

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17059** *Resolución de 4 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 24, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara la adquisición de una finca por usucapión.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. P. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Barcelona número 24, doña Ana María Cuesta López-Mateos, por la que se suspende la inscripción de una sentencia firme por la que se declara la adquisición de una finca por usucapión.

#### Hechos

##### I

En sentencia firme dictada el día 2 de mayo del 2018 por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación número 673/2017, se declaraba que doña M. A. P. B. ha «adquirido por usucapión la vivienda sita en Barcelona, calle (...), ostentando la titularidad de dicho inmueble» y que «como consecuencia de lo anterior, D.<sup>a</sup> M. A. P. puede instar la inscripción de la vivienda a su nombre en el Registro de la Propiedad, debiendo, en su caso, inscribirse en virtud de esta declaración de propiedad». Dicha sentencia revocaba la que era objeto de apelación, recaída en el procedimiento ordinario número 282/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia número 57 de Barcelona a instancias de la citada doña M. A. P. B. contra los ignorados herederos y la herencia yacente de don D. P. M.

##### II

Presentado testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 24, fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificación negativa.

Asiento: 1386 Diario: 27 Juzgado: Audiencia Provincial de Barcelona. Sección 04. Civil. Recurso apelación: 673/2017-P. Fecha documento: 2/5/2019.  
Presentante: P. B., M. A.

##### I. Hechos.

1. No se especifican las circunstancias personales de la parte demandante, a favor de quien se declara justificado el dominio de la finca objeto de usucapión, Doña M. A. P. B.
2. El procedimiento ordinario fue promovido por Doña M. A. P. B. contra los ignorados herederos y la herencia yacente de don D. P. M.
3. La Sentencia cuyo testimonio se presenta se ha dictado en rebeldía procesal de la parte demandada.
4. En el testimonio de la Sentencia presentado no se describe de forma completa el piso primero sito en la calle (...) de Barcelona, cuya propiedad de se declara a favor de la actora.

## II. Fundamentos de Derecho.

1. Con respecto a la adquirente, Doña M. A. P. B., es preciso indicar sus circunstancias personales –el N.I.F., si es mayor de edad, su vecindad civil y domicilio y su estado civil con indicación, en su caso, del régimen económico-matrimonial, éste determinará el carácter de la adquisición–. En este, sentido y sobre las circunstancias de los asientos artículo 9 L.H. y 51.9.ª del R.H.

2. Conforme al párrafo primero del art. 18 de Hipotecaria y el art. 100 del Reglamento Hipotecario en cuanto a los documentos judiciales, el Registrador calificará bajo su responsabilidad la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio hubiera en que se hubiera dictado, las formalidades extrínsecas del presentado y los obstáculos que surjan del Registro.

a. Debe acreditarse la defunción del citado Don D. P. M., tal y como exige el artículo 166 del Reglamento Hipotecario.

b. Según la doctrina sentada recientemente por la DGRN entre otras en las Resoluciones de 9 de julio de 2011, a la luz de los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil arts. 790-1, 792-2, 797 y 798: "siendo ignorados los herederos llamados a aceptar la herencia yacente, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, es necesario que hayan sido parte en el proceso, y al haberse 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 en espera de un heredero definitivo, debe designarse un administrador que la represente con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de este cargo pueda entenderse suplida simplemente mediante la citación genérica de los causahabientes desconocidos del causante", y además la Resolución de consulta de 3 de octubre de 2011 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre esta materia establece que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente procede en aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, como en el supuesto de la presente calificación negativa (podría obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas, como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente).

3. Al haberse dictado la Sentencia en rebeldía de la parte demandada, debe acreditarse que han transcurrido los plazos legalmente previstos de caducidad de la acción de rescisión. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 502 L.E.C.: "Plazos de caducidad de la acción de rescisión: 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 hubiere 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". Por lo que como en el art. 502.2o.2 L.E.C. habla de una ampliación del plazo de caducidad de la acción de rescisión a dieciséis meses y se desconoce a priori los supuestos de prolongación el plazo de caducidad de la acción de rescisión lo entenderemos siempre de dieciséis meses desde la notificación da la sentencia.

