

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6101 *Resolución de 17 de marzo de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Marqués Rubio, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 43 de Madrid, a inscribir una ejecutoria.*

En el recurso interpuesto por doña María Marqués Rubio contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 43, doña Irene Montolío Juárez, por la que se deniega la inscripción de una ejecutoria por la que se condena a los demandados a otorgar escritura de venta a favor de la actora, acompañándose de mandamiento judicial teniendo por emitida tal declaración de voluntad por las herencias yacentes de los vendedores, condenadas en rebeldía.

Hechos

I

En virtud de sentencia de fecha 22 de noviembre de 2007 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Gandía, se condenó a las herencias yacentes de don Guillermo Marqués Marrón y doña Pilar Collar Menéndez, ambas declaradas en rebeldía, a otorgar escritura de venta a favor de la actora, doña Dolores Marqués Rubio. Por mandamiento del mismo juzgado de fecha 4 de julio de 2008, se recoge auto dictado el 21 de abril de 2008, por el que se tiene por emitida tal declaración de voluntad por las herencias yacentes de los vendedores.

II

Presentados estos documentos judiciales en el Registro de la Propiedad de Madrid número 43, fue objeto de la siguiente nota de calificación: Antecedentes de hecho. El pasado día 10 de Julio de 2008 se presentó en este Registro (Asiento 463 del diario 100), mandamiento expedido el 4 de julio de 2008 por el Secretario del Juzgado nº 4 de Gandía, en el que se inserta Auto firme de 21 de abril de 2008 por el que se tiene por emitida en fecha 3 de mayo de 1.978, y por parte de don Guillermo Marqués Marrón, y de doña Pilar Collar Menéndez, a través de sus respectivas herencias yacentes, su voluntad de venta de la finca registral 25.386, antes del Registro de Madrid 13, en ejecución de la sentencia recaída el 22 de noviembre de 2007, en los autos 426/07, en cuya parte dispositiva se acordó condenar a las demandadas (herencias yacentes mencionadas) declaradas en rebeldía, a que otorguen escritura pública de compraventa del indicado inmueble.

Fundamentos de derecho. Primero.—Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal, y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado».

Segundo.—De los documentos presentados resulta que la demanda se ha dirigido contra las herencias yacentes de los titulares registrales, don Guillermo Marqués Marrón y de doña Pilar Collar Menéndez, impidiendo esta circunstancia su inscripción, por cuanto por exigencia del principio de tracto sucesivo, conforme al artículo 20 Ley Hipotecaria, para alterar una titularidad registral es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir y, en caso de fallecimiento, que todos los herederos hayan tenido parte en el procedimiento para que no sufran las consecuencias de una indefensión judicial, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española. Hallándose fallecido el vendedor y su herencia en situación de herencia yacente, no es suficiente haber dirigido la demanda contra los herederos desconocidos del mismo, sino que se requiere que el Juez adopte las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, designando un administrador que la represente y con quien sustanciar entre tanto el procedimiento. En afecto, ignorándose si el deudor falleció bajo testamento o abintestato, si dejó parientes en línea recta o colateral dentro del cuarto grado, y si está o no aceptada su herencia, la demanda que se entable debe dirigirse contra el legal representante de esa masa hereditaria cuyo titular está transitoriamente indeterminado (cfr. artículos 6.1, 7.5 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), representante que según la propia Ley, no son «los ignorados herederos de la vendedora fallecida» sino la persona que el Juez «de oficio» ha de designar en tales casos para que se encargue de la administración del caudal relicto (cfr. artículo 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La Dirección General de los Registros y del Notariado señala, entre otras en su Resolución de 18 de Diciembre de 2006: «La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra la herencia yacente equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada del titular registral fallecido. No cabe entender en este caso, que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, 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, designando un administrador que la represente.» Por tanto, no resulta acreditado que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral o sus acreditados herederos de conformidad con los artículos 24 de la Constitución Española, 14 y 20 Ley Hipotecaria, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de septiembre de 2001, 12 de noviembre de 2003, 13 de abril de 2005, 31 de septiembre de 2005 y 28 de febrero de 2006).

