

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3274 *Resolución de 6 de febrero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ayamonte a inscribir un testimonio de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don J. P. G., en nombre y representación de «Enveresp, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ayamonte, don José Antonio Pérez García, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Ayamonte se tramitó el procedimiento ordinario número 168/2013 a instancias de «Enveresp, S.L.» contra «Testa Global, S.L.». Con fecha 29 de septiembre de 2014 se dictó sentencia estimando la demanda y condenado a la demandada «a demoler a su costa el edificio por ella construido en el solar sito en la finca registral n.º 11.015 del Registro de la Propiedad de Ayamonte, hasta el límite de los tres metros, frente a las cinco ventanas que constituyen la servidumbre descrita».

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, expedido el día 22 de abril de 2015 por el secretario judicial del indicado Juzgado, en el Registro de la Propiedad de Ayamonte, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Ayamonte a cinco de octubre de dos mil dieciocho.

Antecedentes de hecho.

Primero.

Con fecha 02/10/2018, don J. P. G. presenta a las quince horas y cuarenta minutos, un único ejemplar de la sentencia expedida el veintidós de Abril del año dos mil quince por el Juzgado de Primera instancia e Instrucción n.º 1 de Ayamonte, por el que en el procedimiento ordinario número 168/2.013, se estima la demanda interpuesta por Enveresp SL contra Testa Global SL y se condena a dicho demandado a que proceda a demoler a su costa el edificio por el construido en el solar sito en la finca registral número 11015, del término municipal de Ayamonte, hasta el límite de los tres metros, frente a las cinco ventanas que constituyen la servidumbre descrita., causando el asiento de presentación número 1045 del Diario 163.

Segundo.

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción total con arreglo a los siguientes:

Fundamentos jurídicos.

Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas

de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulta de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo.

En el presente caso:

La finca 11.015 se encuentra gravada, por su inscripción segunda, de fecha 30 de enero de 1.995, con una servidumbre de luces y vistas a favor de la finca 4.163, colindante y de la que se segregó, «consistente en que en la parte de esta finca, predio sirviente, colindante con la parte del resto de finca matriz, conservado por los vendedores, predio dominante, integrada por la nave con frente a (...), en la que existen las cinco ventanas referidas en su descripción, de dos por un metro y medio, no podrá el propietario del predio sirviente realizar obra o edificación de tipo alguno, levantar paredes o cualquier tipo de construcción que impida al propietario o propietarios del predio dominante el disfrute de las luces y vistas que actualmente tienen, a través de las cinco ventanas referidas. Esta servidumbre se constituye con carácter de perpetua y como precio de la misma se confiesa por el titular del predio dominante haber recibido la cantidad de veinte mil pesetas».

Por la inscripción 9*, de fecha 12 de agosto de 2.003, se declaró sobre la finca 11 015 la obra nueva de un edificio y se dividió horizontalmente en sesenta y tres elementos independientes, fincas 18.183 a 18.245, ambas inclusive, gravadas por procedencia con la servidumbre que ha quedado dicha.

La demanda se plantea contra la entidad Testa Global SL, que fue propietaria de la totalidad del edificio y sus elementos privativos, por aportación que le hizo la anterior titular registral Dehesa de los Arándanos SL, con NIF (...), que había cambiado su dominación por Testa Capital SL. Esta entidad había declarado la obra nueva y dividido horizontalmente el inmueble.

La demanda no fue objeto de anotación preventiva. Actualmente, todas las fincas tienen inscritos derechos a favor de personas no demandadas.

1. El título presentado contiene una sentencia cuyo fallo condena al demandado a una obligación de hacer, demolición parcial de un edificio, pero no determina cuáles con las consecuencias del mismo desde el punto de vista registral, ni ordena la práctica de asiento registral alguno o las modificaciones procedentes sobre los ya practicados. Si bien en el Registro de la Propiedad son inscribibles las sentencias firmes que tengan transcendencia real, por aplicación de los artículos 1, 2 y 3 de la Ley Hipotecaria, no determinándose las fincas y asientos concretos afectados por el fallo, no será inscribible hasta que ello se produzca, en su caso, en trámites de su ejecución de acuerdo con lo establecido en los artículos 699 y siguientes de la LEC, particularmente el 703, mediante la resolución judicial oportuna, que permita las inscripciones, modificaciones o cancelaciones procedentes, determinando y ordenando de forma clara y precisa cuáles son dichas modificaciones, en cumplimiento del principio de especialidad registral.

