

## III

El Letrado D. Andrés Prieto Alonso de Armiño, en nombre de doña María Nieves Rodríguez Castillo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1.-Que el Notario no manifestó, como dice el Registrador en su nota, sino que da fe conforme al Código Civil y el Reglamento Notarial, por haber tenido en su presencia el expediente administrativo de que el impuesto que grava la escritura pública, ya fue pagado cuando se adjudicó la subasta pública y se acredita con la carta de pago a que hace referencia. 2.-Que no cabe presentar la escritura a la liquidación del impuesto porque ya se pagó. 3.-Que tampoco son aplicables los fundamentos de derecho que se invocan en la calificación: -El artículo 254 y siguientes de la Ley Hipotecaria porque el pago ha sido acreditado debidamente; el artículo 54 del Texto Refundido del Impuesto de Transmisiones, puesto que no hay ningún precepto que exija para acreditar el pago del impuesto algo más que la carta de pago. Que se invocan, por último, los artículos 9.3.º y 24 de la Constitución Española.

## IV

Presentado el escrito de interposición del recurso en el Registro de la Propiedad de Santander, n.º 2, el 22 de septiembre de 2002, el 24 siguiente fue requerido el Letrado recurrente para acreditar la representación de doña María Nieves Rodríguez, concediéndole un plazo de diez días hábiles; requerimiento que fue recibido por el Sr. Prieto el 27 de septiembre de 2004.

## V

Con fecha 14 de octubre el Registrador de la Propiedad informó: Que el recurrente no ha subsanado la falta de acreditación de representación de doña María Nieves Rodríguez Castillo, en el término de diez días y se entiende que carece de legitimación para interponer el recurso conforme a las Resoluciones de 27 de febrero de 1999, 28 de febrero de 1994 y 25 de octubre de 1973. Con la misma fecha elevó el expediente a la Dirección General.

## Fundamentos de Derecho

Visto el artículo 325 de la Ley Hipotecaria;

Considerando que no ha sido acreditada en forma auténtica la representación voluntaria de la persona natural legitimada para recurrir, después de habersele requerido para ello y transcurrido el plazo para efectuarlo,

Esta Dirección General ha acordado inadmitir el recurso por falta de legitimación, sin entrar en el fondo del asunto, archivándose el expediente.

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, 14 de febrero de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 2 de Santander.

## 5509

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Cuenca Ferrer, contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 6, de Sabadell, a cancelar la inscripción de una condición resolutoria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Redondo Gómez, en nombre y representación de don Antonio Cuenca Ferrer, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad, número seis de Sabadell, doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa a cancelar la inscripción de una condición resolutoria.

## Hechos

## I

Por escrito de fecha 25 de abril de 2002, la Procuradora de los Tribunales, doña Nuria Tor Patino, en representación de don Antonio Cuenca Ferrer, interpuso demanda de juicio verbal contra la entidad «P.R.C., S.A.», en ejercicio de acción para obtener la cancelación registral de con-

dicción resolutoria que gravaba la finca 4.767 del Registro de la Propiedad, número seis de Sabadell, que dio lugar al procedimiento verbal 321/2002. Admitida la demanda se dio traslado a la demandada y en el acto de juicio, celebrado con fecha 25 de julio de 2002, la parte demandada fue declarada en situación de rebeldía procesal, dictándose sentencia, por parte de la magistrada doña María del Rocío Montes Rosado con fecha 25 de julio de 2002, estimado la demanda interpuesta y ordenando la cancelación de la condición resolutoria.

