

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11094 *Resolución de 1 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Torrox, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en rebeldía procesal de los demandados.*

En el recurso interpuesto por don P. M. L. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Torrox, don Germán Gallego del Campo, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en rebeldía procesal de los demandados.

Hechos

I

Mediante sentencia número 154/13, dictada el día 31 de octubre de 2013 en sede del procedimiento ordinario número 346/2012 seguido en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrox, se declaró adquirido por los demandantes el dominio de determinada finca registral por prescripción adquisitiva o usucapión. En el citado procedimiento constan como demandados don John y doña Gwen A., sus herederos o la herencia yacente de los mismos, declarados en situación de rebeldía procesal.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrox testimonio de la sentencia citada expedido el día 25 de abril de 2014, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Torrox Entrada N.º: 4.996 del año: 2014 Asiento N.º: 3.015 Diario: 100 Presentado el 04/06/2014 las 12:22 Presentante: M. L., P. Interesados: don P. M. L. Naturaleza: Testimonio judicial Objeto: dominio Juicio N.º: 346/2012 de 25/04/2014 Juzgado: Juzgado 1.ª Inst N.º 1 de Torrox El precedente documento se califica en los siguientes términos. Hechos I. No consta la firmeza de la Sentencia, que fue dictada el 31 de octubre de 2013, sin que tampoco conste la expresión: «Firme que sea la presente Resolución, expídase Testimonio de la misma» o frase de significado similar. II. Los demandados estén declarados en situación de rebeldía procesal. Calificación Se suspende la práctica de la inscripción: A. Por no constar la firmeza de la Sentencia. B. Habiéndose dictado la Sentencia en rebeldía de los demandados, por no haber transcurrido todavía el plazo de 16 meses desde la notificación de la sentencia a que se refiere el apartado 2 del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, durante el cual todavía es posible, caso de fuerza mayor, la rescisión de la Sentencia firme a instancia del demandado rebelde. Sin perjuicio de que ahora pueda solicitarse, no la inscripción sino la Anotación preventiva de la Sentencia. Fundamentos de Derecho I. Respecto al punto A de la Nota: Artículos 82 L.H. y 174 R. H. Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 7-3-2001, 23-3-2007 y 8-6 y 11-7 del 2009. II. Respecto del punto B de La nota: - Artículo 524.4 L.E.C.: «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.» - Artículo 502 L.E.C.: «Plazos de caducidad de la acción de rescisión. 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 esta 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.» - Resolución de la Dirección General de los Registros de 21 de febrero de 2007: «El segundo defecto plantea como cuestión el dilucidar si es inscribible una sentencia dictada en rebeldía del titular registral. 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).» Torrox, once de junio del año dos mil catorce El Registrador (firma ilegible y sello del Registros con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior calificación, don P. M. L. interpuso recurso mediante escrito de fecha 10 de julio de 2014, en el que, resumidamente, expone: Primero.—Que la demanda ha sido notificada en forma a los demandados en su domicilio en Reino Unido y que igualmente se ha notificado la sentencia, habiendo tenido oportunidades de comparecer y alegar en el proceso lo que a su derecho corresponda; Segundo.—Que, con fecha 25 de abril de 2014, se dicta diligencia de ordenación por la secretaria judicial declarando la firmeza de la sentencia y el archivo definitivo del procedimiento; Tercero.—Reproduce estudios de registradores, en concreto referido a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2005, concluyendo que habiéndose dictado resolución declarando la firmeza, el registrador no puede entrar a dilucidar y aplicar plazos procesales que no son de su incumbencia, sino que entran dentro del ámbito jurisdiccional; Cuarto.—Que, en este caso, la sentencia no afecta a terceros de buena fe, puesto que las personas que pretenden la inscripción son una de las titulares registrales y los herederos de los demás titulares registrales. Es decir, los demandados ni han constado nunca como titulares registrales, ni tienen título válido para la inscripción. Opina que distinto sería que los demandados fueran titulares registrales, y que con la inscripción se cambiara la titularidad y pasara con ruptura del principio de legitimación a titulares diferentes. La existencia de un posible indicio de realización de compraventa, que no fue perfeccionada puesto que no hubo «traditio», ni pago de la totalidad del importe, no toma de posesión, es lo que motiva el dirigir la demanda contra los demandados para que esgriman algún motivo de oposición frente a la continuada posesión a título de dueños que se ha producido por los propios titulares registrales y sus herederos. Consecuentemente, continúa, dado que la inscripción se produce a favor de los mismos, no hay vulneración ni protección de ese principio de legitimación. No puede aparecer, a juicio del recurrente, un tercero de buena fe del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, puesto que los demandados no tienen la condición de personas que hayan accedido al Registro, y Quinto.—Reseña los artículos 500 y 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, concluyendo que, en este caso, no procede la rescisión de la sentencia firme dictada en rebeldía porque los demandados han sido citados en forma mediante emplazamiento personal, e igualmente se les ha notificado la sentencia, constando la recepción de la misma. Finalmente, solicita la revocación de la nota de calificación.

