

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17470** *Resolución de 28 de noviembre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Roa a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don J. L. E. R., abogado, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Roa, don Emilio Sánchez González, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Aranda de Duero se tramitó el procedimiento ordinario número 320/2015 en el que se dictó sentencia, de fecha 26 de septiembre de 2016, por la que se declaraba que los demandantes habían adquirido por prescripción determinadas participaciones indivisas de una serie de fincas registrales.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Roa, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Roa (Burgos):

Se presenta el 9 de Julio de 2018, asiento 514 del Diario 46, testimonio de fecha 1 de marzo de 2017 de la sentencia del juzgado de primera instancia 108/2016 de fecha 26 de septiembre de 2016 y de auto aclaratorio de la misma de 10 de octubre de 2016. En la citada resolución se declara el dominio en la proporción que se expresa a favor de D.<sup>a</sup> M. A. B. A. y los hermanos J., R. y B. S. B. respecto de la totalidad de seis fincas rústicas y 11/15 avas partes de otra.

Como ya se hiciera constar en calificación anterior de fecha 9 de junio de 2017:

Se deniega la inscripción de:

– Ocho quinceavas partes indivisas de las registrales 3407 de Pedrosa de Duero y 2479 de Valcabado de Roa (referidos a una sola finca material) por hallarse inscritas a nombre de personas respecto de las cuales únicamente se ha dirigido la demanda contra sus herederos desconocidos (doña A. S. C.) o personas que no han sido demandadas (doña O. R. D., doña R. S. R., doña T. S. R., don J. L. B., don J. L. S. y don R. L. S.). Ello aunque la declaración del Tribunal se refiera a once quinceavas partes indivisas de esta finca pues no resultan identificadas cuáles sean imposibilitando así una calificación más concreta.

Y teniendo en cuenta que en una presentación previa del mismo documento se accedió por la anterior Registradora a la inscripción de 5/15 avas partes y otras 2/15 ya figuraba n a nombre de los usucapientes con anterioridad.

– La registral 3405 de Pedrosa de Duero inscrita a nombre de A. S. C., habiéndose dirigido la demanda contra sus ignorados herederos.

– La registral 3389 de Pedrosa de Duero inscrita a nombre de M. S. R., habiéndose dirigido la demanda contra sus ignorados herederos.

Las fincas rústicas que no constan previamente inmatriculadas en el Registro de la Propiedad.

Lo anterior por cuanto:

1. En relación a doña O. R. D., doña R. S. R., doña T. S. R., don J. L. B., don J. L. S. y don R. L. S.; existen obstáculos que surgen del Registro, al haber titulares registrales que no han sido demandados, ni intervenido en el procedimiento, a los cuales no se puede extender los efectos del mismo, en aplicación de los principios de legalidad, artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 del Reglamento Hipotecario, así como el principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado como la de 17 de julio de 2015; igualmente, por aplicación del principio de legitimación de artículo 38 de la Ley Hipotecaria y la necesaria protección del titular inscrito del artículo 1 de la Ley Hipotecaria. La tutela judicial efectiva consagrada en el artículo 24 de la Constitución hace que los efectos de la cosa juzgada se limiten a quienes hayan sido parte en el procedimiento, con independencia de que el Registrador no pueda calificar los fundamentos ni los trámites del mismo.

Este extremo pudiera tal vez ser aclarado si se concretase por parte del Tribunal a qué participaciones indivisas de las fincas 3407 y 2479 citadas se extiende al usucapión pues si serían 11/15 avas partes las que en el momento de presentarse por primera vez el documento en el Registro pertenecían a personas distintas de los demandantes y de las que han sido identificadas más arriba como no demandadas.

2. En relación a Doña A. y Don M.; No se acredita el nombramiento de administrador o defensor judicial de la herencia yacente habiendo sido demandados genéricamente los ignorados herederos de aquellos sin que lo hay sido ningún nominativamente. Asimismo, no resulta del título presentado que las personas determinadas que han sido parte en el procedimiento lo hayan sido como posibles herederos de estos titulares registrales; sin que, además resulte de los documentos presentados que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Habiendo sido exclusivamente citados por edictos los desconocidos herederos de D.<sup>a</sup> A. y Don M., quienes han sido declarados en rebeldía, sin que de la redacción de la sentencia resulte que los concurrentes y allanados hayan concurrido como tales herederos. Artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 y 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución 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, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe

alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por lo tanto, entiende la Dirección General que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Entre otras Resolución de 22 de octubre de 2015.

