

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13801 *Resolución de 6 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Barcelona n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en situación de rebeldía procesal de la parte demandada.*

En el recurso interpuesto por don C. G. C. B., abogado, en nombre y representación de la entidad «Denrol, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Barcelona número 7, don Alberto Manuel Zurita Rico, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en situación de rebeldía procesal de la parte demandada.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido el día 8 de enero de 2024 por doña A. M. H. A., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 27 de Barcelona, se transcribía la sentencia dictada el día 7 de noviembre de 2023 por doña Yolanda Lucía Arrieta Cavez, magistrada-juez del referido Juzgado, en el seno del procedimiento ordinario número 169/2023-4B. Dicha sentencia, que fue dictada en rebeldía de la parte demandada, declaraba la resolución de la escritura de compraventa de las fincas registrales 46.478 y 18.752/14 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 7, suscrita el día 17 de junio de 2009 entre la parte actora, «Denrol, SL», y la entidad demandada, «Gladys Información Turística, Subarriendo de Espacios y Apartamentos, SL», por falta de pago de parte del precio aplazado, condenando a ésta última a la «pérdida de las cantidades en su día abonadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios causados a la vendedora, con los efectos igualmente y legalmente inherentes a la resolución de la compraventa que se ha declarado resuelta». La condición resolutoria por falta de pago del precio aplazado únicamente constaba inscrita respecto de la registral 46.478.

II

Presentado el día 24 de enero de 2024 el indicado testimonio en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, se ha procedido a la calificación del mandamiento expedido en Barcelona el día 8 de enero de 2024, por el Juzgado de Primera Instancia n.º 27 de Barcelona, autos número 169/2023-4B, el cual se presentó en este Registro a las 12:29:00 del día 24 de enero de 2024 con el asiento 1481 del diario 93; retirado por el presentante el 30 de enero de 2024 y devuelto para su inscripción el 6 de febrero de 2024. Dicha calificación, que conforme a lo previsto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario se ha extendido 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 resultan del registro, es desfavorable a la práctica de las operaciones registrales interesadas, por los siguientes.

Fundamentos de Derecho:

No procede practicar la inscripción de dominio solicitada pues es necesaria la manifestación del Letrado de la Administración de Justicia de que ha transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde previsto en la Ley de Enjuiciamiento civil. En caso contrario, sólo podrá practicarse anotación preventiva, no habiendo sido solicitada por el interesado en este supuesto. Dispone el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su apartado 4: "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." De lo expuesto se deduce que para poder practicar la inscripción de la sentencia será necesario que haya transcurrido el plazo que marca el artículo 502 de la LEC, y una vez transcurrido, se acredite por el Letrado de la Administración de Justicia que, habiendo transcurrido dicho plazo, no se ha interpuesto la acción de rescisión por el rebelde. En caso de que pudiera resultar inscrito el dominio de las fincas a favor de la sociedad Denrol, SL, en cumplimiento de la sentencia que declara la resolución de la venta, no podría practicarse la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo vigentes en los folios de las fincas, pues debe tenerse en cuenta que los sujetos a cuyo favor constan practicados dichos embargos son, registralmente, interesados por resultar afectados por los asientos mencionados. La necesidad de intervención o notificación a los titulares registrales posteriores para que se puedan cancelar sus inscripciones, en caso de resolución por sentencia judicial ha sido reiterada por la Dirección General en Resoluciones, entre otras muchas, de 28 de mayo de 1992, 15 de octubre de 2018, 26 de mayo de 2021. Además debe tenerse presente que la condición resolutoria sólo consta inscrita respecto de la finca registral 46.478, pero no en el folio de la finca 18.752/14.

De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada.

La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación cabe: (...).

En Barcelona, fecha de firma».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. G. C. B., abogado, en nombre y representación de la entidad «Denrol, SL», interpuso recurso el día 27 de marzo de 2024 alegando lo siguiente:

«Hechos.

Previa.—(...).

Primera. Sobre el contenido de la sentencia cuya inscripción se interesa.