IV

El registrador de la Propiedad de Torrox, don Germán Gallego del Campo, emitió su informe, destacando que la documentación complementaria citada por el recurrente (diligencia de ordenación de fecha 25 de abril de 2014 y la relativa a la comunicación por correo dirigida al Reino Unido) además de remitirse por fax, no fue tenida a la vista en el momento de proceder a la calificación, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, relativas a la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010, 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013 y 16 de junio de 2014, y las relativas a las resoluciones judiciales dictadas en rebeldía de los demandados de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero de 2005, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 27 de septiembre de 2011 y 28 de enero de 2013.

1. Como cuestión procedimental previa, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. En este caso, la documentación complementaria aportada por el recurrente junto con el escrito de recurso (testimonio de fecha 3 de julio de 2014 de la diligencia de ordenación de fecha 25 de abril de 2014, en la que se declara la firmeza de la sentencia, y la relativa a la comunicación por correo dirigida al domicilio de los demandados en Reino Unido) además de remitirse por fax y que, por lo tanto, carece de autenticidad, no fue tenida a la vista en el momento de proceder a la calificación, por lo que no pueden tenerse en cuenta para la resolución de este expediente.

2. Entrando en los defectos de la nota de calificación, el primero de ellos hace referencia a la falta de firmeza de sentencia. Como ha reiterado este Centro Directivo, uno de los extremos susceptibles de calificación en relación con las resoluciones judiciales es precisamente el requisito de su firmeza y ejecutabilidad. Así, 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. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Debe por tanto confirmarse el defecto, si bien para su subsanación bastará la oportuna presentación del original del testimonio de diligencia antes reseñado.

3. En cuanto al segundo de los defectos, debe igualmente 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».

Es decir, aun cuando se hubiese acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones

citadas en el «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. En este sentido, 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, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. 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; por otra parte, dadas las fechas de la sentencia y de su presentación en el Registro y calificación, tampoco ha transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva, siendo insuficiente, además de extemporánea, la documentación, pretendidamente acreditativa de la notificación realizada, aportada por el recurrente. Por otro lado, sólo el Juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

4. Por último, son irrelevantes las alegaciones del recurrente sobre los principios de legitimación o fe pública, ya que por una parte el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil hace referencia a sentencias que deban producir asientos en registros públicos, con independencia de la condición de titulares inscritos de los demandantes o demandados. Y en el caso de este expediente consta el reconocimiento expreso, en la propia sentencia, de la existencia de un contrato privado de compraventa otorgada por los titulares registrales a favor de los demandados declarados rebeldes, y a pesar del impago de parte del precio, que también resulta acreditado en la resolución judicial, los actores no instan la resolución de esa venta sino que se les reconozca adquirido el dominio por usucapión; por lo tanto, los propios actores reconocen la existencia de terceros adquirentes, los demandados rebeldes, que gozan de la posibilidad de defender su dominio a través de la oportuna acción de rescisión.

Por lo tanto, como bien dice el registrador en su informe, a pesar de la condición de herederos de los titulares registrales que ostentan los demandantes, no son causahabientes registrales de los mismos, puesto que el título de dominio reconocido en la resolución judicial, la usucapión adquisitiva, es un medio originario de adquisición fundado directamente en la ley. Sin embargo, sí tienen esa condición de causahabientes los demandados rebeldes, pues su título trae causa directa del dominio inscrito.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 1 de octubre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.