

de su calificación, extiende sus argumentos en defensa de la nota emitida y lo eleva todo ello a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1323, 1346, 1347 y 1355 del Código Civil, 93 a 95 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de 21 de mayo de 1998, 24 de enero de 2001, 11 de junio de 2004, 1 de febrero de 2005, 25 de abril de 2005, 27 de junio de 2005, 12 de septiembre de 2005, 18 de octubre de 2005, 19 de abril de 2006 y 17 de julio de 2006.

1. Previamente al análisis del fondo del recurso, conviene recordar una vez más dos cuestiones procedimentales, a saber:

a) El informe emitido por la Registradora, aunque mucho más ajustado a la doctrina de esta Dirección que el que emitió en el caso que dio lugar a la Resolución de 27 de septiembre de 2005, todavía se denomina «en defensa de la nota», e insiste, aunque de forma mucho más moderada que en aquella ocasión, en extender los argumentos que, por lo demás, habían quedado suficientemente expuestos en la nota recurrida. Debe reiterarse lo señalado en tal Resolución y en otras muchas a propósito del contenido de dicho informe, y su carácter puramente procedimental.

b) Del informe de la Registradora resulta que la notificación de la calificación negativa al presentante y al Notario autorizante se realizó mediante telefax. Este Centro Directivo ha tenido ocasión de manifestar en reiteradas ocasiones la improcedencia del fax como medio de notificación de la calificación (así, Resoluciones de 11 de junio de 2004, 1 de febrero y 12 de septiembre de 2005 y 19 de abril de 2006), pues tal notificación queda sujeta ex artículo 322, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria a lo dispuesto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; y, obvio es decirlo, en ninguno de esos preceptos se admite el fax como medio de notificación por una simple razón: el fax no permite tener constancia de la adecuada recepción por el destinatario de la calificación efectuada. Vicio que ha quedado parcialmente sanado, en cuanto al Notario autorizante, por su conducta posterior, dándose por notificado.

2. En cuanto al objeto del recurso, se presenta a inscripción una escritura de disolución y liquidación de una sociedad de responsabilidad limitada, en la que se adjudican a una socia diversos bienes en pago de su haber, y otros, entre ellos la finca registral 33867/52 del Registro de la Propiedad número cuatro de Madrid, cuya Registradora opone como defecto que debe aclararse si esta adjudicación en pago de deuda tiene carácter ganancial o privativo. Al respecto, debe señalarse:

a) En el régimen matrimonial de sociedad de gananciales, la doctrina dominante ha ido decantando la distinción entre los conceptos de titularidad y ganancialidad, de modo que una cosa es determinar cuál de los cónyuges es el titular de una determinada finca, a cuyo nombre debe inscribirse ésta, mientras que el carácter ganancial o privativo se desenvuelve en un plano distinto a la titularidad, sin perjuicio de que pueda afectar a las facultades dispositivas del cónyuge titular (cfr. artículos 93 y siguientes del Reglamento Hipotecario).

Si en el título presentado consta la voluntad de los otorgantes de que la inscripción se produzca con un determinado carácter, y a juicio del Registrador no se cumplen los requisitos para practicar la inscripción con dicho carácter solicitado, no parece que haya motivo para detener la inscripción, y resulta preferible que el Registrador inscriba, en su caso como presuntivamente ganancial, emitiendo nota de suspensión de la constancia del carácter solicitado, lo que permitirá al interesado recurrir, si lo considera oportuno, o acreditarlo más adelante, haciéndose constar por nota marginal, conforme al artículo 95.6 del Reglamento Hipotecario, y sin que sea aplicable el último párrafo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

Concluyendo, si no consideraba suficientemente acreditado ni confesado el carácter privativo de la adjudicación, nada impedía a la Registradora haber practicado la inscripción con carácter presuntivamente ganancial, sin necesidad de recabar para ello un nuevo consentimiento.

b) Por último, queda dilucidar la naturaleza con que debió practicarse la inscripción. A la vista de la escritura presentada, hay que convenir con la Registradora en que adolece de la claridad deseable en un documento notarial. En efecto, se solicita la inscripción privativa de los tres inmuebles adjudicados y se alega como causa el carácter privativo de las participaciones sociales a cargo de las cuales opera la adjudicación, lo que justificaría, en caso de quedar fehacientemente acreditado, la inscripción privativa de tales bienes. Pero se omite toda justificación sobre la privatividad de la adjudicación en pago de deuda de finca que da lugar al presente recurso.

