no hay que olvidar que los defectos subsanables para los que no se requiera documentación pública pueden rectificarse en virtud de mera instancia privada acompañada de la documentación en su caso acreditativa de las circunstancias personales (cfr. artículo 110 del Reglamento Hipotecario) sin necesidad por tanto de rectificación del mandamiento.

5. El defecto señalado en segundo lugar consiste en que no se describe la finca objeto de la sentencia en la forma prevenida en la legislación Hipotecaria; esto es, con expresión de su naturaleza, situación, superficie, linderos y, en su caso, cuota.

En este caso no se considera justificada la nota de calcificación, en la medida que, en los antecedentes de hecho de la misma sentencia, se dice expresamente que es la finca número 29.706 inscrita en el Registro de la Propiedad de Mazarrón al libro 343, tomo 1336, folio 34.

Con ello se entiende suficientemente identificada la finca a efectos de la inscripción de la sentencia declarativa de dominio en favor del actor –y ahora recurrente–, don A. H. P., sin necesidad de mayor descripción, de manera que ésta será la resultante de la descripción registral actualmente existente.

Procede por tanto la estimación del recurso en este punto.

6. En cuanto al tercer defecto, el registrador afirma que no se indica cuáles sea el CIF de la parte demandada, «Valores Inmobiliarios del Centro, S.A.».

Hay que confirmar también en este extremo la nota de calificación, pues la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal lo es para cualquier «título» con transcendencia tributaria, no sólo respecto a los documentos notariales sino también respecto a los de naturaleza judicial o administrativa.

Como ya señalara la Resolución de 31 de octubre de 2018, a la hora de redactar el nuevo asiento, deben exigirse dichas circunstancias no sólo en relación con la titularidad o derecho que se inscribe sino también en relación con la titularidad del asiento en que este se apoya. Lo cierto es que así resulta de la propia letra del artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario al disponer que «la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas».

En consecuencia, los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no sólo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento, encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del adquirente y nuevo titular.

Por tanto, las circunstancias requeridas, entre ellas la expresión del número de identificación fiscal (NIF) exigida por el artículo 254.2 LH, deben constar en el documento público en el que se documente la transmisión o gravamen del derecho inscrito (vid. artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.4.º y 5.º de su Reglamento, así como el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria).

7. El defecto señalado en cuarto lugar consiste en que no se ha acreditado el cumplimiento de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana para la finca adjudicada, también debe confirmarse.

Dispone el artículo 254, apartado 5, de la Ley Hipotecaria, que en 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.

El artículo 106 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, referido a sujetos pasivos dispone: «1. Es sujeto pasivo del impuesto a título de contribuyente: (...) b). –En las transmisiones de terrenos o en la constitución o transmisión de derechos reales de goce limitativos del dominio a título oneroso, la persona física o jurídica, o la entidad a que se refiere el art. 35.4. de la Ley n.º 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que transmita el terreno, o que constituya o transmita el derecho real de que se trate».

En este sentido debe recordarse que es doctrina de esta Dirección General que excepcionalmente para el caso de transmisiones onerosas y con el fin de no obstaculizar que el interesado, que no es sujeto pasivo del impuesto, pueda inscribir su derecho, para lograr el levantamiento del cierre registral basta la mera comunicación. Y, por otro, que el contenido de la comunicación es diferente del que se exige para la declaración pues mientras en aquélla se cumple con indicar los datos esenciales de la escritura, en ésta debe acompañarse copia simple y demás documentación en iguales términos que se piden para el caso de autoliquidación.

Se considera que esta misma excepción puede ser aplicable a los documentos judiciales en los que se acredite la usucapión, pese a que no siempre la usucapión se habrá basado en un título traslativo, pues cabe también usucapión sin necesidad de justo título (usucapión extraordinaria). Lo importante aquí es que la Administración Tributaria haya podido comprobar la existencia o no de hecho imponible. Y aunque se tratase de un supuesto no sometido a tributación (por ser adquisición originaria y no derivativa, cuestión que no corresponde decidir a este Centro Directivo) lo cierto es que el registrador debe exigir que se le acredite la comunicación al Ayuntamiento a tales efectos, aunque se autoliquide luego como no sujeto o exento.

8. El defecto señalado en quinto lugar consiste en que no resulta de la sentencia que estima la demanda interpuesta, en su parte dispositiva la cancelación de las inscripciones contradictorias a que se refiere la Ley Hipotecaria.

En el caso que ahora se analiza se trata ante una sentencia por la que se declara que el actor ha adquirido por prescripción la propiedad de una finca. La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio –como decíamos anteriormente–, 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 su titular –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.

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 (como ya señalara la Resolución de 12 de diciembre de 2019) la exigencia que hace el registrador 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, el defecto señalado en quinto lugar, también ha de ser confirmado pues la mera presentación del mandamiento o de la ejecutoria de la sentencia es título inscribible del dominio a favor del usucapiente, siempre que venga acompañado de la cancelación expresa de las inscripciones contradictorias.

9. En cuanto al defecto señalado en sexto lugar, consiste en que no resulta del precedente documento cual sea el justo título por el que el interesado adquirió la finca

por prescripción adquisitiva, requisito necesario para apreciar la congruencia del procedimiento, el recurso debe ser estimado.

La prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisar, al tratarse –esta sí– de una cuestión de fondo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos señalados en los anteriores pronunciamientos en cuanto a los defectos primero, tercero, cuarto y quinto, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a los defectos segundo y sexto.

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, 19 de julio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.