Tercero.—Por otra parte, establece el artículo 3 de la Ley Hipotecaria el principio general de que los títulos inscribibles han de tener carácter de documento público, en consonancia con lo cual el artículo 1.280,1 del Código Civil dispone que «deberán constar en documento público... los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles». El instrumento propio de las declaraciones de voluntad de los particulares es la escritura pública, según los artículos 156 a 196 del Reglamento Notarial.

Cuarto.—Si además de lo anterior se considera que es principio general de nuestro Derecho Hipotecario que para que el titular registral de cualquier finca o derecho deje de serlo es necesario que lo consienta en escritura pública o que se dicte sentencia firme en procedimiento judicial en que haya sido parte (artículos 20 y 82 de la Ley, entre otros), y que el artículo 1.279 del Código Civil dispone que «si la ley exigiere el otorgamiento de escritura... para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez», resulta lógico el sistema seguido por la antigua Ley de Enjuiciamiento Civil para solucionar el caso en que, habiéndose otorgado en documento privado cualquier acto de los referidos en el artículo 1.280,1 del Código, una de las partes incumpla la obligación que le impone el 1.279 de elevarlo a escritura pública: La otra parte debía demandarla en el juicio correspondiente, y una vez dictada sentencia firme ordenando el otorgamiento, si el demandado no lo hacía

voluntariamente, pidiera al Juez que compareciera ante el Notario junto con el demandante para que formulara en sustitución del rebelde la declaración de voluntad que éste se negaba a prestar.

Quinto.—La nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, Ley 1/2000 de 7 de enero, empieza diciendo en su artículo 708 que «cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libre, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad». Es obvio que el precepto tiene por finalidad agilizar el proceso para obtener la documentación necesaria para la inscripción registral, por lo que ha de interpretarse de modo que alguna novedad introduzca en el sistema tradicional. De esta idea y de una primera lectura de la norma parece deducirse que el testimonio de la sentencia firme condenando al otorgamiento de la escritura, acompañado de este auto por el que «se tiene por emitida la declaración de voluntad» del demandado, han de ser suficientes para obtener la inscripción registral del acto de que se trate.

Sexto.—Sin embargo, nada en la nueva norma permite interpretar que la misma exceptúa respecto del demandante el principio general de necesidad de que su declaración de voluntad conste en escritura pública para obtener la inscripción en el Registro de la Propiedad -con independencia de que los documentos judiciales de la misma índole de los que se califican sean o no directamente inscribibles en otros Registros públicos. Es más, el mismo artículo 708 añade inmediatamente después que «lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre la forma y documentación de los actos y negocios jurídicos». Por todo ello lo procedente, no es entender que la Ley 1/2000 dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto de manera similar a la forma en que lo haría si dispusiera de un poder del demandado que le autorizara a autocontratar. Serían directamente inscribibles los documentos judiciales, en cambio, si se tratara de negocios para cuya inscripción bastara la declaración de voluntad unilateral del demandado que judicialmente se suple, como el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, o la solicitud del titular registral del dominio para la cancelación de las mismas cargas por prescripción de la acción conforme al último párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, o de la conversión de inscripción de posesión en dominio por petición de certificación precisamente por el titular, según el último párrafo del artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Séptimo.—Esta interpretación del artículo 708 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil no sólo no resulta incompatible con los principios generales de nuestro Derecho antes apuntados al citar los artículos 1.279 y 1.280 del Código Civil, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 156 a 196 del Reglamento Notarial (interpretación sistemática de las normas, artículo 3,1 del Código Civil), sino que salva la contradicción que -de admitir la inscribibilidad sin escritura- se produciría con el contenido de la sentencia principal que por el auto se ejecuta, que no «declara otorgada la escritura pública» sino únicamente «tiene por emitida, la declaración de voluntad del demandado» sin decretar lo propio respecto del demandante (recuérdese que la calificación registral alcanza según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado»). Así lo ha entendido recientemente la Dirección General de los Registros en su Resolución de 29 de julio de 2006. La interpretación que se propone, por otra parte, permite en la práctica que el asesoramiento del Notario solucione las omisiones que con frecuencia