La sentencia número 379/2023, de fecha 7 de noviembre de 2023, cuya inscripción registral se interesa, falla el siguiente literal:

Fallo

Que, estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. S. R. en nombre y representación de Denrol, SL, debo declarar y declaro la resolución de la escritura de compraventa suscrita entre las partes en fecha 17 de junio de 2009 sobre las dos fincas objeto del presente procedimiento y debo condenar y condeno a Gladys Información

Turística, Subarriendo de Espacios y Apartamentos, SL a la pérdida de las cantidades en su día abonadas en concepto de indemnización de daños y perjuicios causados a la vendedora, con los efectos igualmente y legalmente inherentes a la resolución de la compraventa que se ha declarada resuelta, con condena en costas a la demandada (...).

Segunda. Sobre la suspensión de la inscripción por falta transcurso de los plazos de la acción rescisoria del rebelde, ex. artículo 501 y 502 de la LEC.

De acuerdo a la calificación aquí recurrida, se suspende la inscripción de dominio por el siguiente único motivo:

No procede practicar la inscripción de dominio solicitada pues es necesaria la manifestación del Letrado de la Administración de Justicia de que ha transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde previsto en la Ley de Enjuiciamiento civil. En caso contrario, sólo podrá practicarse anotación preventiva, no habiendo sido solicitada por el interesado en este supuesto. Dispone el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su apartado 4: "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." De lo expuesto se deduce que para poder practicar la inscripción de la sentencia será necesario que haya transcurrido el plazo que marca el artículo 502 de la LEC, y una vez transcurrido, se acredite por el Letrado de la Administración de Justicia que, habiendo transcurrido dicho plazo, no se ha interpuesto la acción de rescisión por el rebelde.

Pues bien, como indicábamos, la sentencia se publicó mediante edicto TEJU, el pasado día 9 de noviembre de 2023 y, de acuerdo con el anterior artículo, se podrá inscribir a los 4 meses, es decir, el pasado día 10 de marzo de 2024.

Y, habiendo ya sobrepasado dicha fecha, procede su subsanación y debida inscripción.

Respecto al apartado segundo sobre fuerza mayor y el plazo, el artículo 134.2 de la LEC establece lo siguiente:

Podrán, no obstante, interrumpirse los plazos y demorarse los términos en caso de fuerza mayor que impida cumplirlos, reanudándose su cómputo en el momento en que hubiera cesado la causa determinante de la interrupción o demora. La concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el Secretario judicial mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás.

Es decir, que para que concurra la fuerza mayor lo deberá apreciar de oficio o a instancia de la parte que la sufrió. Primer requisito que no concurre en el presente supuesto.

Luego, en nuestro caso, no se trata de una persona física que le puede ocurrir una catástrofe impredecible, sino que se trata de una persona jurídica que su domicilio está en Barcelona y que se ha intentado su notificación notarial y judicial en múltiples ocasiones.

En este sentido (...) acta de notificación y requerimiento notarial, autorizada por el notario don Santiago M. Giménez Arbona, de fecha 15 de marzo de 2022, bajo el número 463 de su protocolo, previo a la interposición de la demanda, donde se puede observar que el notario se persona el día 15 de marzo de 2022, en la dirección (...) de Barcelona, dirección de la compradora a todos los efectos, sin éxito alguno y, además, constata que no existe prueba alguna de que siga siendo esa su dirección actual:

Tras acceder al inmueble constato como, en los buzones del edificio no hay ninguno rotulado con el nombre de la sociedad requerida.

Tras subir a la planta primera del edificio constato como, en la misma, hay un despacho que se corresponde con la puerta 5, pero no existe ningún despacho señalado como A1; asimismo constato que en dicha planta primera no existe rótulo alguno correspondiente a la sociedad requerida.

Seguidamente, el notario vuelve a requerir vía correos en fecha 30 de marzo de 2022, siendo devuelta negativamente en fecha 28 de abril de 2022.