Por lo anterior, la inscripción de la resolución recaída requiere acreditar que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, caso de que así haya sido pues no resulta de la documentación presentada.

A lo anterior no es obstáculo, como pretende el presentante, la aportación de los certificados de defunción, últimas voluntades y fotocopia de los testamentos de Doña A. y Don M. Se indica en el momento de la presentación que una de las allanadas, Doña F. S. P. es la heredera de ambos titulares registrales. Además de no reunir los testamentos el principio de titulación auténtica que rige el Registro de la Propiedad (artículo 3 Ley Hipotecaria), no ha juzgado el Juez la legitimación en el procedimiento sin que corresponda al Registrador que suscribe. Aun así, de los documentos presentados sólo resultaría que Doña F. sería coheredera junto con otras dos personas del citado matrimonio si se acredita el juego de la sustitución por premoriencia prevista en sendos testamentos.

A lo anterior debe unirse que el allanamiento a la demanda de Doña F., formulado por medio de su representante, lo es en términos precisos respecto de la finca de su cotitularidad (pues era condueña en el momento de la primera presentación del documento) refiriéndose precisamente al tercio de que era dueña. No por ello pudiera extenderse este allanamiento a la pretensión sobre el dominio de Doña A. y Don M. pues no habiendo sido tenida por heredera de ellos en el procedimiento difícilmente podría allanarse en su nombre.

3. La prescripción adquisitiva o usucapión es un modo originario de adquirir el dominio, en cuanto que la adquisición no se basa en derecho anterior alguno, es decir el usucapiente no lo hace suyo porque el que lo tenía se lo transfiera (relación de causalidad), sino que se convierte en titular del mismo con independencia de que antes lo fuese otra persona- porque ha venido comportándose como tal. Y es como consecuencia de que un nuevo derecho, incompatible con el anterior, se establece sobre la cosa, por lo que pierde el suyo quien antes lo tuviera sobre la misma. Puesto que se trata de una adquisición originaria, en la medida en que no existe esa relación de causalidad entre el anterior titular registral y el nuevo, no queda otra alternativa que cancelar la inscripción anterior, se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Este punto debe ponerse en relación con el hecho de que respecto de las registrales 3407 y 2479 citadas solo se declara la usucapión de 11/15 avas partes indivisas sin mayor concreción.

4. 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. Esta cuestión ha sido tratada por la Dirección General de Registros y del Notariado en Resoluciones como la de 29 de mayo de 2018. «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 del citado Centro Directivo 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. 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 la Dirección General, 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. Así, señaló en Resoluciones como la de 7 de marzo de 2017 que la acreditación del transcurso de los plazos debe figurar en el propio documento judicial presentado a inscripción o en otro documento que lo complemente.

5. Respecto de las fincas no inmatriculadas, la sentencia dictada en juicio declarativo, no es título inmatriculador, dada la relatividad de la cosa juzgada que sólo produce efectos frente a los litigantes o sus causahabientes, mientras que los procedimientos legalmente previstos para la inmatriculación gozan de mayores garantías de protección a los terceros -citaciones, publicaciones de edictos,...), con independencia de lo dispuesto en el artículo 521.2 y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues la inmatriculación, no es una simple inscripción y requiere frente a ésta, requisitos añadidos, cuya observancia debe exigir el Registrador (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado 30-4-2005, 14-10-2005). No desconociendo que existen doctrinas discordantes, entiendo que esta posición se ha visto reforzada por el artículo 204.5 de la Ley Hipotecaria en su redacción dada por la Ley 13/2015 de 24 de Junio, al establecer la posibilidad de inmatricular, en virtud de sentencia «que expresamente ordene la inmatriculación obtenida en procedimiento declarativo, en que hayan sido demandados todos los que de conformidad con el artículo 203, deben intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo.» No cumpliéndose lo anterior, sin olvidar la necesaria aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas a inmatricular.