Según se determina por la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 27 de febrero de 1977 y 11 de abril de 1991, resolviendo recursos relativos a cancelaciones de asientos, toda resolución judicial debe determinar los asientos que han de cancelarse. En Resolución de 19 de febrero de 2007 señala el Centro Directivo que es «reiterada la doctrina de este Centro Directivo que, si bien es cierto el deber de los Registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también es su deber y potestad calificadora la de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso, a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. En el mismo sentido, la Resolución de 3 de junio de 1992 al expresar que la calificación registral de los documentos judiciales se extiende

necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción, siendo doctrina de este Centro Directivo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos judiciales cancelatorios»,

Señala además la Dirección General de los Registros y del Notariado la necesidad de dar cumplimiento a los principios registrales de claridad, determinación y especialidad, de forma que el pronunciamiento judicial sea suficientemente determinado, sin que pueda ser exigible esa labor al Registrador que califica, sino que ha de venir expresamente determinado en el título en el que se ordene la cancelación, o bien en un mandamiento complementario posterior en virtud de un recurso de aclaración o de ejecución de sentencia. Recientemente ha ratificado esta doctrina en la Resolución de 26 de diciembre de 2014. Entre tanto, para asegurar la eficacia frente a posteriores adquirentes de derechos sobre la finca o fincas afectadas, podría ser objeto de anotación preventiva de acuerdo con lo establecido en el artículo 42-3 de la Ley Hipotecaria, de no concurrir otros defectos como el que se consigna a continuación, de carácter insubsanable (vid RGRN de 30 de junio de 2013):

2. La modificación o cancelación de los asientos registrales en virtud de sentencia exige la observancia de las previsiones de la legislación hipotecaria, porque la calificación registral de documentos judiciales abarca no la fundamentación del fallo, pero sí la observancia de aquellos trámites que exigen las leyes para que garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión. Los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria exigen para modificar o cancelar asientos, o el consentimiento de los titulares, o sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación.

Para la constatación registral del contenido de la resolución judicial de que se trata, sería necesario que en el procedimiento se hubieran cumplido las exigencias derivadas del principio constitucional de tutela judicial efectiva. En efecto, la condena declarada en la sentencia podría llevar, como consecuencia de su ejecución, a la modificación de los asientos registrales relativos a la finca 11.015 y a las resultantes de su división horizontal, fincas 18.183 a 18.245, ambas inclusive sobre las que, como queda dicho, existen titularidades inscritas a favor de personas que no han sido demandadas en el procedimiento. El principio registral de tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria) y la proscripción de la indefensión procesal consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que una resolución judicial pueda operar en el Registro la cancelación o modificación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas. Y si bien es cierto que los registradores tienen la obligación de respetar y colaborar en la efectividad de las resoluciones judiciales firmes, el principio de tutela judicial efectiva impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en el mismo y han intervenido de manera alguna. Esta exigencia determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita, que está bajo la salvaguarda de los Tribunales conforme al artículo 1 y 38 de la Ley Hipotecaria, si no consta el consentimiento de su titular o que haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento de que se trate. De ahí que respecto de los documentos judiciales el ámbito de la calificación registral, en coherencia con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Como destaca, entre otras, la RDGR de 26 de diciembre de 2014, 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 como ha quedado acreditado en la de nuestro Tribunal Supremo), 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. Y estas exigencias serían aplicables a los titulares de cualquier derecho real, incluidos los derechos reales de garantía -como la hipoteca,- sobre las fincas objeto del procedimiento, puesto que, según los artículos 1, 2 y 38.1 de la Ley Hipotecaria, los efectos derivados de la protección y salvaguarda de los asientos registrales se extienden al titular de cualquier derecho real (Resolución DGRN 3 de marzo de 2.011).