Ante tal silencio, la Registradora entiende que no hay justificación ni confesión del carácter privativo. No obstante, debe recordarse que el cónyuge de la adjudicataria comparece en la escritura en su propio nombre y derecho y la otorga y consiente íntegramente. Ciertamente no

consta una manifestación expresa y perfecta de reconocimiento o confesión de privatividad, pero puede perfectamente deducirse su existencia, sin que sea necesaria una ritual repetición de ciertas palabras o fórmulas que, si bien facilitan la labor de los operadores jurídicos, no son en sí mismas imprescindibles. Véanse al respecto las Resoluciones de 25 de abril y 18 de octubre de 2005.

Debe concluirse, pues, que procedía la inscripción de la finca 33867/52 como privativa por confesión.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación de la Registradora, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 12 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12245** *RESOLUCIÓN de 16 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Junta de Andalucía, contra la negativa del Registrador de la Propiedad n.º 4 de Almería, a practicar una inscripción en ejercicio de un derecho de retracto.*

En el recurso interpuesto por Don Daniel del Castillo Mora, Letrado de la Junta de Andalucía, en la representación que por su cargo ostenta, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 4 de Almería, Don Javier Brea Sierra, a practicar una inscripción en ejercicio de un derecho de retracto por parte de la Junta de Andalucía.

### Hechos

#### I

Se presentó en el Registro de la Propiedad número 4 de Almería, con fecha 7 de julio de 2006, actas de ocupación y pago con objeto de dar cumplimiento a lo dispuesto en la resolución de 29 de julio de 2003 de la Viceconsejera de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía, por la que se acordaba la adquisición mediante el ejercicio del derecho de retracto de una finca sita dentro de los límites del parque natural cabo de Gata-Níjar, de conformidad con lo previsto en el artículo 10.3 de la ley 4/89 de 27 de marzo de conservación de espacios naturales y de la flora y fauna silvestre. Dicho documento administrativo presentado fue objeto de calificación negativa en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Calificado el documento que antecede, ha sido denegada su inscripción por apreciarse los siguientes defectos: 1. Haber transcurrido más de un año desde la notificación de la transmisión, 10 de junio de 2002, y el acuerdo del ejercicio del retracto, 29 de julio de 2003. 2. No constar el consentimiento del titular registral Don Pedro Monje Roca, que debe ser prestado en escritura pública de venta de la finca, o bien, suplido dicho consentimiento mediante la correspondiente resolución judicial firme. Esta calificación se practica conforme a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos El documento de referencia fue presentado el día 7 de julio del presente año bajo el asiento de presentación número 267 del diario 22. El día 12 de julio fue suspendida su calificación por no acreditarse el pago, exención o no sujeción del impuesto correspondiente (artículos 254 255 de la Ley Hipotecaria). El día 18 de julio fue retirado dicho documento y reintegrado el 17 de agosto con la nota de liquidación del impuesto y la resolución de la Ilma. Viceconsejero de medio ambiente de la Junta de Andalucía de fecha 29 de julio de 2003, por la que se acordaba la adquisición de la finca mediante el ejercicio del derecho de retracto. Fundamentos de derecho. 1. La existencia del primer defecto deriva del artículo 10.3 de la ley 4/89 de 27 de marzo de conservación de espacios naturales y la flora y fauna silvestres, que establece que el ejercicio del derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de un año a contar desde la correspondiente notificación de la transmisión. Dicha notificación se realizó el 10 de junio de 2002, mientras que el acuerdo de adquisición de la finca reprodujo el 29 de julio de 2003, es decir de forma extemporánea, ya que transcurrió más de un año desde la notificación, por lo que no se cumple el plazo de un año que establece el citado artículo. Siendo el plazo señalado en la ley de carácter preclusivo, no cabe ejercitarse el derecho transcurrido dicho plazo. 2. En cuanto al segundo defecto, el principio de tracto sucesivo, artículos 20 y 40 de la ley hipotecaria, implica que el acto inscribible sea otorgado por el titular registral y, en su defecto, por la autoridad judicial mediante la correspondiente resolución judicial que supla su consentimiento. Estos