Medios de impugnación

Esta calificación puede (...)

Roa, treinta de julio del año dos mil dieciocho.—El registrador (firma ilegible). Fdo.: Emilio Sánchez González.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. E. R., abogado, interpuso recurso el día 31 de agosto de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

#### «Alegaciones

1. Si bien la Sentencia se dictó en rebeldía por desconocer la personalidad y domiciliación de los herederos de D.<sup>a</sup> A. S. C. y D. M. S. R., su averiguación, en un momento posterior posibilitó que, con fecha 20-02-2018 el Juzgado de procedencia dictó la diligencia de ordenación que se adjunta indicando la notificación de la misma y su auto aclaratorio a D.<sup>a</sup> F. S. P., heredera de los anteriores y a los "meros efectos de cumplir con los requisitos del Registrador de la Propiedad para la inscripción de los bienes" conforme consta en la diligencia citada.

Con fecha 11-04-2018 el Juzgado comunicó haberse cumplido positivamente el exhorto librado al efecto en fecha 23-03-2018 y con fecha 15-05-2018 se acordó la entrega de testimonio de las citadas actuaciones, adjunto copia de las diligencias dictadas al efecto.

En su consecuencia los herederos de D.<sup>a</sup> A. y D. M. dejaron de estar en rebeldía y fueron convenientemente citados para la defensa de sus intereses que le reconoce los art. 498 y siguientes de la Ley de enjuiciamiento Civil con la posibilidad de formular Recurso de Apelación contra la Sentencia dictada y proponer la prueba que estimare conveniente en defensa de su derecho, art. 460,3 del Texto procesal citado.

Así mismo, en vista del tiempo transcurrido desde la notificación de la Sentencia ha transcurrido el plazo de caducidad desde la notificación personal de la Sentencia establecido para la acción de rescisión en el art. 502 de la L.E.C.

En su consecuencia procedería acceder a la inscripción de las parcelas registrales 3.405 y 3.389 de la localidad de Pedrosa de Duero y del tercio de la 3.407 de Pedros [sic] de Duero y 2479 de Valcabado de Roa en la forma indicada en la Resolución



judicial de referencia, salvo que pudieran existir defectos subsanables, Diligencias judiciales, testamentos, aseveración de plazo etc., autenticados, que pudieran ser de necesario acompañamiento para la inscripción.

2. En cuanto a las fincas rústicas que no constan previamente inmatriculada, parcela 15127 y 25128 del polígono 502 en Pedrosa de Duero y parcela 45006 del polígono 504 en la misma localidad referir que a tenor de la propia Sentencia aportada las actuaciones se iniciaron el 1 de julio de 2015 y dado la copias a jurisprudencia que refiere los efectos de la misma a la fecha de su presentación, tendría que servir como título previo para acceder a la inmatriculación de las fincas a tenor de lo establecido en el art. 205 de la Ley hipotecaria, en relación con la escritura de mediación de 14 de junio de 2017.

Solicito del Sr. Registrador de la Propiedad en Roa, tenga por presentado este escrito y la documentación que adjunto y tener por interpuesto recurso ante la Dirección General de los Registros y Notariados donde deberá remitirse las actuaciones para que tras su tramitación de rigor estime el mismo y acuerde Inscribir registrales 3.405 y 3.389 de la localidad de Pedrosa de Duero y del tercio de la 3.407 de Pedros de Duero y 2479 de Valcabado de Roa en la forma indicada en la Resolución judicial de referencia y otorgado a la Sentencia el carácter de título previo respecto de las fincas que no está previamente inmatriculada acceder a su inmatriculación con la elevación a público del acuerdo de mediación autorizada por la Notario de Roa D.<sup>a</sup> María Elena García Delgado en fecha 14 de junio de 2.017 bajo el número 383 de su protocolo.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Roa, don Emilio Sánchez González, 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 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 82, 203, 204, 205 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 29 de noviembre de 2004, 15 de febrero de 2005, 8 de junio de 2006, 21 de febrero, 9 de abril, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 10 de febrero, 6 de mayo y 10 de noviembre de 2009, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero y 21 de mayo de 2015, 12 de mayo de 2016, 18 de enero, 3 de abril y 3 de mayo de 2017 y 29 de mayo de 2018.