Una vez admitida a trámite la demanda y, tras la dispensa autorizada por el Juzgado, el procurador P. S. intentó la práctica de la notificación de la demanda en la misma dirección, siendo esta negativa en fecha 21 de febrero de 2023 (...).

Mediante D.O. de fecha 23 de febrero de 2023, el juzgado ordenó lo siguiente:

“El anterior escrito presentado por el procurador P. S. R., en nombre y representación de Denrol, SL, aportando diligencia de emplazamiento negativa en el domicilio sito en (...), planta 1, únase a los autos.

Previamente a acordar edictos y para la averiguación del actual domicilio o residencia de dicha parte, accédase a las bases de datos del Punto Neutro Judicial. Efectuada la consulta resulta que la demandada tiene un domicilio distinto al que obra en autos (...) de Barcelona.

Dese vista de la consulta realizada a la parte demandante y, una vez devuelta a este Juzgado la documentación necesaria para practicar el emplazamiento, se intentará nuevamente en la dirección anteriormente indicada (...)

Posteriormente, mediante D.O. 27 de marzo de 2023, se determina lo siguiente:

“Visto el resultado negativo del emplazamiento de la parte demandada en su domicilio en Calle (...), Barcelona, únase a los autos.

No constando domicilios distintos de la parte demandada en los que practicar el emplazamiento, accédase al Registro Mercantil a fin de averiguar quién es el administrador único de la misma.

Consultada la base de datos del Registro Mercantil Central aparece un nuevo domicilio de la parte demandada en el que poder practicar el emplazamiento en (...) Barcelona, por lo que previamente a realizar consulta domiciliaria al administrador de la demandada, inténtese en el nuevo domicilio averiguado y, con su resultado, se acordará” (...).

Sorprendentemente, en fecha 27 de abril de 2023, la demandada se pone en contacto vía telefónica con el juzgado y confirma la dirección en (...), de Barcelona y, por tal, se vuelve a emplazar en ese domicilio. Lo extractamos para mayor facilidad:

Diligencia de ordenación.

Letrada de la Administración de Justicia que la dicta: A. M. H. A.

Lugar: Barcelona.

Fecha: 27 de abril de 2023.

La anterior comunicación recibida del SACC y con resultado negativo, queda incorporada al procedimiento.

Habiéndose puesto en contacto con este Juzgado la parte demandada, vía telefónica y habiendo manifestado que efectivamente el domicilio de la empresa es el sito en (...) de Barcelona, intentase nuevamente el emplazamiento en el referido domicilio y, con su resultado, se acordará (...).

Como venía siendo habitual, en fecha 8 de mayo de 2023, el Juzgado emite D.O. donde expresa que:

La anterior diligencia del SACC y con resultado negativo, que tenía por objeto el emplazamiento de la parte demandada en el domicilio sito en (...), Barcelona, acuerdo unirla a las actuaciones.

Tras la consulta al Registro Central Mercantil, resulta que todos los administradores únicos de la demandada han sido revocados, por lo que constando en el contrato aporado [sic] un último domicilio de Gladys Información Turística, Subarriendo de Espacios y Apartamentos S.L en (...), de Barcelona, acuerdo intentar allí el emplazamiento, y con su resultado, se acordará.

Finalmente, en fecha 16 de mayo de 2023 y, tras los descritos emplazamientos infructuosos durante 4 meses, se acuerda la notificación mediante edictos, tal y como acreditamos (...) con la D.O. de 16 de mayo de 2023.

Relatamos todos hitos de emplazamientos para demostrar que realmente se ha intentado por todos los medios notificar a la compradora, pero la realidad es que ésta solo ha contactado una vez con el Juzgado para ratificar la dirección donde se la ha intentado notificar en numerosas ocasiones y, que si no ha querido personarse en el procedimiento es por su propia desidia y desinterés, nada que ver con algún suceso imprevisible, imprevisto o inevitable como predica el concepto de fuerza mayor del Código Civil.

