

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20349** *Resolución de 23 de noviembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 1 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada.*

En el recurso interpuesto por don A. B. M. y doña L. G. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 1, don José Alfonso Uceda Serrano, a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Málaga se tramitó el procedimiento ordinario número 536/2019 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el día 27 de enero de 2021, declarando la adquisición por prescripción en favor de los demandantes del pleno dominio de la finca registral número 7.337/B del Registro de la Propiedad de Málaga número 1.

Dicha sentencia se dictó en rebeldía de la parte demandada.

##### II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación:

Calificado el precedente documento que se presentó en este Registro a las doce horas y cuarenta y cuatro minutos del día trece de julio de dos mil veintiuno, según el asiento 1.547 del Diario 129 de Operaciones, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis ambos de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, se suspende su inscripción, por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos:

Hechos:

En la fecha indicada, se presentó para su inscripción testimonio de la sentencia 19/2021 dada en Málaga, el día 27 de enero de 2021, por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia número cuatro de Málaga, por el que se estima la demanda interpuesta por Doña L. G. A. y Don A. B. M. contra la mercantil Promociones Inmobiliarias Málaga, SA, declarada en situación de rebeldía procesal, y en consecuencia se declara suficientemente acreditada por la actora del dominio de la finca registral número 7.337-B.

No se acredita que hayan transcurridos los plazos de posibles ejercicios por el demandado en rebeldía de la acción de rescisión.

Fundamentos de Derecho:

Dispone al artículo 18 de la ley que 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 resulte de ellas y de los asientos del Registro, añadiendo el artículo 21 que los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse, expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción, y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos.

Por su parte el párrafo 2.º del artículo 98 del Reglamento dispone que del mismo modo el Registrador apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad.

Del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Además, es también reiterada la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

Del testimonio presentado resulta que se trata de una Sentencia dictada en rebeldía de los demandados, luego para que sea firme, y por tanto inscribible, es preciso que hayan transcurrido (a partir de la notificación de la Sentencia) los plazos de posible ejercicio por aquel de la acción de rescisión que prevé el art. 502 LEC; es decir, tanto el de veinte días o el de cuatro meses (según se hubiera o no citado personalmente al demandado) como el de dieciséis meses en caso de subsistencia de la situación de fuerza mayor que hubiese impedido la comparecencia del rebelde al juicio. Ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 524 LEC. Así resulta de los artículos 502 y 524-4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y lo confirma la doctrina de la Dirección General de los Registros [sic] entre otras en Resoluciones de 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero de 2015, 21 de mayo de 2015, 7 de septiembre de 2015, 6 de noviembre de 2015, 3 de abril de 2017, 7 de junio de 2017 y 29 de mayo de 2018.

Es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que la existencia de la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, luego 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 plazo de dieciséis meses a partir de la notificación de la Sentencia, no constando en el título calificado cuando se ha producido dicha notificación, todo ello, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa al presentante y al Notario autorizante del Título o a la Autoridad Judicial que ha expedido el mandamiento, en la fecha y por los medios que se indicarán en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

De conformidad con el artículo 19-bis, párrafo 4.º de la Ley Hipotecaria, se hace constar el derecho que tienen los interesados a solicitar del Registrador el cuadro de sustituciones correspondiente, la calificación del título presentado, dentro del plazo de los quince días siguientes a la notificación de la precedente nota de calificación negativa, mediante la aportación al Registrador Sustituto del texto íntegro del documento presentado. En el momento de instarse la aplicación de dicho cuadro, se indicará el Registro ante cuyo titular pueda ejercerse.

No se toma anotación preventiva de suspensión dado que no se ha solicitado expresamente conforme a los artículos 19, 42. 9.º, 65 y 323 párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la precedente calificación los interesados podrán (...)

Málaga a la misma fecha de la firma electrónica El Registrador José Alfonso Uceda Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Alfonso Uceda Serrano registrador/a de Registro Propiedad de Málaga 1 a día tres de agosto del dos mil veintiuno.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. M. y doña L. G. A. interpusieron recurso el día 9 de septiembre de 2021 en virtud de escrito en el que señalaban lo siguiente:

«Motivos:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el testimonio de la firmeza de la sentencia, por considerar que no se acredita que hayan transcurridos los plazos de los posibles ejercicios de la acción de rescisión del demandado rebelde en virtud del art. 502 LEC.

Segundo. En primer lugar conviene resaltar que el art. 18 LH nada dice al respecto y que el art. 100 RH precisamente limita la actividad de calificación de los Registradores con el siguiente tenor literal “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

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

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

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

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

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

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

Art. 1 LOPJ.

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

Art. 2 LOPJ.

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

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

Art. 3 LOPJ.

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

Art. 4 LOPJ.

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

Art. 6 LOPJ.

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

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

Art. 8 LOPJ.

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

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

Tercero. Se trata nuevamente de dilucidar en este recurso, si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión una determinada finca registral (7337-B) y que se ha seguido contra la promotora “Proimasa”, titular registral, cuando los demandados han sido declarados en rebeldía procesal.

Es doctrina consolidada de la Dirección General. que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya

que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapición puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapición en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapición extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, publica, pacífica y no interrumpida, dado que la declaración que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapición en los temidos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado de forma reiterada la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en “Vistos”, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial “los obstáculos que surjan del Registro”, y entre ellos se encuentra la

imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador "(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala. por todas. la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, 'no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte'".

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: "Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y. en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del Juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal".

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: "(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios".