1. El objeto de este expediente está constituido por el testimonio de una sentencia dictada en juicio ordinario por la que se declara que los demandantes habían adquirido por prescripción determinadas participaciones indivisas de una serie de fincas registrales.

El registrador deniega la inscripción por varios defectos: a) respecto a ocho quinceavas partes indivisas de las registrales 3.407 de Pedrosa de Duero y 2.479 de Valcabado de Roa (referidos a una sola finca material) por hallarse inscritas a nombre de personas respecto de las cuales únicamente se ha dirigido la demanda contra sus herederos desconocidos (doña A. S. C.) o personas que no han sido demandadas (doña O. R. D., doña R. y doña T. S. R., don J. L. B. y don J. y don R. L. S.); b) en relación con las fincas 3.405 y 3.389 de Pedrosa de Duero, inscritas respectivamente a nombre de doña A. C. S. y don M. S. R., por no acreditarse el nombramiento de administrador o defensor judicial de la herencia yacente habiendo sido demandados genéricamente los ignorados herederos de aquellos sin que lo haya sido ninguno nominativamente. Asimismo, no resulta del título presentado que las personas determinadas que han sido parte en el procedimiento lo hayan sido como posibles herederos de estos titulares

registrales; sin que, además, resulte de los documentos presentados que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente; c) dado que se declara la adquisición por prescripción adquisitiva, se ha de ordenar la cancelación de la inscripción contradictoria por medio del oportuno mandamiento, como resulta del artículo 521.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; d) 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, y e) respecto de las fincas no inmatriculadas, la sentencia dictada en juicio declarativo no es título inmatriculador, por no cumplirse con las garantías previstas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, además de no acompañarse la certificación catastral descriptiva y gráfica.

2. Como cuestión previa debe recordarse que, conforme establece el 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». Por tanto, no puede ahora tenerse en consideración para resolver el recurso la documentación que aporta el recurrente, porque no estuvo a disposición del registrador al redactar la nota de calificación impugnada.

3. En el escrito de recurso solo han sido objeto de impugnación los dos últimos defectos recogidos en la nota de calificación.

Comenzando por el cuarto defecto incluido en la calificación impugnada (consistente 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), procede reiterar la doctrina sentada por este Centro Directivo en numerosas resoluciones. 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, sin que, como se ha señalado en el anterior fundamento de derecho, pueda ahora valorarse la documentación aportada con el recurso y que no fue considerada por el registrador al emitir su calificación.

4. El defecto número cinco de la nota de calificación (segundo de los impugnados por el recurrente) plantea la aptitud de una sentencia dictada en juicio ordinario para provocar la inmatriculación de una finca en el Registro.

Se ha de partir de la doctrina reiterada por este Centro Directivo según la cual en juicio declarativo ordinario es posible la inmatriculación de fincas, sin necesidad de acudir a los procedimientos de inmatriculación específicos previstos en la Ley Hipotecaria. Por tanto, debe confirmarse la posibilidad de practicar la inmatriculación de una finca en virtud de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario declarativo.

Siguiendo esa línea marcada en las Resoluciones de esta Dirección General, la reforma de la Ley Hipotecaria llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha recogido en el artículo 204.5.º este título inmatriculador, aunque estableciendo una serie de cautelas o requisitos complementarios: «Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205



y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

A la vista de este precepto, debe confirmarse el defecto consignado por el registrador en la nota impugnada, dado que la sentencia objeto de calificación se ha dictado en un procedimiento en el que no consta que se hayan observado todas las formalidades y garantías previstas en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco puede aceptarse la pretensión del recurrente de que la sentencia calificada sirva como título previo para acceder a la inmatriculación de las fincas a tenor de lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en relación con la escritura de mediación de 14 de junio de 2.017. Si se quiere plantear esta posibilidad, será necesario que ambos títulos se presenten simultáneamente para que el registrador pueda calificarlos y decidir si se cumplen o no los requisitos que para esta modalidad de inmatriculación establece el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

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, 28 de noviembre de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.