Y, es que además, tal y como pudo constar el Juzgado (...), con el informe de la empresa de elnforma, la sociedad compradora se encuentra en una situación de acefalia, con todos los cargos de administradores únicos revocados, sin presentar cuentas anuales desde 2009 y, por consiguiente, con cierre de hoja registral de fecha 27 de noviembre de 2019.

Por todo ello, estimamos que el plazo de acción de rescisoria del rebelde en este supuesto solo es de 4 meses, habida cuenta que la compradora se puso en contacto con el juzgado indicando su dirección y no ha mostrado interés alguno en el procedimiento judicial y, menos aún, manifestado circunstancia de fuerza mayor que le haya impedido su tutela judicial efectiva, lo que aquí concurre es simplemente una desidia galopante por parte de la compradora cuyo contrato se ha resuelto y no le importa.

Asimismo, no se puede aplicar el concepto de fuerza mayor a una sociedad limitada sin administrador, sin CIF y sin cumplir sus deberes registrales mercantiles, porque no existe órgano vigente a quien aplicar supuestamente una hipotética fuerza mayor.

En este sentido, traemos a colación la siguiente jurisprudencia que ratifica nuestros argumentos y arroja luz a esta casuística:

– AAP Castellón 212/2023, 29 de noviembre de 2023:

No es aplicable la prolongación del plazo por fuerza mayor, puesto que es evidente que esto es para cuando el procedimiento se conoce por el demandado pero no puede comparecer por causa inevitable o irresistible (artículo 1095 cc). En este caso, en que se ignoraba al parecer la ignorancia del juicio verbal, ni con fuerza mayor ni sin ella el demandado hubiera comparecido.

El aquí apelante alega que no tuvo conocimiento del procedimiento sino desde que se practicaron diligencias de ejecución, no que existiera algún motivo que le impidiera, pese a conocer la existencia del procedimiento, comparecer para ejercitar sus derechos. La fuerza mayor a que se refiere el artículo 501 LEC es, insistimos, aquella que impide al demandado rebelde comparecer pese a tener conocimiento del procedimiento, no la que impide conocer la existencia del procedimiento al declarado rebelde. Y aunque en hipótesis podría aplicarse la ampliación del plazo (hasta los dieciséis meses a que se refiere el artículo 502.2 LEC) en los supuestos de notificación de la sentencia por edictos se hace preciso alegar (para después justificar en juicio) que pese a tener conocimiento de tal publicación no pudo en dicho plazo de cuatro meses presentar la demanda de rescisión por existir causa de fuerza mayor que lo impidió y como quiera que ninguna fuerza mayor es alegada que le hubiera impedido presentar la demanda de rescisión en el plazo de los cuatro meses siguientes a la notificación por edictos de la sentencia, la resolución que inadmite la demanda por caducidad de la acción se muestra ajustada a derecho y debe ser confirmada”.

– SAP Las Palmas 75/2023, 3 de febrero de 2023:

Por otro lado, y dado las alegaciones que se realizan por la representación de don Donato con respecto al plazo de caducidad y a la supuesta concurrencia de fuerza mayor, aclara el Auto de esta misma sección de fecha 27 de marzo de 2019 (Rollo 596/2018 y Ponente don Víctor Manuel Martín Calvo) que “Los presupuestos

alternativos para el ejercicio de la acción de rescisión son, como ya hemos visto, bien la existencia de fuerza mayor que impide, pese a tener conocimiento del procedimiento, poderse personar en forma y ejercitar los derechos procesales, o bien el desconocimiento de dicho procedimiento por haber sido emplazado o citado por cédula (no recibida por causa no imputable) o por edictos. Dichos presupuestos no son confundibles, o se tiene conocimiento –cualquiera que se a la forma de citación o emplazamiento– pero por fuerza mayor no se puede comparecer o no se tiene conocimiento y por ello no se comparece; lo que no se puede es afirmar que el desconocimiento, por la razón que sea, es la –fuerza mayor– que impide personarse.