se observan en los documentos privados y en los testimonios judiciales que estudiamos respecto de determinados datos imprescindibles para la práctica de la inscripción registral: carácter ganancial o privativo de la adquisición y datos personales, en su caso, del cónyuge del actor; circunstancias de la constitución, representación e inscripción en el Registro Mercantil si se trata de sociedades mercantiles; descripción en todo caso de la finca con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria; observancia de los requisitos específicos de las declaraciones de obra nueva o de excesos de cabida; certificación de estar al corriente de gastos de Comunidad si la transmisión afecta a finca sujeta a régimen de propiedad horizontal o exoneración por el comprador al vendedor de la misma; declaraciones necesarias para la inscripción si se trata de bienes susceptibles por su naturaleza de estar sujetos a arrendamientos protegidos por la Ley de Arrendamientos Rústicos o por la de Urbanos, etcétera.

Octavo.—Finalmente tanto del auto como de la propia sentencia resulta que las herencias yacentes de los titulares registrales están declaradas en rebeldía, lo que también impide la inscripción, por cuanto, dictadas en rebeldía las resoluciones judiciales presentadas, no basta con que las mismas sean firmes, sino que es necesario que haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde, debiendo esperarse para la práctica de la inscripción pertinente al transcurso del plazo máximo extraordinario de 16 meses previsto por el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el caso de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión por seguir subsistiendo la causa de fuerza mayor. En efecto, como dispone el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una sentencia dictada en rebeldía, que puede perfectamente devenir firme (artículo 504 de la misma Ley) no es hábil para inscribirse en el Registro de la Propiedad (donde la posterior publicidad de su rescisión en base a la acción correspondiente puede resultar ya ineficaz frente a terceros), sino tan solo anotarse preventivamente. Aunque la Resolución judicial presentada no es propiamente una sentencia, sino un mandamiento por el que se da traslado de un auto (por estar así provisto por el ordenamiento jurídico, artículo 708 LEC), por su índole, afecta, sin embargo, a derechos reales inscritos que son llamados a finalizar en un asiento principal en los libros del Registro. Por tanto, conforme al artículo 524. 4 de la L.E.C, no podría practicarse la inscripción del precedente documento ni de la escritura que se fundamentara en el mismo, en tanto no se acredite por certificación del Juzgado competente que han transcurrido los plazos para interponer la acción de rescisión., prescrita en el artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin haberse interpuesto la misma. No obstante, subsanados los restantes defectos, sería posible tomar la anotación preventiva prescrita en el citado artículo 524 LEC (artículos 134, 501, 502 y 524 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, 29 de octubre de 2001, 21 de abril y 15 de febrero de 2005).

Calificación. Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, deniego la inscripción por los defectos siguientes: No resultar acreditado que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral o sus acreditados herederos, no ser directamente inscribibles en el Registro de la Propiedad los documentos judiciales precitados, y estar dictadas en rebeldía las resoluciones judiciales. Contra esta nota de calificación cabe interponer potestativamente recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde su notificación mediante escrito dirigido a este Registro o a cualquiera de las Oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, o directamente ante los Juzgados de la Capital de la Provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble, en el plazo de dos meses, siendo de aplicación las normas del juicio verbal y observándose, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la LH. Igualmente y conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el Real Decreto 1039/2003 las personas a las que se refiere el artículo 6 LH pueden instar una nueva calificación del documento