principios no son sino consecuencia del principio de legitimación registral, artículos 1-3 y 38 de la Ley Hipotecaria. Sin cuestionar el derecho de retracto que tiene la agencia de medio ambiente y que viene reconocido en el artículo 10 de la ley 4/89 de 27 de marzo, el problema viene a la hora de ejercitar el mismo, ya que no existe un desarrollo normativo de dicho ejercicio. Para llenar este vacío normativo, no se puede acudir por analogía a la ley de expropiación forzosa por su carácter excepcional, artículo 4.2 del Código Civil, existiendo el principio de legitimación registral y la Ley de Enjuiciamiento Civil. Los citados artículos de la ley hipotecaria establecen que para inscribir un título por el que se transmite el dominio de un bien inmueble deberá estar inscrito el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorgue el referido acto, o bien suplido dicho consentimiento por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación. Por otra parte, el artículo 249.7 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone: 1. Se decidirá en juicio ordinario, cualquiera que sea su cuantía... 7.º Las que ejerciten una acción de retracto de cualquier tipo. También la Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resoluciones de 9, 10 y 13 de diciembre de 2002, referentes a casos idénticos al que nos ocupa, estableció que el control del ejercicio del retracto en estos casos debe quedar reservada a los Tribunales Ordinarios, cuestión que, además, viene reforzada por el artículo 249.7.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Siendo los defectos insubsanables no procede anotación de suspensión. La presente calificación negativa determina la prorroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes, en la forma prevenida en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o ser impugnadas directamente a los juzgados de esta capital, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida que sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria. Alternativamente, podrá el interesado, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, ejercitar su derecho a solicitar una calificación subsidiaria por el Registrador que corresponda según el cuadro de sustituciones del que puede informarse en este Registro, en la forma y con los requisitos determinados en el Real decreto 1.039/2.003 de 1 de agosto y resolución de la misma fecha de la referida Dirección General de los Registros y del Notariado. Almería, 4 de septiembre de 2006.—El Registrador, Fdo. Javier Brea Sierra (firma legible). Por la presente le notifico como presentante/autorizante a los efectos oportunos y de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, que el documento de referencia ha sido calificado con una nota del tenor literal que antecede. Almería 4 de septiembre de 2006.—El Registrador, Fdo. Javier Brea Sierra (firma ilegible)».

## II

Don Daniel del Castillo Mora, Letrado de la Junta de Andalucía, en la representación que por su cargo ostenta, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación por la que se denegaba a practica de la inscripción solicitada, en virtud de escrito de fecha 10 de octubre de 2006, en base a considerar, por un lado, que el derecho de retracto en espacios naturales debe ser considerado como una potestad administrativa que hunde su raíz en el artículo 45 de la Constitución. Por otro lado, considera el recurrente que el Registrador «al calificar los actos administrativos susceptibles de inscripción y asimismo la jurisdicción civil al resolver los recursos contra las citadas calificaciones registrales no puede entrar a conocer de cuestiones administrativas que por las más básicas normas procesales, Ley Orgánica del Poder Judicial, le están vedadas». En este sentido, finalmente, considera el recurrente que el Registrador no puede denegar la inscripción por que el retracto sea extemporáneo, porque ello incumbe a la naturaleza propia del acto administrativo. Esta valoración, afirma, es de una cuestión propia de la naturaleza intrínseca del acto administrativo, la forma en que se ha ejercitado, cuyo conocimiento no sólo le esta vedado a la jurisdicción civil, sino al mismo Registrador.