En este sentido cabe citar las resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de fechas 21 de febrero 2008, 9 de abril de 2007, 17 de mayo de 2007, 28 de mayo de 2007, 23 de junio de 2007, 20 de noviembre de 2007 y 2 de octubre de 2003 indicándose en esta última que "De la ejecutoria presentada a inscripción, resulta que la Sentencia es firma, pero nada consta en la documentación presentada a inscripción sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de las

Sentencias dictadas en rebeldía a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre los hechos que constituyen el dies a quo de los mencionados términos. Ante tal omisión no basta la mera mención de firmeza, la cual no comporta la preclusión de la acción rescisoria porque dicha acción, según la Ley de Enjuiciamiento Civil, cabe precisamente contra sentencias firmes dictadas en rebeldía y su plazo (veinte días o cuatro meses desde la notificación de la Sentencia, en función de si la notificación fue personalmente o no y, como máximo, dieciséis meses desde la notificación, incluso aunque subsistiese fuerza mayor) se cuenta a partir de la notificación de las mismas. 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». Indicando la resolución de fecha 27 de septiembre de 2011 que «En cuanto al primero de los defectos, es doctrina de este Centro Directivo que cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme la sentencia, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En el caso contemplado por esta Resolución resulta que la sentencia es firme pero nada consta en la documentación presentada sobre el trascurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

4. Debe describirse de forma completa la finca cuya propiedad se reconoce a favor de Dña. E. R. R. Artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Los defectos advertidos se estiman subsanables. No se practica anotación preventiva por defectos subsanables al no haber sido solicitada.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del artículo 19 bis del citado texto legal y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Contra la presente calificación cabe (...).

Barcelona, cinco de julio de dos mil diecinueve La Registradora (firma ilegible), Ana María Cuesta López-Mateos.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. P. B. interpuso recurso el día 9 de agosto de 2019 en base a lo siguiente:

«Hechos.

Primero. Sobre el Fundamento de Derecho I.

Si bien es cierto que el art. 9 del Decreto de 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria (en adelante "LH"), alegado en la Calificación Negativa del Registrador, nada tiene que ver con la procedencia o no de la inscripción registral de la Sentencia firme de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, y que en los autos judiciales –tanto los del Juzgado de Primera Instancia n.º 57 de Barcelona (cuya copia de la Sentencia también se aportó en el Registro), como de los de la propia Audiencia Provincial– ya constan todos y cada uno de los datos que exige el registrador en el punto 1.º de sus F. de D.º (N.I.F. edad, vecindad civil, domicilio, estado civil, régimen matrimonial –viuda–), he procedido a solicitar al Juzgado de Primera Instancia la emisión de un comunicado en el que consten de manera clara dicha información, que, dicho sea de paso, podría haber sido solicitada por la Registradora del Juzgado de Primera Instancia n.º 57 de Barcelona, con suma facilidad (...).

Segundo. Sobre el Fundamento de Derecho II.

En dicho F. D.º 2.º, la Registradora alega que «el Registrador calificará bajo su responsabilidad la competencia del Juzgado o Tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio hubiera en que se hubiera dictado (sic), las formalidades extrínsecas del presentado y los obstáculos que surjan del Registro.»

Y ello lo fundamenta, según ella, en los arts. 18 LH y 100 RH.

Pues bien, en primer lugar conviene resaltar que el art. 18 LH nada dice al respecto y que el art. 100 RH precisamente limita la actividad de calificación de los Registradores con el siguiente tenor literal «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará 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 surjan del Registro».

Por tanto, y para que quede perfectamente claro, la Registradora únicamente podrá revisar lo siguiente:

1. Competencia del Juzgado o Tribunal: nada se ha dicho, aparte de que el Juzgado y la Audiencia Provincial, de forma firme ya se pronunciaron sobre ello.

2. La congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado: nada se ha dicho, aparte de que el Juzgado y la Audiencia Provincial, de forma firme ya se pronunciaron sobre ello.

3. Formalidades extrínsecas: la R.A.E. define el adjetivo extrínseco, como «externo, no esencial», por tanto, con formalidades extrínsecas, debe entenderse, justamente eso, formalidades externas y no internas, ya que obviamente a quien corresponde enjuiciar el cumplimiento de dichas formalidades internas, son, en cualquier caso, a los órganos de la Administración de Justicia y no a los órganos registrales, como parece desprenderse de la calificación negativa de la Registradora.

