

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7257 *Resolución de 21 de mayo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña P. S. R., abogada, en nombre y representación de doña M. J. D. P., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 1, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.

Hechos

I

Por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 86 de Madrid, se dictó mandamiento de cancelación de inscripciones como consecuencia de que, en los autos número 565/2013, ha recaído sentencia firme, de fecha 29 de octubre de 2013, del juez, don Manuel Pérez Echenique, de la que resulta estimada la demanda contra «Compañía Urbanizadora de Lofts, S.A.», y «Desarrollo de Alojamientos Turísticos, S.A.», en situación de rebeldía procesal, declarando resuelto determinado contrato de permuta y condenando a las demandadas a revertir la propiedad de determinada finca registral con cancelación de las inscripciones 2.ª y 3.ª practicadas a favor de las demandadas.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «La Registradora que suscribe ha calificado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, el mandamiento ordenado por la Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia n.º 86 de Madrid, el 28/10/2014, en el Procedimiento Ordinario 565/2013, en el que se inserta la sentencia n.º 202/13 de 29/10/2013, fue presentado en este Registro el día 27/11/2014, número de asiento 1616 del diario 46, suspendiendo su inscripción en base a los siguientes: Antecedentes de Hecho: 1.–Habiendo sido dictada la sentencia en rebeldía de los demandados, no es posible la inscripción de la misma, sino su anotación preventiva hasta que transcurra el plazo máximo de 16 meses previsto legalmente para ejercitar la acción de rescisión del rebelde. Fundamentos de Derecho: 1.–Conforme a lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aún siéndolo no hayan transcurrido los plazos indicados por esta ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros Públicos». Y conforme a lo dispuesto en el artículo 502 de dicha LEC, los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de sentencias dictadas en rebeldía son de 20 días desde la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiera practicado personalmente; de 4 meses desde la publicación del edicto, si no se notificó personalmente; y en caso de fuerza mayor se podrá prolongar el plazo, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos 16 meses desde la notificación de la sentencia. El fundamento de estas normas es que con la inscripción o cancelación, al tratarse de asientos definitivos, pueda producirse la aparición de un tercero protegido por el artículo 34 de la LH, que haría inviable la reposición de la situación al estado anterior a cualquier ejecución provisional. Caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de

comparecencia, ésta puede subsistir incluso después de dictada la sentencia, por lo que una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción o cancelación es preciso que transcurra el tercer plazo de 16 meses, todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la LEC. Este es el criterio de la Dirección General de Registros y del Notariado, en resoluciones de fechas 21/02/2007, 09/04/2007, 17/05/2007, 28/05/2007, 28/01/2013 y 01/10/2014. Esta anotación preventiva (...) Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, he suspendido la inscripción solicitada por los motivos expresados. En su lugar, tal y como se expresa en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, he practicado anotación preventiva por el plazo de cuatro años que señala el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, al tomo 2550, libro 209 de Villarejo de Salvanes, folio 58, finca registral número 15471, anotación letra C. Contra esta calificación (...) Arganda del Rey, 19 de diciembre de 2014. La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María Rosa Fuentes Cruz».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. S. R., abogada, en el concepto en que interviene, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 19 de febrero de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero.—Que en el caso presente es aplicable el plazo de veinte días para el ejercicio de la acción de rescisión previsto en el artículo 502.1.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil «al haberle sido notificada la sentencia firme a la empresa demandada» (sic); Segundo.—Que la aplicación del plazo máximo a que se refieren las Resoluciones citadas por la registradora no es de aplicación, pues la sentencia fue debidamente notificada a las partes, lo que conlleva un retraso en el ejercicio de los derechos de la actora, y Tercero.—Que la acción de rescisión ha caducado al haber transcurrido el plazo de veinte días sin que se haya ejercitado acción de ningún tipo.

IV

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 5 de marzo de 2015, ratificándose en su calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo. Del mismo resulta que, notificado el Juzgado, no ha realizado alegaciones.

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 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, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014 y 29 de enero de 2015.

1. La cuestión a que se refiere este expediente ha sido objeto de un dilatado tratamiento por parte de esta Dirección General por lo que no cabe sino reiterar la doctrina expuesta en sus diversas decisiones (vid. «Vistos»), lo que aboca necesariamente a la desestimación del recurso.

2. 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 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 «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 (29 de octubre de 2013), y de su presentación en el Registro (27 de noviembre de 2014), tampoco había 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.

3. La recurrente afirma que es de aplicación el plazo de veinte días previsto en la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto la sentencia había sido notificada personalmente a los demandados, pero ni tal circunstancia resulta de la documentación presentada ni podría ser apreciada en este expediente de recurso que no puede tener en cuenta documentos que no haya tenido a la vista el registrador para emitir su calificación (artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En cualquier caso y 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, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 21 de mayo de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.