## III

El Registrador emitió el informe el día 13 de octubre de 2006 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 6, 18 y 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, 98 y 99 y del Reglamento Hipotecario, 249 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1507 y 10 de la Ley 4/1989 de 27 de Marzo, de Conservación de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre, 57 de la Ley 30/1992, 1511 y 1518 del Código Civil, 24 de la Ley Andaluza 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, la Sentencia del Tribunal Constitucional 170/89, de 19 de octubre las Sentencias

del Tribunal Supremo de de 7 de diciembre de 1973, 10 de junio de 1988, 17 de enero de 1992, 14 de octubre de 1993 y 14 de febrero y 20 de diciembre de 1994, 2 de febrero y 21 de septiembre de 1999, 3 de mayo y 10 de octubre de 2000 y 11 de julio y 20 de septiembre de 2001, las Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante de 14 de mayo de 2001 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9, 10 y 13 de diciembre de 2002 y 27 de marzo de 2007.

En el presente recurso se plantea si cabe practicar una inscripción en virtud del ejercicio de un derecho de retracto por parte de la Junta de Andalucía en virtud de resolución administrativa. El Registrador deniega la inscripción solicitada por considerar, además del ejercicio extemporáneo del derecho, que nos encontramos frente a un acto de administración que deberá ser resuelto por el juez competente y no ante un acto administrativo.

1. En primer lugar, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos expedidos por la autoridad administrativa se limitará a la competencia órgano, a la congruencia de la resolución con la clase del procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de este con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo en que, si bien es cierto el deber de colaboración de los Registradores con las diversas administraciones públicas, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos administrativos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que esta, en lo que en nuestro caso se refiere, la competencia del órgano, incluido dentro del ámbito de calificación reconocido en cuanto a documentos administrativos en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

2. Determinada la competencia calificadora del Registrador en relación a la competencia del órgano para la adopción del acto administrativo cuya inscripción se pretende, el primero de los problemas que plantea el presente recurso es el de dilucidar si el ejercicio por la Comunidad de Andalucía de un derecho de retracto establecido por la normativa administrativa autonómica para la protección de Espacios Naturales puede realizarse por la vía administrativa, o es necesario —a falta de acuerdo extrajudicial— ejercitarlo ante los Tribunales ordinarios, esto es, ante la jurisdicción civil.

En este sentido, es doctrina de este Centro Directivo que el hecho de que un derecho de retracto tenga su origen en una norma administrativa, como es el que aquí se ejercita, no trae como consecuencia obligada que pueda ejercitarse mediante un procedimiento meramente administrativo, pues, como ha dicho el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 10 de junio de 1988), a efectos de competencia atribuible a la jurisdicción civil y a la jurisdicción contencioso-administrativa, deben distinguirse los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos» pues, sentado que sólo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, sean consecuencia de un actuar de ésta con facultad de «imperium» o en el ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica-pública, y no como persona jurídica-privada; pues cuando la Administración contienda con el particular sobre cuestiones atributivas de propiedad sobre un bien originariamente privado, sin base en el ejercicio de facultades de expropiación forzosa, y concretamente, en relación a la titularidad, adquisición y contenido de la propiedad y demás derechos reales, deberá ser resuelto por el Juez ordinario, como consecuencia del principio secular básico en Derecho administrativo de atribuirse a la jurisdicción ordinaria la defensa del administrado frente a la injerencia sobre bienes de su propiedad, salvo cuando se ejerciten potestades administrativas, que inexcusablemente tienen que venir atribuidas mediante norma con rango de ley, de tal manera que, cuando —como en el presente caso— esa atribución no se produce, y la Administración actúa en relaciones de Derecho privado, como es la adquisición de bienes de tal índole, el control de esa situación administrativa debe quedar reservada a los Tribunales ordinarios, cuestión que, además, viene reforzada al establecerse en el artículo 249. 7 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que las acciones de ejercicio del derecho de retracto de cualquier tipo deben ventilarse en juicio declarativo ordinario y por el propio derecho hipotecario, articulada dicha protección a través del principio de legitimación registral de los artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria.