## II

Presentado mandamiento judicial al que se adjunta la copia testimoniada de la sentencia antes dicha en el Registro de la Propiedad, número seis de Sabadell, fue calificado con las siguientes notas: Primera nota: «Documento presentado bajo el Asiento número 1.885 del Diario 6. Doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registrador de la Propiedad de Sabadell, número 6 y su distrito hipotecario. Se corresponde con el Mandamiento y Sentencia dimanantes del procedimiento de juicio verbal, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona, bajo el número 321/2002, y queda archivada bajo el número de asiento. Manifiesta que: Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, previa calificación registral del precedente documento en el plazo legal, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: En el Mandamiento presentado se ordena la cancelación de una condición resolutoria inscrita a favor de «P. R. C., S.A.», sobre la finca registral número 4.767 del Ayuntamiento de Santa Perpetua de Mogoda, en virtud de lo fallado en Sentencia, firme, de fecha 25 de julio de 2002, dictada por el Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona, en el procedimiento de juicio verbal que bajo el número 321/2002 se sigue en dicho Juzgado. En la indicada Sentencia, se afirma que la parte demandada se halla en situación de rebeldía procesal. Conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se suspende la inscripción del precedente documento, en tanto no se acredite por certificación del Juzgado competente que han transcurrido los plazos para interponer la acción de rescisión de la sentencia firme, prescrita en el artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin haberse interpuesto la misma. No obstante, a instancia del presentante es posible tomar la anotación preventiva prescrita en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se estimen procedentes, cabe interponer recurso, presentado en este Registro, o en donde determina el párrafo 3º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación supone la prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días hábiles desde la fecha de la última notificación que se practique, durante los cuales podrá solicitarse la práctica de anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, si se tratara de defecto subsanable, de acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. La presente nota sirve de notificación al presentante, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. En base al mismo artículo de la Ley Hipotecaria se notifica esta nota al Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona. Sabadell, a 22 de octubre de 2002. La Registradora de la Propiedad. Fdo.: Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa».

Segunda nota: «Documento presentado bajo el Asiento número 251 del Diario 8. Se corresponde con el Mandamiento y Sentencia, dimanantes del procedimiento de juicio verbal, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona, bajo el número 321/2002, y queda archivada, bajo el Asiento arriba indicado. Doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sabadell, número 6 y de su distrito hipotecario. Manifiesta que: Vuelto a presentar el precedente documento, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, previa calificación registral del precedente documento, en el plazo legal, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Al documento presentado, se le acompaña una diligencia adicional, extendida en fecha 13 de febrero de 2003, por la Secretaría del Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona, cuyo contenido no cumple lo solicitado en la nota de calificación que antecede de fecha 22 de octubre de 2002, sin que se haya cumplido el plazo establecido en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por tanto, conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se suspende la inscripción del precedente documento, en tanto no se acredite por certificación del Juzgado competente que han transcurrido los plazos para interponer la acción de rescisión de la Sentencia, firme, prescrita en el artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin haberse interpuesto la misma. No obstante a instancia del presentante es posible tomar la anotación preventiva prescrita en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se estimen procedentes, cabe interponer recurso, presentando en este Registro, o en donde determina el párrafo 3º del artículo 327 de la Ley

Hipotecaria, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente calificación supone la prórroga automática del asiento de presentación por sesenta días hábiles desde la fecha de la última notificación que se practique, durante los cuales podrá solicitarse la práctica de anotación preventiva a que se refiere el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria, si se tratara de defecto subsanable, de acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. La presente nota sirve de notificación al presentante del documento y al citado Juzgado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Sabadell, a 25 de marzo de 2003. Fdo.: Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa». Tercera nota: «Documento presentado bajo el Asiento número 251 del Diario 8. Se corresponde con el Mandamiento y Sentencia dimanantes del procedimiento de juicio verbal, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 22 de Barcelona, bajo el número 321/2002, y queda archivada bajo el n.º de asiento. Doña Raquel Laguillo Menéndez-Tolosa, Registradora de la Propiedad de Sabadell número seis y su distrito hipotecario. Manifiesta que: Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, previa calificación registral del precedente documento en el plazo legal, el mismo presenta defectos que impiden su inscripción, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: 1.º.-Se reitera la nota de calificación puesta en fecha 25 de marzo de 2003. Contra la presente calificación, sin perjuicio de otros medios que se estimen procedentes, cabe interponer recurso, presentado en este Registro, o en donde determina el párrafo 3º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, para la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme a los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria. La presente nota sirve de notificación al presentante y al citado Juzgado, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Sabadell, 06 de junio de 2003. La Registradora de la Propiedad. Firma ilegible».