– AAP Navarra 157/2019, 4 de octubre de 2019:

En el caso de autos el apelante, que solicita la rescisión de la sentencia, no alega en realidad la concurrencia de fuerza mayor que le haya impedido presentar su solicitud dentro del plazo de 4 meses desde la notificación por edictos en el BON, si no que identifica fuerza mayor con el propio desconocimiento de la existencia del procedimiento en que dictó la sentencia firme debido a la actuación procesal de mala fe o maniobra fraudulenta que imputa a la parte contraria.

Constituye fuerza mayor aquel acontecimiento extraordinario que se desata desde el exterior, imprevisible, y que no hubiera sido posible evitar aun aplicando la mayor diligencia.

La falta de conocimiento del proceso en que recae la sentencia que se pretende rescindir debido al emplazamiento por edictos realizado, no constituye un supuesto de fuerza mayor que impidiera la comparencia [sic] en el proceso o impidiera el cumplimiento del plazo de 4 meses que otorga el artículo 502.1.2.º LEC; y ello aún en el supuesto de que el emplazamiento por edictos viniera motivado por un ocultamiento voluntario de datos imputable a la parte contraria y que persiguiera que el demandado no fuera correctamente emplazado.

La posibilidad de entablar el procedimiento de rescisión caduca en el plazo de 4 meses desde su notificación en forma no personal, tenga o no el demandado rebelde emplazado por edictos conocimiento del procedimiento y de la sentencia firme. Solo si en el transcurso de esos cuatro meses sobreviniera una circunstancia además de imprevisible, inevitable o irresistible que le impidiera presentar la solicitud de rescisión de la sentencia firme, sería plausible la prolongación del plazo hasta los 16 meses.

El apelante no alega que haya acontecido una circunstancia de esa naturaleza sino que lo que aduce es que una maniobra de ocultación de la demandante le impidió comparecer en el juicio ordinario, produciendo que no tuviera noticia de la existencia del proceso y de la sentencia condenatoria hasta un momento muy posterior, habiendo ya transcurrido el plazo de 4 meses.

Subsidiariamente, apreciamos que podría ser una posible solución que se practique la inscripción de la titularidad a favor de mi mandante, tal y como falla la sentencia y, en el eventual caso que la demandada ausente voluntariamente presente la oportuna demanda judicial de acción de rescisión, acreditando indiciariamente que en el transcurso de estos últimos cuatro meses desde la publicación de la sentencia se le ha sobrevenido una circunstancia imprevisible, inevitable o irresistible que le ha impedido presentar la solicitud de rescisión de la sentencia firme, se valorara retomar la presente suspensión, pero mientras tanto, no se puede impedir –por todos los argumentos esgrimidos– la inscripción registral determinada por una sentencia judicial firme.

Tercera. Sobre la cancelación de embargos existentes.

En el probable supuesto que se inscriba la titularidad a favor de mi patrocinado, igualmente la calificación advierte que no se podrá practicarse la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo en los folios de las fincas, a saber:

En caso de que pudiera resultar inscrito el dominio da las fincas a favor de la sociedad Denrol, SL en cumplimiento da la sentencia que declara la resolución de la

venta, no podría practicarse la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo vigentes en los folios de las fincas, pues debe tenerse en cuenta que los sujetos a cuyo favor constan practicados dichos embargo [sic] son, registralmente, interesados por resultar afectados por los asientos mencionados. La necesidad de intervención o notificación a los titulares registrales posteriores para que se puedan cancelar sus inscripciones, en caso de resolución por sentencia judicial ha sido reiterada por la Dirección General en Resoluciones, entre otras muchas, de 28 da mayo de 1982,16 de octubre de 2018, 26 de mayo de 2021.

Al respecto, es menester manifestar que existe jurisprudencia consolidada que determina que mediante la condición resolutoria explícita, el vendedor con precio aplazado obtiene una eficaz herramienta de protección frente al incumplimiento, que le permite resolver la venta y readquirir el bien, con efectos ex tunc.

Los efectos y la eficacia “ex tunc” impone la restitución de las condiciones jurídicas al momento de la conclusión de la venta.