3. Por último, la sentencia se ha dictado en rebeldía de la entidad demandada. En el testimonio presentado se hace constar que es firme. El artículo 502 de la LEC regula, en relación con el 497, la posibilidad de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía del demandado (plazos y «dies a quo» para el cómputo de los mismos) y el 524 preceptúa que «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos fijados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos». Es, pues, necesario se haga constar, además de la firmeza, que han transcurrido dichos plazos sin haberse ejercitado las acciones de rescisión por parte del demandado declarado rebelde, o que, habiéndolo sido, se han desestimado.

Fundamentos de Derecho: Artículos 1, 2, 3, 20, 34, 38, 40, 42, 82 y 98 de la Ley Hipotecaria, 100 del Reglamento Hipotecario, 222, 497 y siguientes, 521, 522, 524, 699 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 12 de mayo de 1993, de 05 febrero de 2.001, de 19 de abril de 2005, R. 7 de Junio de 2003, R. 1 de Septiembre de 2003, 2 de Septiembre de 2003, R. 16 de Diciembre de 2003, 29 de Octubre de 2004, R. Noviembre de 2004, R. 27 de Febrero de 2006, R. 5 de Julio de 2006, R. Noviembre de 2006, R. 8 de Junio de 2007, R. 27 de Junio de 2007, R. 13 de Julio de 2007, R. 17 de Julio de 2007, R. 19 de Julio de 2007, R. 6 de Octubre de 2007, R. 15 de Octubre de 2007, R. 5 de Noviembre de 2007, de 19 de marzo de 2009, 3 de marzo de 2.011, 30 de junio de 2.012, 17 de septiembre y 26 de diciembre de 2.014 y 1 de abril de 2.015. Sentencias de Tribunal Supremo de 21 de marzo de 2.006, 28 de junio y 21 de octubre de 2.013.

Tercero.-La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre si sobre la validez o nulidad del título ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

José Antonio Pérez García, Registrador de la Propiedad de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Denegar el despacho del título con base en los defectos indicados. Siendo insubsanable el señalado bajo el número 2 no procede la práctica de anotación preventiva.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

El registrador (firma ilegible) Fdo: José Antonio Pérez García, Registrador de la Propiedad de Ayamonte y su partido, provincia de Huelva».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. P. G., en nombre y representación de «Enveresp, S.L.», interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos:

Primero.

Respecto al primero de los motivos que se contiene en la calificación negativa, esto es, la indeterminación de las fincas o asientos afectados por el fallo, (y que según se dice se deberán determinar en ejecución de sentencia) hay que señalar que el contenido del fallo de la sentencia que se pretende inscribir o anotar preventivamente, por su propia naturaleza («que proceda a demoler a su costa el edificio por el construido en el solar sito en la finca registral n.º 11.015 del Registro de la Propiedad de Ayamonte, hasta el límite de los tres metros, frente a las cinco ventanas que constituyen la servidumbre descrita») afecta a todas las fincas resultantes de la división horizontal realizada en la finca registral descrita, como consta en el propio Registro de la Propiedad.

La afectación de una demolición de parte del edificio de las dimensiones descritas en el fallo forzosamente (siquiera sea por alteración de porcentajes de zonas comunes que correspondan a cada finca de las resultantes de la división horizontal) comprende a todas las fincas de la división horizontal, ya sea por estar directamente afectadas por la demolición, ya sea por tener que sufragar los costes de la misma, ya sea por otras causas conexas.

Por otra parte, el fallo alude a la finca 11.015 de manera clara por lo que, si la misma se ha dividido en sesenta y tres elementos independientes, es obvio que el fallo afecta a dichos sesenta y tres elementos o fincas resultantes de la división horizontal, que a efectos de concreción son las fincas n.º 18.183 a 18.245 ambas inclusive.

De esta manera, no se encuentra obstáculo alguno para la anotación de la sentencia firme, de acuerdo con el art. 42.32 de la L.H.

Segundo.

El segundo obstáculo (insalvable) a la anotación que contiene la calificación negativa, igualmente entendemos que no lo es tal.