### III

El Letrado don José Redondo Gómez, en nombre y representación de don Antonio Cuenca Ferrer, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece los plazos de caducidad de la acción de rescisión. Que en el presente caso es de aplicación el apartado segundo del citado precepto. Que dicho precepto contempla la posibilidad de que los plazos, es decir, de 20 días y cuatro meses, podrán prolongarse, conforme al apartado 2 del artículo 134, si subsistiera, la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, por lo que se tiene que haber producido y acreditado en el procedimiento judicial correspondiente que el demandado rebelde no ha comparecido por causa de fuerza mayor, siendo éste el que debe instar en el Juzgado la correspondiente acción de rescisión de esa sentencia y acreditar que no ha podido comparecer dentro de los plazos establecidos, y en ningún momento dichas circunstancias se han producido en la instancia judicial, puesto que el Juzgado certifica que no ha presentado ningún recurso.

### IV

La Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia, número 22, de Barcelona informó en el sentido de que examinados los autos no resulta que el plazo máximo de 16 meses previsto en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil haya transcurrido, sin que conste en el procedimiento causa alguna de fuerza mayor.

### V

El Registrador de la Propiedad, don José María Ramírez-Cárdenas y Gil, como Registrador accidental del Registro de la Propiedad número seis, elevó a este Centro Directivo el expediente con su informe, mediante escrito de 3 de julio de 2003.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 18 y 82 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de junio de 1993 y 29 de octubre de 2001.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si es inscribible una sentencia dictada en rebeldía del titular registral en la cual se expresa que es firme, pero, solicitada por la Registradora la certificación por el juzgado de si han transcurrido los plazos de caducidad de la acción de rescisión por audiencia al rebelde, de la certificación aportada se deriva que han transcurrido los plazos a que se refieren los números 1.º y 2.º del apartado 1 del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento

Civil, pero no el plazo máximo de dieciséis meses que previene el apartado 2 del mismo artículo, para el caso de que un supuesto de fuerza mayor hubiera impedido al rebelde ejercer la acción de rescisión dentro de los plazos anteriormente señalados.

2. Es doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos») 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.

3. La Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 502) señala tres plazos a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente (supuesto que no se da en el presente caso), 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 ejercer la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. En el presente supuesto han transcurrido los dos primeros plazos, pero no el último.

4. Alega el recurrente que el apartado 2 del artículo 502 es un precepto excepcional que exige que, en el propio procedimiento, se haya acreditado la existencia de dicha fuerza mayor, deduciéndose «a contrario» de su alegación que, una vez dictada la sentencia, no puede alegarse la existencia de tal fuerza mayor, y, si bien es cierto que una interpretación exclusivamente literal «si subsistiera la fuerza mayor» dice el citado precepto- podría llevar a dicha conclusión, no lo es menos que, caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, la misma puede continuar durante todo el procedimiento, e incluso después de dictada la sentencia, por lo que, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido que hace la Registradora. Todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el citado artículo 524 de la Ley,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 15 de febrero de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 6 de Sabadell.

## 5510

*RESOLUCIÓN de 15 de febrero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Cinesja, S. A., contra la negativa del registrador de la propiedad de Javea a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por D. Antonio Catalá Bover, en nombre de «Cinesja, S. A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea, D. Andrés Colorado Castellary a inscribir una escritura de elevación a público de un contrato privado de compraventa.

#### Hechos

##### I

Con fecha 17 de septiembre de 2002 fue dictada Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4 de Denia en el procedimiento de Menor Cuantía 477/00, condenando a los demandados a la elevación a escritura pública de los contratos de compraventa suscrito con fecha 6 de julio de 1973 y de permuta de 30 de enero de 1974. El 23 de mayo de 2003 se dictó por el Juzgado de Primera Instancia, n.º 4 Auto despachando la ejecución de la Sentencia referida.

El 30 de junio de 2004, ante el Notario de Denia, D. Secundino J. García-Cueco Mascarós, fue otorgada escritura pública de elevación a público de contratos privados de permuta y compraventa, antes referidos, interviniendo por rebeldía el Sr. Juez del Juzgado de Primera Instancia, n.º 4, de dicha ciudad.

Con la misma fecha y ante el mismo Notario se elevó a público otro contrato de compraventa de 5 de mayo de 2000, en la que los adquirentes de la escritura antes dicha transmitían Cinesja, S. A., el pleno dominio de