Así, la STS 193/2012, 26 de marzo de 2012 expresa:

Dice la sentencia de 17 de junio de 1986, citada en las de 5 de febrero de 2002 y 27 de octubre de 2005, que “es opinión comúnmente aceptada, tanto por la doctrina científica como por la jurisprudencia, que la resolución contractual produce sus efectos, no desde el momento de la extinción de la relación obligatoria, sino retroactivamente desde su celebración, es decir, no con efectos “ex nunc” sino “ex tunc”, lo que supone volver al estado jurídico preexistente como si el negocio no se hubiera concluido.

Por lo tanto, si la consecuencia es que se vuelva al estado jurídico anterior del negocio, se deben purgar los embargos preventivos de la inicial compradora. No tiene sentido jurídico que se permita embargar un inmueble que nunca ha sido de la propiedad de la fallida e incumplidora compradora. Jurídicamente, no habido cambio de titularidad.

Ya en la RDGRN de 3 de junio de 1961 (...) rechazaba expresamente la necesidad del refrendo judicial para la cancelación de los embargos posteriores precisamente porque quedan “extinguidas por circunstancias que constan en el propio Registro, como ocurre en el presente caso, en el que se practicaron dos anotaciones de embargo sobre una finca gravada con condición resolutoria”.

La RDGRN de 27 de septiembre de 2014 –BOE del 27 de octubre de 2014–, en relación con la purga de los asientos posteriores al de inscripción de una opción de compra, a su ejercicio, incluso sin consignación de cantidades, siempre que el ejercicio de la opción se haya producido exactamente en los términos inscritos y, por tanto, oponibles erga omnes:

“Pero en todos estos casos es fundamental que todas estas circunstancias consten pactadas en la escritura de opción y que consten debidamente inscritas.

(...). Entre tanto la opción no se extinga (...) no se produce un cierre registral de forma que pueden acceder derechos y cargas posteriores cuyos titulares tendrán conocimiento del derecho que grava el inmueble y por tanto del eventual cambio de titularidad y la consiguiente purga y cancelación de sus asientos, ahora bien la transcendencia ‘erga omnes’ que adquiere el derecho de opción a resultas de su inscripción implica que deben tenerse en cuenta los términos y cláusulas de la compraventa que tuvieron acceso al Registro, cuyo cumplimiento exacto hará que la opción se haya ejecutado debidamente y determinará la cancelación de asientos posteriores sin necesidad de otorgamiento de título cancelatorio específico, y la necesidad o no de íntegra consignación”.

La SSTS de 7 de julio de 1998 o 10 de diciembre de 2001 (entre otras muchas) estipula que la plena eficacia de una Condición resolutoria no requiere siquiera el requerimiento o intimación de pago al comprador.

La STS de 13 de diciembre de 2000 declara que carece de toda trascendencia jurídica el comportamiento posterior a la resolución del comprador, o de los titulares registrales posteriores (aquietándose, consintiendo o rechazando la resolución).

Por ello y, porque precisamente la jurisprudencia es palmaria, resultaría incomprensible que no se purgue los embargos posteriores a la condición; no se puede condicionar la eficacia o el despliegue de efectos esenciales del ejercicio de la Condición Resolutoria con sentencia firme judicial a que se dé intervención a los titulares registrales posteriores como interesados por resultar afectados.

En el momento de la inscripción de los embargos, los titulares de los embargos ya eran conscientes y conocedores de la inscripción de la condición resolutoria y, por tal, asumían el riesgo de que se pudiera ejercer algún día la misma, revertiendo la propiedad al vendedor y, en consecuencia, que se purgara su embargo. Las reglas de juego son claras y no sería acorde a nuestro derecho registral de prevalencia, que se le otorgue –justamente– preferencia a una carga posterior de otra titularidad.