1. Efectivamente, el principio de tutela judicial efectiva no permite extender las consecuencias de un proceso a quien no ha sido parte en el mismo. Pero con la anotación solicitada no se están produciendo las consecuencias del proceso. Sólo se está dando publicidad a una situación, de manera que la realidad registral coincida con la realidad material de los derechos y obligaciones que tienen existencia al margen del mismo.

La anotación, según dicción del art. 20 L.H. no está transmitiendo, gravando, modificando ni extinguiendo el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, porque la misma ni es presupuesto ni es base para su ejercicio, la cual se puede llevar a cabo perfectamente sin intervención del Registro de la Propiedad. La sentencia tendrá eficacia entre las partes y frente a los titulares inscritos pasados, presentes y futuros de acuerdo con las normas de la L.E.C. y la realidad material del edificio se modificará mediante la ejecución de sentencia, pero no porque exista o no una inscripción o anotación registral de la citada sentencia.

2. En segundo lugar, porque la sentencia objeto de solicitud recae sobre un derecho real inscrito con anterioridad a la fecha de adquisición de cualesquiera de los

titulares de dominio inscritos, de manera que la misma no está afectando al dominio inscrito más allá de lo que ya lo estaba por la citada servidumbre.

3. Y finalmente, porque, la fecha de transmisión por parte de la demandada Testa Global S.L. de las fincas de la división horizontal es el 14 de mayo de 2013 según consta en el Registro, y teniendo en cuenta que el juzgado al admitir la demanda verifica y emite un juicio sobre la legitimación pasiva en tal momento, es obvio que la constitución de la Litis es anterior a cualquier adquisición que accediese al Registro con posterioridad y a la que por efecto de la perpetuo jurisdictionis y con la salvaguarda que les otorga a los interesados el art. 17 L.E.C. para que hubieran podido comparecer en juicio, sin que por ello la omisión de tal actividad deba perjudicar a la parte que constituyó válidamente la relación procesal.

Tercero.

Con relación al obstáculo de la firmeza de la sentencia, hay que señalar que la sentencia es de fecha 29 de septiembre de 2014, y el testimonio es de fecha 22 de abril de 2015, es decir casi siete meses posterior, de manera que aun notificando en edictos en plazo razonable es obvio que a la fecha del testimonio los 4 meses de plazo rescisorio han transcurrido suficientemente».

IV

El registrador de la propiedad de Ayamonte, don José Antonio Pérez García, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1.3.º, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 134, 222, 496 y siguientes, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero y 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 24 de mayo, 21 de junio, 29 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 20 de febrero, 24 de abril y 14 de diciembre de 2018.

1. El documento objeto de la calificación recurrida es el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario en el que se condena a la sociedad mercantil demandada, que había sido declarada en rebeldía, «a demoler a su costa el edificio por ella construido en el solar sito en la finca registral n.º 11.015 del Registro de la Propiedad de Ayamonte, hasta el límite de los tres metros, frente a las cinco ventanas que constituyen la servidumbre descrita».

El registrador se opone a la inscripción por considerar que concurren tres defectos, siendo el segundo de carácter insubsanable: a) no especificar la sentencia qué asientos u operaciones registrales han de practicarse; b) existir titulares de derechos reales inscritos sobre las fincas resultantes de la división horizontal de la finca registral 11.015 que no han sido parte en el procedimiento, y c) habiéndose dictado la sentencia en rebeldía de la demandada, no resultar de la documentación presentada que hayan

transcurrido los plazos para la interposición de la acción rescisoria por el rebelde, o, en su caso, que dicha acción ha sido desestimada.

2. Antes de entrar a resolver el fondo del recurso, procede realizar determinadas consideraciones de procedimiento, pues, según resulta de su preceptivo informe incorporado a este expediente, el registrador ha dado traslado de la interposición del recurso a determinadas personas que él reputa interesadas (titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas que no han sido parte en el procedimiento y que pudieran resultar afectados por la resolución de este recurso).