3. Desestimado el primer motivo de impugnación, relativo al título hábil para proceder a la practica de la inscripción solicitada, y manteniendo, en consecuencia, el defecto insubsanable apreciado por el Registrador, no procede pronunciarse ya sobre la cuestión relativa al plazo de ejercicio del derecho de retracto que deberá ser, en su caso, objeto de consideración y pronunciamiento por parte del órgano judicial correspondiente dentro de su competencia de actuación y control del ejercicio del examinado derecho de retracto.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 16 de mayo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

**12246** *RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ángel Gallego Pardo y doña Luisa Bocero García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcorcón n.º 1, a inscribir una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don Gerardo Monterrubio Vázquez en representación de los cónyuges don Ángel Gallego Pardo y doña Luisa Bocero García, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Alcorcón n.º 1, doña María Pilar Albarraçín Serra a inscribir una sentencia declarativa de dominio.

### Hechos

#### I

Con fecha 9 de noviembre de 2006 se presentó en el Registro de la Propiedad número uno de Alcorcón sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número tres de Alcorcón con fecha 18 de noviembre de 2005, en autos de juicio ordinario 166/05 cuyo fallo dice así:

«Que, estimando en lo sustancial la demanda formulada por don Ángel Gallego Pardo y doña Luisa Bocero García contra Construcciones Rasa, S.A., don Ramón Vallejo Medina y doña María del Carmen García Yuste, debo declarar y declaro que:

1.º) Los cónyuges demandantes son propietarios para su sociedad ganancial de la finca urbana inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcorcón con el número 20370, folio 244, Tomo 261, Libro 261.

2.º) Que la citada vivienda se encuentra totalmente pagada a la vendedora Construcciones Rasa, S.A. (CORASA).

Y condeno a los demandados a estar y pasar por dicha declaración, sin especial pronunciamiento en relación con las costas causada.»

Sin embargo, en el fundamento jurídico primero de la citada Sentencia, consta un segundo párrafo del siguiente tenor literal:

«No obstante lo anterior, no puede accederse a la pretensión de que el derecho de dominio que se declara acceda al Registro de la Propiedad en virtud únicamente de esta sentencia, puesto que, naciendo tal derecho de un contrato de compraventa y estando la finca vendida ya inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del vendedor, lo que se ha de inscribir es el contrato mismo para lo cual, por exigencias de los artículos 2.1.º y 3 de la Ley Hipotecaria, ha de estar formalizado en escritura pública y ninguna pretensión en este sentido se ejercita en la demanda.» Hace referencia así a la tercera pretensión formulada por la parte actora en su demanda, del siguiente tenor literal: «Acuerde ordenar al Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcorcón adecuar el Registro a la realidad jurídica extra registral inscribiendo la finca anterior a nombre de los actores para su sociedad legal de gananciales y cancelando las inscripciones contradictorias.»

La Sentencia se dicta en rebeldía de uno de los demandados, el titular registral. En el testimonio presentado a inscripción consta ser firme.

#### II

Con fecha 20 de noviembre de 2006 la Registradora de la Propiedad doña M.ª Pilar Albarraçín Serra número uno de Alcorcón emitió calificación suspensiva, con base en los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «Hechos: 1.º En congruencia con el fallo de la sentencia ejecutada. «naciendo tal derecho de un contrato de compraventa y estando la finca vendida ya inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del vendedor, lo que se ha de inscribir es el contrato mismo para lo cual, por exigencias de los artículos 2.1.º y 3 de la Ley Hipotecaria, ha de estar formalizado en escritura pública». y de conformidad con las normas civiles e

hipotecarias que son de aplicación en los términos previstos en el apartado segundo del Artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, no es título hábil para practicar la inscripción el testimonio del auto judicial, sino que es preciso el otorgamiento de la correspondiente escritura notarial. 2.º Al estar el demandado en situación de rebeldía, no podrá efectuarse la inscripción de la escritura que se otorgue, hasta que se acredite por el Juzgado que la Sentencia es firme y que han transcurrido los plazos indicados en la Ley de Enjuiciamiento Civil para ejercitar la acción de rescisión. Pero sí podrá tomarse anotación preventiva a solicitud del interesado hasta que se justifiquen los anteriores extremos. Fundamentos de derecho:

1.º En cuanto al primer defecto, artículos 18 y 3 de la Ley Hipotecaria, 1279 y 1280 del Código Civil y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 2.º En cuanto al segundo defecto, artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.»

#### III

Mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2006, posteriormente ratificado ante la Registradora por don Ángel Gallego Pardo y doña Luisa Bocero García en fecha 14 de diciembre de 2006, se interpone recurso en el que tras una breve sinopsis de los hechos expuestos, combaten los dos defectos señalados en la nota:

En cuanto al primero, señalan que, aunque es cierto que la demanda contenía un tercer pedimento en el que se solicitaba la inscripción registral de la Sentencia, y en los Fundamentos, de Derecho se argumenta en contra de dicha pretensión, lo cierto es que en el fallo no hay referencia a lo anterior, sino una contundente declaración de dominio de los demandantes que ahora solicitan la inscripción a su favor, lo que es conforme con los artículos 2.2.º, 3, y 18 de la Ley Hipotecaria y 517 y 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, resultando inaplicables los artículos 1279 y 1280 del Código Civil y 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto al segundo defecto, señalan que la referencia a la firmeza de la Resolución que consta en el testimonio presentado a inscripción implica que no cabe recurso alguno contra la misma, ni ordinario extraordinario, y por lo tanto tampoco la acción de rescisión. En este caso, además, se produjo la notificación personal de la Sentencia. Exigir al órgano jurisdiccional que acredite que se han cumplido los plazos indicados en la Ley de Enjuiciamiento Civil supone invadir su esfera competencial. Se acompaña con el recurso fotocopia de una providencia de fecha 20 de diciembre de 2005, declarando la firmeza de la Sentencia.

Por todo lo cual solicitan la estimación del recurso.

#### IV

Con fecha 9 de enero de 2007 la Registradora emite su informe, en el que se mantiene en su nota de calificación, añadiendo que la notificación personal de la Sentencia al demandado rebelde a que hace referencia el recurso no consta en el documento calificado.

Asimismo señala que el día 11 de diciembre de 2006 (acuse de recibo de 15 de diciembre de 2006) se dio traslado del recurso a la titular del Juzgado que dictó la Sentencia, para que realizase las alegaciones oportunas, sin que se haya recibido comunicación alguna.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y las Resoluciones de esta Dirección General de 19 de enero de 1988, 12 de junio de 1999, 20 de abril de 2002 y 29 de noviembre de 2004, 15 y 18 de febrero, 21 de abril y 29 de diciembre de 2005.

1. El presente recurso se interpone frente a la negativa a la inscripción de una Sentencia dictada en juicio ordinario, por la que se declara el dominio de los demandantes sobre determinada finca. La Registradora opone que el fallo de la Sentencia rechaza el pedimento de la parte actora de que se inscriba la Sentencia declarativa del dominio en el Registro de la Propiedad. Por otra parte, que no se acredita el transcurso de los plazos establecidos en el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la inscripción de Sentencias dictadas en rebeldía.

2. En cuanto al primer defecto, es verdad, como señala el recurrente, que la legislación hipotecaria permite la inscripción registral de las Sentencias declarativas del dominio. En este sentido la Resolución de 20 abril 2002 establece claramente que «...la sentencia firme declarativa de la propiedad es suficiente para conseguir la inscripción, siendo redundantes todas las actuaciones procesales posteriores pues como se deriva palmariamente de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículos 517 y 521), las sentencias declarativas ni necesitan ejecución, ni por ello son suscepti-