Cuando se exige el aquietamiento o la no oposición de los perjudicados por la resolución y, no solo la notificación de resolución al comprador (como hacen los artículos 1504 CC, 59 RH y, más generalmente, el segundo párrafo del artículo 82 LH) se destruye la esencia misma de la condición resolutoria, que es la de proporcionar al vendedor un mecanismo autocompositivo de readquisición del dominio, cuya eficacia y automatismo solo puede cuestionar el comprador o los titulares registrales posteriores entablando el consiguiente procedimiento judicial.

Y, tampoco es jurídicamente relevante el consentimiento de los terceros registrales (como tampoco lo sería su oposición) para que se produzca la reinscripción, pues están avisados por el contenido del Registro, cuando sus derechos se inscriben o anotan sobre el dominio del comprador, de la singular protección que la Condición Resolutoria Explicita atribuye al vendedor para el caso de impago del precio aplazado.

Así las cosas, estimamos que debería cancelarse los embargos posteriores a la condición resolutoria inscrita y, si los terceros registrales no están de acuerdo, que acudan al correspondiente procedimiento judicial para oponerse a la resolución o a sus efectos, si la entienden improcedente, siendo en el seno de dicho procedimiento el cauce idóneo para proponer, y quizá conseguir, anotación preventiva de demanda a los efectos de impedir la irrevindicabilidad de la adquisición de quien traiga causa del vendedor tras la reinscripción a su favor.

La administración pública (titular de los embargos) ha sido notificada en varias ocasiones sobre esta situación, mediante la interposición de una tercería de dominio en vía administrativa y ahora en vía jurisdiccional (...).

En este sentido y, en atención al motivo que funda la posible no cancelación de los embargos existentes, si esta parte muestra que se ha notificado a los titulares registrales posteriores para que se puedan cancelar sus inscripciones, como es el procedimiento de tercería de dominio incoado ante esta Administración o, subsidiariamente, procede a informar ahora en el referido procedimiento contra la Administración la cancelación de sus embargos a la vista de calendada sentencia, se podría estimar que ya se ha informado y, por tal cancelar los embargos –y como manifestábamos anteriormente– si los terceros registrales no están de acuerdo con las cancelaciones, que acudan al correspondiente procedimiento judicial para oponerse a la resolución o a sus efectos, si la entienden improcedente, siendo en el seno de dicho procedimiento judicial el idóneo para discutir estos asuntos (...)».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 12 de abril de 2024 ratificando la calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1124 y 1504 del Código Civil; 14, 134, 496, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 59, 100 y 175 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal

Supremo de 16 de abril y 21 de octubre de 2013 y 21 de septiembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 y 11 de octubre de 2005, 10 y 14 de junio de 2010, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 12 de mayo de 2016, 3 de octubre de 2017, 29 de mayo y 28 de noviembre de 2018 y 16 y 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo, 14 y 21 de junio y 18 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020, 3 de febrero, 26 de mayo, 9 de junio y 23 de noviembre de 2021, 31 de mayo y 27 de septiembre de 2022, 6 y 27 de junio de 2023 y 8 y 31 de enero y 15 de febrero de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible el testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario por la que se declara la resolución de una compraventa sobre dos fincas en la que se había pactado una condición resolutoria en garantía del pago del precio aplazado, habiéndose declarado la parte demandada en situación de rebeldía procesal, 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 sentencia.

El registrador suspende la inscripción por no haberse acreditado por el letrado de la Administración de Justicia el transcurso de los referidos plazos sin haberse interpuesto la acción rescisoria, sin perjuicio de pudiera tomarse anotación preventiva. Señala, además, que en caso de que pudiera resultar inscrito el dominio de las fincas a favor de la demandante en cumplimiento de la sentencia que declara la resolución de la venta «no podría practicarse la cancelación de las anotaciones preventivas de embargo vigentes en los folios de las fincas» por ser necesaria la intervención o notificación de los titulares registrales de dichos embargos posteriores; advirtiendo, asimismo, que la condición resolutoria solo consta inscrita respecto de una de las dos fincas.