Sobre esta cuestión, debe de reiterarse el criterio sentado por este Centro Directivo, en Resolución de 19 de octubre de 2011 (reiterado en la Resolución de 10 de mayo de 2018), en su interpretación del artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, y, por ende, debe concluirse que no se ajusta a los tasados trámites del procedimiento del recurso contra su calificación, dado que la posibilidad de ese traslado de la interposición del recurso a las personas referidas, «para que en el plazo de cinco días realice las alegaciones que estime oportunas» no sólo no se contempla en la norma legal que disciplina de dicho procedimiento sino que resulta contraria al sentido de la misma, como se desprende de la evolución normativa de dicho precepto legal. Precisamente, una de las modificaciones llevadas a cabo por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre -en concreto su artículo 31.5-, consistió en modificar dicho precepto para volver a la primigenia y actual redacción, de modo que el registrador sólo debe y puede trasladar el recurso del interesado al notario, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido. Debe recordarse el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido ha de ceñirse el registrador en su tramitación.

3. El primero de los defectos expresado en la nota de calificación (no especificar la sentencia qué asientos u operaciones registrales han de practicarse) aborda una cuestión que ya ha sido analizada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones.

Como afirmara en la Resolución de 11 de febrero de 1998, la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación del principio de rogación pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006).

Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero de 2015), todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los

mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores). Por otro lado, estando los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que no puede el registrador por sí solo cancelarlos sin la correspondiente Resolución judicial, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente. Este es un obstáculo que surge del Registro que debe ser debidamente aclarado por el Juzgado. Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada.

4. El segundo de los obstáculos para la inscripción del título presentado que el registrador ha apreciado en su calificación consiste en la existencia de titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas afectadas que no han sido parte en el procedimiento en el que se ha dictado la sentencia calificada.

Ha de señalarse que, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular 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.

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, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo (cfr. las Sentencias relacionadas en apartado «Vistos» de la presente resolución), 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 examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», 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.

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 aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

5. Como hace constar el registrador en su nota de calificación, la condena declarada en la sentencia podría llevar, como consecuencia de su ejecución, a la modificación de los asientos registrales relativos a la finca 11.015 y a las resultantes de su división horizontal, fincas 18.183 a 18.245, ambas inclusive, sobre las que existen titularidades inscritas a favor de personas que no han sido demandadas en el procedimiento.

Los efectos derivados de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, en los términos antes expuestos, conducen a la confirmación de este defecto. Como se deduce del artículo 222.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los efectos de una sentencia solo alcanzan a las partes del proceso en que se haya dictado la y a sus herederos y causahabientes. Los adquirentes que han inscrito su titularidad en el Registro solo se verán afectados por la resolución judicial si han sido oportunamente demandados en el procedimiento o si la demanda había sido objeto de anotación preventiva en el Registro antes de que inscribieran su respectivo derecho.

6. El último defecto impugnado consiste en no haberse acreditado el transcurso de los plazos del recurso de audiencia al rebelde, por lo que, a juicio del registrador, la sentencia sólo puede ser objeto de anotación preventiva conforme al artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta cuestión ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General.

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 que «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 la 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 apartado «Vistos» de la presente) 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. No cabe pues la inscripción, como alega la recurrente, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

La ley procesal civil no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso hasta que se resuelva mediante sentencia o concluya con otra Resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso, las causas de su incomparecencia pueden ser voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal puesto que no se entra en los motivos o causas de la inactividad. En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continúa, sin que pueda asimilarse su inactividad al allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esa situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho a ejercitar la acción de rescisión de la misma. El artículo 501.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge los presupuestos objetivos para que tenga lugar la rescisión de la sentencia firme. Además de la permanencia constante en rebeldía del demandado, el artículo exige que se encuentre en una de las tres siguientes situaciones: «1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos».

Para ejercitar la acción de impugnación de la sentencia firme en su ausencia, la ley procesal civil exige que el rebelde se encuentre en uno de los tres casos previstos en el artículo 502. Dicho artículo establece lo siguiente: «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».

El artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe ponerse en relación con el número 2 del artículo 134, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y demora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor.

Ciertamente, la jurisprudencia ha puesto de relieve la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedaría totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1999), pero no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni, como se ha expresado, puede presumirse su inexistencia, ni siquiera en el caso de haberse notificado personalmente la sentencia.

En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. apartado «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Procede, por tanto, confirmar el defecto impugnado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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