Por otro lado, conviene resaltar y que la Registradora lo tenga en cuenta, que el RH se trata de un Decreto, por lo que, en caso de contradicción con una norma de rango superior, como podrían ser la Ley Orgánica 6/1985 de 1 de julio del Poder Judicial (en adelante «LOPJ») o la Ley Orgánica 10/1995, de 23 de noviembre del Código Penal (en lo sucesivo «CP»), deberá primar por el principio de jerarquía normativa éstas 2 últimas.

Y ello lo digo porque dichas normas contienen normas claras, contundentes e imperativas que la Registradora, al igual que cualquier ciudadano, debe cumplir escrupulosamente, como lo son las siguientes:

Art. 1 LOPJ.

«La Justicia emana del pueblo y se administra en nombre del Rey por Jueces y Magistrados integrantes del Poder Judicial, independientes, inamovibles, responsables y sometidos únicamente a la Constitución y al imperio de la ley.»

Art. 2 LOPJ.

«1. El ejercicio de la potestad jurisdiccional, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados en las Leyes y en los tratados internacionales.

2. Los Juzgados y Tribunales no ejercerán más funciones que las señaladas en el párrafo anterior, y las demás que expresamente les sean atribuidas por ley en garantía de cualquier derecho.»

Art. 3 LOPJ.

«1. La jurisdicción es única y se ejerce por los Juzgados y Tribunales previstos en esta Ley (...).»

## Art. 4 LOPJ.

«La jurisdicción se extiende a todas las personas, a todas las materias y a todo el territorio español, en la forma establecida en la Constitución y en las leyes.»

## Art. 6 LOPJ.

«Los Jueces y Tribunales no aplicarán los reglamentos o cualquier otra disposición contrarios a la Constitución, a la ley o al principio de jerarquía normativa.»

Es más, no sólo resulta evidente que los Registradores no podrán supervisar la labora de la administración de justicia, sino que de acuerdo al art. 8 de la LOPJ, son los tribunales quienes controlan la legalidad de la actuación administrativa:

## Art. 8 LOPJ.

«Los Tribunales controlan la potestad reglamentaria y la legalidad de la actuación administrativa, así como el sometimiento de ésta a los fines que la justifican.»

Y tampoco tenemos que olvidar que el apartado 4 del art. 9 de la LOPJ establece que los Juzgados –los del orden contencioso-administrativo– conocerán «las pretensiones que se deduzcan en relación con la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas y del personal a su servicio, cualquiera que sea la naturaleza de la actividad o el tipo de relación de que se derive

Por tanto, la actuación del Registradora calificando negativamente una inscripción de una sentencia firme emitida por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial que le está ordenando la inscripción de la finca de referencia a mi nombre, no sólo constituye una exlimitación clara de las funciones que nuestro ordenamiento otorga a los registradores, sino que puede ser constitutiva de un delito de desobediencia de los arts. 410 del CP.

## Art. 410 CP.

«1. Las autoridades o funcionarios públicos que se negaren abiertamente a dar el debido cumplimiento a resoluciones judiciales, decisiones u órdenes de la autoridad superior dictadas dentro del ámbito de su respectiva competencia y revestidas de las formalidades legales, incurrirán en la pena de multa de tres a doce meses e inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de seis meses a dos años (...).»

## Art. 411 CP.

«La autoridad o funcionario público que, habiendo suspendido, por cualquier motivo que no sea el expresado en el apartado segundo del artículo anterior, la ejecución de las órdenes de sus superiores, las desobedeciere después de que aquéllos hubieren desaprobado la suspensión, incurrirá en las penas de multa de doce a veinticuatro meses, e inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de uno a tres años.»

## Art. 412 CP.

«1. El funcionario público que, requerido por autoridad competente, no prestare el auxilio debido para la Administración de Justicia u otro servicio público, incurrirá en las penas de multa de tres a doce meses, y suspensión de empleo o cargo público por tiempo de seis meses a dos años.

2. Si el requerido fuera autoridad, jefe o responsable de una fuerza pública o un agente de la autoridad, se impondrán las penas de multa de doce a dieciocho meses y suspensión de empleo o cargo público por tiempo de dos a tres años.

3. La autoridad o funcionario público que, requerido por un particular a prestar algún auxilio a que venga obligado por razón de su cargo para evitar un delito contra la vida de las personas, se abstuviera de prestarlo, será castigado con la pena de multa de dieciocho a veinticuatro meses e inhabilitación especial para empleo o cargo público por tiempo de tres a seis años.