por Registrador sustituto en el plazo de 15 días. Notifíquese al presentante al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Madrid, a veintiocho de Julio de dos mil ocho La Registradora. Fdo: Irene Montolío Juárez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Marqués Rubio, representada por don Joaquim Muñoz Femenía, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de agosto de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: que se trata de un procedimiento de juicio ordinario de elevación a público de un documento privado en el que los vendedores han fallecido, bajo testamento en el que manifestaban que carecían de herederos forzosos y se instituían recíprocamente herederos; que en la sentencia de 22 de noviembre de 2007 del juzgado de Primera Instancia número 4 de Gandía, se declaró la existencia, validez y eficacia de aquél contrato de compraventa y se condenaba a las herencias yacentes de los vendedores a otorgar escritura pública de venta; que ambos vendedores prestaron su consentimiento auténtico a la compraventa al haberlo suscrito personalmente; que han pasado treinta años desde la fecha de otorgamiento del contrato sin que en ningún momento y por ninguna persona se haya presentado impugnación alguna; que no ha habido indefensión alguna a los herederos de los vendedores, que ni siquiera han instado la declaración de herederos abintestato; que la vivienda está siendo poseída desde entonces por la recurrente sin que nadie lo haya impugnado; que el mero formalismo no conduce a nada en casos como el presente; que exigir ahora el nombramiento de un administrador judicial de la herencia no tiene sentido; que no se da en el presente caso indefensión judicial ni cabe la interpretación que se da del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ni es necesario el nombramiento del administrador judicial que no añadiría mayor seguridad.

IV

La Registradora emitió informe el día 2 de octubre de 2008, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1279 y 1280 del Código Civil; artículos 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; el artículo 100 de su Reglamento; los artículos 708, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 29 de septiembre de 2001, 12 de noviembre de 2003, 13 de abril de 2005, 21 de septiembre de 2005, 28 de febrero de 2006, 2 de marzo de 2006, 21 de febrero de 2007, 5 de noviembre de 2007.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una sentencia firme de elevación a público de documento privado dictada en rebeldía de la herencia yacente de los vendedores. Los defectos alegados por la registradora son tres: no resultar acreditado que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral o sus acreditados herederos por cuanto no se ha nombrado un administrador judicial; no ser directamente inscribibles en el Registro de la Propiedad los documentos judiciales precitados sino que es necesaria su elevación a escritura pública; y estar dictadas en rebeldía las resoluciones judiciales. Aunque el escrito de recurso tan sólo combate el primero de los defectos, al no haber desistimiento expreso, procede entrar en los tres defectos de la nota de calificación.

2. En relación con el primero de los defectos, la falta de nombramiento del defensor judicial, este Centro Directivo ha sostenido reiteradamente (cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006, 6 y 15 de octubre de 2007, y 5 de noviembre de 2007 entre otras), que la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, si no se adoptan las

oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado. No cabe entender que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, 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, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, ni siquiera el emplazamiento a uno de los hijos de la titular registral (sin justificación de que sea el único heredero) con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. El segundo defecto de la nota consiste en que, según la Registradora, procede la elevación a escritura pública y no basta el mandamiento judicial supliendo la voluntad de los vendedores. Y en esto debe confirmarse también la nota de calificación, con relación al supuesto de hecho de este expediente. Y es que, en efecto, dispone el artículo 708 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que «1. Cuando una resolución judicial o arbitral firme condene a emitir una declaración de voluntad, transcurrido el plazo de veinte días que establece el artículo 548 sin que haya sido emitida por el ejecutado, el tribunal, por medio de auto, resolverá tener por emitida la declaración de voluntad, si estuviesen predeterminados los elementos esenciales del negocio. Emitida la declaración, el ejecutante podrá pedir que se libere, con testimonio del auto, mandamiento de anotación o inscripción en el Registro o Registros que correspondan, según el contenido y objeto de la declaración de voluntad. Lo anterior se entenderá sin perjuicio de la observancia de las normas civiles y mercantiles sobre forma y documentación de actos y negocios jurídicos».

Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad las declaraciones de voluntad dictadas por el juez en sustitución forzosa del obligado, cuando estén predeterminados los elementos esenciales del negocio; pero en nada suplen a la declaración de voluntad del demandante, que deberá someterse a las reglas generales de formalización en escritura pública (cfr. artículos 1217 y 1218 del Código Civil y artículos 143 y 144 del Reglamento Notarial). Por todo ello, como señala la registradora, lo procedente es entender que la Ley de Enjuiciamiento Civil no dispone la inscripción directa de los documentos presentados, sino que la nueva forma de ejecución procesal permite al demandante otorgar la escritura de elevación a público del documento privado compareciendo ante el Notario por sí solo, apoyándose en los testimonios de la sentencia y del auto que suple la voluntad del demandado. Por el contrario, sí serían directamente inscribibles las ejecutorias complementadas por testimonios de autos en que se ordena suplir por el juez las declaraciones de voluntad del obligado a prestarlas, si se tratara de negocios para cuya inscripción bastara la declaración de voluntad unilateral del demandado que judicialmente se suple (como sería el ejercicio de un derecho de opción, el consentimiento del titular de la carga para la cancelación de un derecho real de garantía o de una condición resolutoria por cumplimiento de la obligación garantizada, entre otros casos).

4. Con relación al tercero de los defectos, relativo al hecho de estar dictada la sentencia en rebeldía, debe ser confirmado de nuevo. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (véase por todas Resolución de 2 de Marzo de 2006) que si bien el artículo 524.2 de la ley de Enjuiciamiento Civil establece que la ejecución provisional de las sentencias de condena que son sean firmes, se despachará y llevará a cabo, del mismo modo que la ejecución ordinaria, ese mismo precepto legal en su párrafo 4.º establece que «mientras no sean firmes o aún siéndolo, no hayan transcurridos 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 de la cancelación de asientos en Registro públicos», es decir que la propia norma, establece el efecto de la ejecución provisional en aquellos casos en que la resolución ha acordado la modificación de los asientos registrales, optando por una medida preventiva, como es la anotación de la sentencia, y no unos asientos definitivos como la inscripción o cancelación del asiento registral, los cuales de ser ulteriormente revocada la sentencia, habrían ya causado al condenado un perjuicio irreparable.

Conforme a los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario, las inscripciones hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán, en caso de faltar el consentimiento del titular registral, sino por sentencia firme. La firmeza de los asientos registrales está bajo la salvaguardia de los Tribunales y solo pueden ser rectificadas en virtud de pronunciamientos judiciales firmes. El concepto que de firmeza pueda predicarse de determinada resolución judicial es unitario (para el ordenamiento en general), y viene claramente definido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno; bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. No existe, pues, un concepto de firmeza a efectos registrales distinto de su concepto procesal «strictu sensu». Este último, pues, es unitario -unívoco cabría decir- para el ordenamiento jurídico en su conjunto. Y por consiguiente, y a tenor de lo que disponen los artículos 83 de la Ley Hipotecaria y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, para poder practicar una cancelación ordenada por resolución judicial (y lo mismo ocurre con la inscripción de una transmisión que determina la cancelación de la inscripción anterior de dominio) es necesaria la firmeza de aquélla, en los términos que proclama el artículo 207 citado; caso contrario, solo cabría practicar un asiento con vocación temporal, como es una anotación preventiva, más acorde con la referida situación de provisionalidad que se deriva de la sentencia no firme, permitiendo de este modo una tutela del interesado, suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos, ante la posible transmisión de los bienes o derechos objeto de la misma.

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 ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Toda vez que caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo ello, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil cfr. Resolución de 15 de febrero de 2005 y 21 de febrero de 2007).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de marzo de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.