Como resulta de los fundamentos de Derecho de la citada Sentencia 19/2021, de 27 de enero, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de

averiguar los domicilios de los desconocidos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de Primera Instancia a través de su publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia” requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone, hechos que constan más que acreditados en los autos de juicio ordinario seguidos en el Juzgado de Primera Instancia 4 de Málaga.

En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que la notificación edictal y se agotaron los medios de averiguación domiciliaria de la mercantil demandada, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable, no cabe por tanto confirmar el defecto observado.

Cuarto. El siguiente obstáculo apreciado por la registradora [sic] consiste en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción. El defecto debe confirmarse. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: “Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos”.

La Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Por otra parte, no corresponde al registrador qué plazo es el aplicable ya que las circunstancias que determinen la aplicación de uno u otro deben resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, pues es el juzgado ante el que se haya seguido el procedimiento el único que podrá hacer tal aseveración, sin que pueda el registrador calificar o valorar si han transcurrido o no los plazos.

Por último, en relación con la petición que realiza la recurrente en el escrito de recurso para que se tome anotación preventiva por defecto subsanable, ha de recordarse que, según la doctrina de este Centro Directivo, el fundamento de esta anotación preventiva radica en la necesidad racional de ampliar el plazo de vigencia del asiento de presentación de un título calificado con defectos subsanables, pues la duración de tal asiento puede ser insuficiente para la subsanación que se pretende. Esta anotación tiene una doble cara, pues, si desde un punto de vista tiene el juego del asiento de presentación, desde otro, es como un adelanto del asiento definitivo para el caso de que se subsanen los defectos. Por lo que se refiere a los efectos de tal anotación, son los mismos del asiento de presentación, y también los mismos del asiento que preparan.

Quinto. De todo lo anterior resulta que, a la vista de lo actuado en los autos de juicio ordinario seguidos en el Juzgado de Primera Instancia 4 de Málaga, de la que trae causa la sentencia 19/2021, de 27 de enero, los plazos exigibles a los comparecientes no serían en modo alguno los recogidos en el último apartado del art. 502 LEC (16 meses) y sí los de 4 meses, según la notificación practicada mediante la publicación en el BOPMA de la referida sentencia, por lo que habiendo transcurrido con creces el plazo de 4 meses, de debe de proceder a la inscripción sin falta de nuestro título de propiedad.»

## IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 22 de septiembre de 2021 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 10 y 14 de junio de 2010, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero, 21 de mayo, 16 de abril, 7 de septiembre y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de junio y 3 de noviembre de 2017, 29 de mayo y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo, 14 y 21 de junio y 18 de octubre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible el testimonio de una sentencia dictada en juicio ordinario, por la que se declara que los demandantes son propietarios del pleno dominio de una finca registral, habiéndose declarado la parte demandada en situación de rebeldía procesal y sin que conste, en el mismo testimonio, el transcurso de los plazos indicados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma.

El registrador suspende la inscripción por no haberse acreditado el transcurso de los referidos plazos y en particular, el extraordinario de dieciséis meses para poder practicar la inscripción, sin perjuicio de que se pueda tomar anotación preventiva.

Los recurrentes alegan que el plazo aplicable es el de los cuatros meses a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente, conforme al artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y que dicho plazo ya ha transcurrido.

2. Como ha reiterado 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 en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, 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 calificadora 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 calificadora 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».

Consecuentemente cuando el registrador suspende la inscripción por entender que en el testimonio del auto judicial existe obstáculo que impide el acceso al Registro, está actuando dentro del ámbito de sus facultades de calificación y no vulnera la obligación general de respeto y cumplimiento de las resoluciones judiciales.

Se trata, en definitiva, de tutelar los derechos del titular registral (artículo 24 de la Constitución Española) quien goza de la presunción de existencia y titularidad del Derecho inscrito, protegido, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, por la salvaguardia de los tribunales. Consecuencia de dicho principio de legitimación registral

es el de tracto sucesivo (artículo 20 y últimos apartados del artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

3. El único defecto que hay que analizar consiste en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, procede reiterar la doctrina sentada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, 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: «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».

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

4. En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en el testimonio presentado a inscripción que la sentencia es firme, que se emplazó a la parte demandada mediante edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, que la sentencia ha sido notificada mediante edictos en el «Boletín Oficial de la Provincia de Málaga», y que dicha parte ha permanecido en situación de rebeldía procesal durante todo el procedimiento, todo ello a los efectos que fueran oportunos según las advertencias contenidas en los artículos 501, 502 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y por otra parte, dadas las fechas de la sentencia (27 de enero de 2021), del testimonio (18 de junio de 2021) y de su presentación en el Registro (13 de julio de 2021), tampoco habría transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión. Así, la Resolución de 12 de mayo de 2016 dispuso que «el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pone en relación con el número 2 del artículo 134, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora 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 marcado 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 quedarla totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1899), 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 dicho, puede presumirse su inexistencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. “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».

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al que hace referencia expresa la sentencia citada, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

Los recurrentes afirman que dada la fecha de la sentencia y el tiempo transcurrido desde la misma hasta la expedición de testimonio judicial que la reproduce, con expresión de que es firme, implica que también han transcurrido los plazos establecidos para la comparecencia del rebelde, y por tanto ha decaído el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, pero tal argumento no se puede sostener, por la dicción literal del artículo 502, apartado 2, que contempla la prolongación de los plazos previstos, tanto el plazo de veinte días, en caso de notificación personal, como el de cuatro meses en caso

de notificación edictal. El artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pone en relación con el número 2 del artículo 134 de la misma ley, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso 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, 23 de noviembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.