Si se tratase de un delito contra integridad, libertad sexual, salud o libertad de las personas, será castigado con la pena de multa de doce a dieciocho meses y suspensión de empleo o cargo público de uno a tres años.

En el caso de que tal requerimiento lo Juera para evitar cualquier otro delito u otro mal se castigará con la pena de multa de fres a doce meses y suspensión de empleo o cargo público por tiempo de seis meses a dos años.»

En efecto, entiendo que la registradora, en lugar de entrometerse en la función jurisdiccional, únicamente reservada a las autoridades judiciales, lo que debería haber hecho es cumplir con la obligación que le impone no sólo la ley (arts. 410 y ss. del CP) sino la propia Sentencia –firme– de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial, es decir, «proceder a la inscripción» del bien inmueble de referencia a mi nombre.

A mayor abundamiento, debemos recordar que el CP también regula la prevaricación (art. 404 CP) y la frustración de la ejecución (257 CP), y la usurpación de funciones públicas y el intrusismo (art. 403 CP) artículos ellos, que podrían ser de aplicación en el presente supuesto, teniendo en cuenta la extralimitación de la Registradora en la emisión de su nota de calificación negativa.

A la luz de todo lo anterior y que la registradora únicamente puede entrar a valorar i) la competencia del tribunal, ii) la congruencia del mandato con el procedimiento o iii) las formalidades externas de la sentencia, resulta evidente que todo su argumentario contenido en las detrás a y b de su F.D.º 2.º vulneran tanto la LOPJ como el CP, que recordemos, son leyes orgánicas y no reglamentos como el RH.

#### 2.a Respecto a la letra a) del F.D.º 20:

La registradora dice que «debe acreditarse la defunción de don D. P. M.» por mor del art. 166 RH.

Pues bien, con una mera lectura de dicho precepto, resulta manifiestamente falso que el art. 166 RH disponga que deba acreditarse la defunción de don D. P., cosa que, dicho sea de paso, ya se acreditó, sobradamente, en el procedimiento judicial del que dimanó la Sentencia en el que, por cierto, tampoco debía ser necesario probar dicha circunstancia ya que estábamos ante un procedimiento ordinario de usucapión y no ante ninguna otra clase de procedimiento.

#### 2.b Respecto a la letra b) del F.D.º 2.º:

La registradora dice que «debe designarse un administrador» y se ampara en los arts. 790.1, 792.2, 797 y 798, todos ellos de la Ley 1/2000 de 7 de enero de Enjuiciamiento Civil (en adelante «LEC») y muy interesantes por cierto, pero aplicables única y exclusivamente al «Procedimiento para la División de la Herencia» tal y como reza claramente en el Título de la Sección 1.ª del Capítulo I «De la División de la Herencia» del Título II de la LEC «La división judicial de patrimonios».

Como vemos, el procedimiento ordinario de usucapión del cual dimana la Sentencia firme de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial, que ordena a la registradora a inscribir la finca a mi nombre, nada –absolutamente nada– tiene que ver con un «procedimiento para la división de la herencia».

A mayor abundamiento, cabe señalar que en el procedimiento ordinario de primera instancia, se investigó si existía algún heredero forzoso de don D. P., se solicitó incluso certificado del Registro de últimas voluntades, se notificó por edictos la demanda, y nadie compareció, por lo que, una vez más, la registradora pretende fiscalizar –sin causa, ni motivo, ni competencia– la función jurisdiccional de los Jueces y Magistrados, o lo que es peor, usurpar la función pública de Magistrado, olvidando, que son dichos Jueces y

Magistrados quienes, en caso de haberlo considerado, primero aplicable y después necesario, hubieran tenido en cuenta los preceptos de la LEC que erróneamente cita la registradora para justificar su *extralegem* calificación negativa.

Tercero. Sobre el Fundamento de Derecho III.

Parece desprenderse de dicho F.D.º 3.º que la registradora no tiene intención de inscribir el inmueble a mi nombre –a pesar de su obligación de obedecer la resolución judicial firme de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona– hasta que no haya pasado un plazo de 16 meses desde notificación de la sentencia, y lo hace alegando que se ampara en lo dispuesto en los art. 501,502 y 524 de la LEC.