El recurrente alega que en este supuesto es de aplicación el plazo de cuatro meses al entender que no se puede observar fuerza mayor, por ser la entidad demandada una persona jurídica en situación de afección y que no se ha presentado en el procedimiento «por su propia desidia y desinterés». En cuanto a la posible cancelación de los embargos posteriores, considera que al anotarse los embargos ya constaba inscrita la condición resolutoria, por lo que la inscripción del dominio a favor del vendedor al declararse judicialmente la resolución del contrato debería llevar como consecuencia la cancelación de los embargos mencionados.

2. La cuestión principal a que se refiere este expediente 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: «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 acreditada 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.

3. En el supuesto de este expediente, en el título calificado consta la firmeza de la resolución judicial pero no consta referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de sentencias firmes 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. Según el recurrente han transcurrido más de 4 meses desde que se publicó el edicto de la notificación de la sentencia firme, por lo que se encuentran debidamente cumplidos los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, sin que pueda apreciarse en este caso el supuesto de fuerza mayor, por tratarse de una persona jurídica cuyo domicilio está en Barcelona, a la que se ha intentado notificar en múltiples ocasiones y que además se encuentra en situación de acefalia.

Respecto de esta cuestión, debe igualmente 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, como reconoce el propio recurrente, 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 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 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».

Por consiguiente, no constando en el título calificado referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión del declarado rebelde, o de la desestimación de la acción en caso de haberse interpuesto, ni tampoco constando ninguna referencia sobre que por parte del Juzgado se haya decidido que, dada la situación de acefalia de la sociedad demandada, no pueda concurrir la situación de fuerza mayor, procede confirmar el defecto observado en la nota de calificación en tanto, mediante documento judicial complementario se hagan constar, en su caso, dichas circunstancias.

4. Por último, y aunque no constituye propiamente objeto de este recurso, tal y como advierte el registrador en su nota, conviene resaltar que para la cancelación de los embargos anotados con posterioridad a la inscripción de la compraventa que se vaya a resolver, será necesario, como ha reiterado este Centro Directivo, –además de la preceptiva consignación ex. artículo 175.6.^a del Reglamento Hipotecario– bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión.

Precisamente, la reciente Resolución de 14 de febrero de 2024, mencionando otras anteriores, señala que «en los casos de ejecución judicial de la condición resolutoria ha señalado este Centro Directivo que una cosa es dar publicidad a la condición, y otra al desenvolvimiento de la misma mediante la oportuna demanda judicial, momento en el que se pone en juego un nuevo derecho, el de tutela judicial efectiva, que no resulta suficientemente protegido mediante la simple constancia registral de la condición, sino que requiere, además, que se acredite que los terceros adquirentes y titulares de cargas posteriores han tenido la posibilidad de intervenir en el proceso, algo que sólo puede obtenerse si son demandados o se les notifica la existencia del mismo al tiempo de admitirse la demanda, y en todo caso antes de que se dicte la sentencia y con posibilidad efectiva de intervenir en el procedimiento en defensa de sus derechos. Por todo ello, el ejercicio de la facultad de purga de asientos posteriores procedente de la condición resolutoria exige, bien que se hubiera anotado con anterioridad la demanda de su ejecución en el Registro, bien la intervención de los titulares de los indicados asientos en el procedimiento de resolución correspondiente para evitar su indefensión», y cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2021, que sobre esta materia afirmó: «La eficacia frente a terceros de la condición inscrita exige también que, en caso de que no se haya practicado anotación preventiva de la demanda presentada para obtener la declaración judicial de resolución y la cancelación de los asientos posteriores, los titulares de los correspondientes derechos inscritos o anotados hayan tenido ocasión de intervenir en el procedimiento judicial para alegar cuanto interese a sus derechos, especialmente sobre los presupuestos y procedencia de la resolución».

Esta doctrina será aplicable, evidentemente, únicamente a la cancelación de los embargos posteriores anotados sobre la finca 46.478, pero no respecto de los anotados sobre la finca 18.752/14, al no constar inscrita sobre la misma la condición resolutoria.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 6 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.