Pues bien, la pregunta que espero sea respuesta con la interposición de este recurso es la siguiente: ¿Por qué la Registradora escoge el plazo de 16 meses del apartado 3.º del art 502.1 de la LEC y no el de 4 meses del apartado 2.º, que es el que, en su caso, debería aplicarse?

En efecto, con una simple lectura del precepto se aprecia con claridad que debe ser dicho apartado 2º el que debe tener en cuenta la registradora y no otro.

Art. 502 LEC. Plazos de caducidad de la acción de rescisión.

«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.»

Dicho precepto debe ponerse en relación con el art. 134 de la LEC, el cual regula la improrrogabilidad de los plazos:

Art. 134 LEC. Improrrogabilidad de los plazos.

«2. Los plazos establecidos en esta Ley son improrrogables.

2. Podrán, no obstante, interrumpirse los plazos y demorarse los términos en caso de fuerza mayor que impida cumplirlos, reanudándose su cómputo en el momento en que hubiera cesado la causa determinante de la interrupción o demora. La concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el Secretario judicial mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Contra este decreto podrá interponerse recurso de revisión que producirá efectos suspensivos.»

Pues bien, la otra respuesta que espero obtener en la resolución de este recurso es, precisamente, ¿Dónde está el Decreto del Secretario, apreciando la concurrencia de fuerza mayor? y, ¿Dónde está la audiencia que legalmente se debió otorgar a esta parte para poder ampliar el plazo de 4 a 16 meses?

Resulta evidente de todo lo anterior, que la ampliación del plazo del apartado 2º (4 meses) por el del plazo 3º (16 meses) del art. 502.1 de la LEC, operada de forma no sólo *extralegem*, sino injustificada, sin motivación, y sin rigor jurídico, debe ser revocada por la Dirección General de Registros y del Notariado.

Cuarto. Sobre el Fundamento de Derecho IV.

Respecto a este F.D. IV entendemos que la mención a «Dña. E. R. R.», se trata de un error, puesto mi nombre es M. A. P. B.

En cualquier la petición que hace la registradora sobre la descripción de la finca debo indicarle que ésta ya consta claramente identificada, tanto en los autos del Juzgado de Primera Instancia n.º 57 de Barcelona (autos 282/2015-3C), como en los de la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona (autos 673/2017-P).

De todas formas, y dado que parece que la Registradora no ha tenido acceso a dichos autos, a continuación le informamos de los datos registrales de la misma:

Finca Inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 24 de Barcelona, al tomo 1371, Libro 61, Folio 197, Inscripción 2.ª, Finca n.º 3270.

Quinto. De la solicitud de la inscripción provisional.

Respecto a la no anotación preventiva, interesa al Derecho de esta parte que al haberse solicitado la inscripción definitiva y no haberse acordado ésta por entender la registradora que existen unos defectos subsanables, en aplicación de lo dispuesto en los arts. 42.1, 42,9, 42.10 y 65 y 66, todos ellos de la LH, se tenga por solicitada en tiempo y forma la anotación preventiva en el Registro de la solicitud de inscripción del bien inmueble de constante referencia a mi nombre.

Art. 42 LH.

«Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente:

1.º El que demandare en juicio la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

2.º El que obtuviere a su favor mandamiento de embargo que se haya hecho efectivo en bienes inmuebles del deudor.

3.º El que en cualquier juicio obtuviese sentencia ejecutoria condenando al demandado, la cual deba llevarse a efecto por los trámites establecidos en la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4.º El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles.

5.º El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del artículo segundo de esta Ley.

6.º Los herederos respecto de su derecho hereditario, cuando no se haga especial adjudicación entre ellos de bienes concretos, cuotas o partes indivisas de los mismos.

7.º El legatario que no tenga derecho, según las leyes, a promover el juicio de testamentaria.

8.º El acreedor refaccionario, mientras duren las obras que sean objeto de la refacción.

9.º El que presentare en el Registro algún título cuya inscripción no pueda hacerse por algún defecto subsanable, por imposibilidad del Registrador, o cuando este inicie de oficio el procedimiento de rectificación de errores que observe en algún asiento ya practicado en la forma que reglamentariamente se determine.

10.º El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.»

Art. 65 LH.

«Las faltas de los títulos sujetos a inscripción pueden ser subsanables o insubsanables.

Si el título tuviere alguna falta subsanable, el Registrador suspenderá la inscripción y extenderá anotación preventiva cuando la solicite el que presentó el título.

En el caso de contener alguna falta insubsanable se denegará la inscripción, sin poder hacerse la anotación preventiva.

Para distinguir las faltas subsanables de las insubsanables y extender o no, en su consecuencia, la anotación preventiva a que se refiere este artículo, atenderá el Registrador tanto al contenido como a las formas y solemnidades del título y a los asientos del Registro con él relacionados.»

Art. 66 LH.

«Los interesados podrán reclamar contra el acuerdo de calificación del registrador, por el cual suspende o deniega el asiento solicitado. La reclamación podrá iniciarse ante la Dirección General de los Registros y del Notariado o bien directamente ante el Juzgado de Primera Instancia competente. Sin perjuicio de ello, podrán también acudir, si quieren, a los Tribunales de Justicia para ventilar y contender entre sí acerca de la validez o nulidad de los mismos títulos. En el caso de que se suspendiera la inscripción por faltas subsanables del título y no se solicitare la anotación preventiva, podrán los interesados subsanar las faltas en los sesenta días que duran los efectos del asiento de presentación. Si se extiende la anotación preventiva, podrá hacerse en el tiempo que ésta subsista, según el artículo 96 de esta Ley.

Cuando se hubiere denegado la inscripción y el interesado, dentro de los sesenta días siguientes al de la fecha del asiento de presentación, propusiera demanda ante los Tribunales de Justicia para que se declare la validez del título, podrá pedirse anotación preventiva de la demanda, y la que se practique se retrotraerá a la fecha del asiento de presentación. Después de dicho término no surtirá efecto la anotación preventiva de la demanda, sino desde su fecha.

En el caso de recurrir contra la calificación, todos los términos expresados en los dos párrafos anteriores quedarán en suspenso desde el día en que se interponga la demanda o el recurso hasta el de su resolución definitiva.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó 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, 149.5.º, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio, 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y 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 30 de enero y 21 de febrero 2007, 11 de julio y 17 de agosto de 2009, 8 de enero, 15 de julio y 23 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 7 de marzo y 5 de diciembre de 2011, 19 de enero, 3 de febrero y 18 de junio de 2012, 5 de agosto y 6 de septiembre de 2013, 22 de mayo y 20 de junio de 2014, 29 de octubre y 18 de noviembre de 2015, 4 de febrero de 2016, 27 de febrero, 3 de abril, 8 de mayo, 30 de agosto y 27 de septiembre de 2017, 25 de octubre de 2018 y 30 de abril 2019, entre otras, en relación con la necesidad de constancia de las circunstancias de identificación de los titulares registrales, y 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, 7 de marzo, 3 de abril, 3 y 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 15 de febrero, 29 de mayo, 20 de junio, 9 y 10 de julio, 14 de septiembre, 3 de octubre y 12 de diciembre de 2018, sobre la herencia yacente y la adquisición por usucapión.

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

– En sentencia firme dictada por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona en fecha 2 de mayo del 2018, en los autos de recurso de apelación número 673/2017, se declara que doña M. A. P. B. ha «adquirido por usucapión la vivienda sita en Barcelona, calle (...), ostentando la titularidad de dicho inmueble» y que «como consecuencia de lo anterior, D.<sup>a</sup> M. A. P. puede instar la inscripción de la vivienda a su nombre en el Registro de la Propiedad, debiendo, en su caso, inscribirse en virtud de esta declaración de propiedad».

La registradora en su nota aprecia varios defectos que impiden su inscripción y que, en síntesis, son los siguientes: a) no se especifican las circunstancias personales de la parte demandante, a favor de quien se declara justificado el dominio de la finca objeto de usucapión; b) el procedimiento ordinario fue promovido por doña M. A. P. B. contra los ignorados herederos y la herencia yacente de don D. P. M., sin que conste la intervención de un interesado en la herencia o el nombramiento de un administrador judicial; c) la sentencia cuyo testimonio se presenta se ha dictado en rebeldía procesal de la parte demandada, sin que conste en la misma el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción rescisoria a que hacen referencia los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y d) en el testimonio de la sentencia presentado no se describe de forma completa la finca, cuya propiedad de se declara a favor de la actora.

La recurrente impugna la totalidad de los defectos impugnados.

2. En cuanto al primer defecto, la necesidad de que consten las circunstancias personales de la demandante, deriva además de la propia redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria al señalar entre los datos que deben constar en el asiento que se practique en virtud del título presentado el de la persona natural a cuyo favor se haga la inscripción. El artículo 51.9.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en desarrollo del citado precepto legal, señala las circunstancias que deben reflejarse en la inscripción.

En cuanto a los documentos judiciales, es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que si bien es cierto el deber de cumplir los registradores las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles que son objeto de inscripción cumplen con las exigencias del sistema registral español, partiendo de que los asientos registrales no son transcripción del acto o contrato que provoca la modificación jurídico real que accede al Registro, sino un extracto de los mismos.

Compete a la calificación registral, comprobar si se expresan, con la claridad suficiente, todas las circunstancias que según la Ley y el propio Reglamento deba contener la inscripción (cfr. artículo 98 del Reglamento Hipotecario). Si bien también ha declarado esta Dirección General que la falta de datos necesarios para la adecuada identificación del adjudicatario o de su régimen económico-matrimonial puede ser suplida mediante instancia en la que consten tales datos cuya firma conste legitimada notarialmente o se extienda ante el registrador competente.

En el supuesto de este expediente, sin perjuicio de que los datos consten en los autos como alega la recurrente, de la documentación presentada y objeto de inscripción, testimonio de sentencia número 272/2018, dictada el 2 de mayo de 2018 por la Sección de lo Civil número 4 de la Audiencia Provincial de Barcelona, y testimonio de sentencia número 10/2017, del Juzgado de Primera Instancia número 57 de Barcelona, no resultan las citadas circunstancias personales, por lo que el defecto debe ser confirmado.

3. En cuanto al segundo defecto, 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, dado 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 temidos 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 la 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»».

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 calificadoras 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 calificadoras 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 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. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien 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, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial 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 obstante lo anterior, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.).

Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de Primera Instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales de la finca afectada. Por lo tanto, no cabe sino confirmar el defecto observado.

5. En cuanto al tercer defecto, el siguiente obstáculo apreciado por la registradora 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, no corresponde al registrador que plazo es el aplicable ya que las circunstancias que determinen la aplicación de uno u otro deben resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, pues es el juzgado ante el que se haya seguido el procedimiento el único que podrá hacer tal aseveración, sin que pueda el registrador calificar o valorar si han transcurrido o no los plazos.

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 (2 de mayo de 2018), y de su calificación en el Registro (5 de julio de 2019), 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.

6. 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.

Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, antes citado en relación con la constancia de las circunstancias personales, los asientos del Registro contendrán asimismo la expresión de las circunstancias relativas al objeto y contenido de los derechos inscribibles. A tal fin, la inscripción debe contener la descripción de la finca objeto de la inscripción.

Es requisito indispensable para calificar el documento presentado que la finca registral objeto del mismo sea identificada de forma indubitada. Del documento presentado sólo resulta descrita la finca por calle, número y piso, sin que consten los demás datos que permitan determinar con precisión la finca adquirida por usucapión. La registradora no tiene, en contra de lo que parece presumir la recurrente, acceso a los autos judiciales y por otra parte el escrito de recurso no es el documento idóneo para subsanar los defectos advertidos en la nota de calificación.

Deberán pues aportarse los documentos obrantes en el procedimiento judicial que establezcan de forma indubitada la finca registral objeto del procedimiento.

7. Por último, en relación con la petición que realiza la recurrente en el escrito de recurso para que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, ha de recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo, el fundamento de esta

anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos del asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan.

Por todo ello, si el fundamento de esta anotación es el de dar mayor plazo para subsanar defectos, no se entiende qué función puede realizar si el plazo ya está suspendido como consecuencia del recurso. Consecuentemente, no procede practicar anotación por defecto subsanable cuando se halla pendiente de resolución un recurso interpuesto contra la calificación, puesto que, dado el régimen específico de prórroga del asiento de presentación derivado de la interposición del recurso, carece de sentido dicha anotación, sin perjuicio de que una vez finalizado éste pueda el interesado subsanar el defecto o bien solicitar –ahora sí– la anotación preventiva por defecto subsanable (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2005, 21 de septiembre de 2011, 20 de junio de 2018 y 17 de enero de 2019).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 4 de noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.