

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10534** *Resolución de 7 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de San Sebastián n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. I., abogada, en nombre y representación de don I. A. Z., don J. G. A. y don J. M. J. L., contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de San Sebastián número 4, doña María Micaela Curto Eraso, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

#### Hechos

##### I

En sentencia dictada el día 25 de abril de 2013 en procedimiento ordinario número 1060/2012 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Sebastián a instancia de don J. G. A., don I. A. Z. y don J. M. J. L. frente a don J. M. A. A. y doña M. C. y don J. A. A., herederos de don J. A. E., doña I. G. A., doña M. L. y don F. A. A., doña C. M. G. y doña M. C. A. A., se declaró que los demandantes, actuales propietarios de la Casa A., son propietarios de una acción de las dieciséis acciones y media en que está dividida la propiedad de las casas A. B. y S., fincas registrales número 785 y 787 respectivamente, por estar desde 1869 unida o agregada a la casa vecinal, y se ordenó la inscripción a su favor.

##### II

Presentado mandamiento expedido por el citado Juzgado el día 23 de marzo de 2015, comprensivo de la referida sentencia, en el Registro de la Propiedad de San Sebastián número 4, fue objeto de la siguiente calificación: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado el día veinticinco de marzo de dos mil quince, bajo el asiento 1891 número 27 del Tomo del Libro Diario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos 1. Se presenta sentencia declarativa del dominio de una acción de las dieciséis acciones y media en que está dividida la propiedad de las casas A. y S., fincas registrales 785 y 787 respectivamente, dictada en procedimiento ordinario L2 1060/2012, seguido a instancia de don J. G. A., I. A. Z. y J. T. J. L. frente a J. M. A. A., M. C. A. A., J. A. A., Herederos de J. A. E., I. G. A., M. L. A. A., F. A. A., C. M. G. y M. C. A. A. Se declara que los demandantes, actuales propietarios de la Casa A. son propietarios de una acción de las dieciséis acciones y media en que está dividida la propiedad de las casas A. B. y S. por estar desde 1869 unida o agregada a la casa vecinal y ordena la inscripción a su favor. 2. Consultado el Archivo de este registro resulta que según la inscripción 1.º de posesión de las fincas 785 y 787 de fechas diecinueve de octubre de mil ochocientos sesenta y ocho convertidas en inscripción de dominio por las inscripciones segundas de fecha veintidós de marzo de mil novecientos noventa y nueve, la acción a que se refiere la sentencia, está inscrita a nombre de don J. A., como dueño de la casería A. 3. Resulta por lo tanto, que los demandados no son los titulares registrales. Tampoco se acredita que sean causahabientes del titular registral, para lo que habría que aportar los títulos intermedios que acreditaran su titularidad. Falta en consecuencia el tracto 4. Para que a través de una sentencia declarativa de dominio pueda llevarse a cabo la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, es preciso, que cuando el demandante no ha adquirido del titular registral,

como parece que ha ocurrido en el caso que nos ocupa, es preciso que sean demandados el titular registral, y también además quienes de él adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad de la demandante, y que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. 5. Y en todo caso, la sentencia declarativa de dominio debe reflejar el título de adquisición del demandante, que determina una distinta protección registral, según la adquisición fuera onerosa o gratuita. En este caso no se dice cuál es el título de adquisición de los demandantes. 6. De la sentencia, resulta que se declara el dominio de los demandantes, por ser los titulares de la Casería A. Consultado el historial de la finca registral 2922, que es la casería A., resulta del mismo: que don J. A. T. falleció con dos hijos, uno de los cuales J. M. A. A. adquirió la casería por donación de su padre (inscripción 2.<sup>a</sup> y su nota marginal). Que según la inscripción 3a, por fallecimiento de don J.M. A. A. la casería se inscribe a nombre de don M. I. A. A. por título de legado. Que según las anotaciones B, C y D, y la inscripción 4.<sup>a</sup>, al fallecimiento de don M. A. A., los únicos interesados en su herencia según procedimiento de división judicial de herencia 133/02 son I. G. A., M. M. A. y . M. J. L. y que M. M. A. falleció por lo que por acta de notoriedad que consta inscrita en la citada inscripción 4.<sup>a</sup>, fue declarada única y universal heredera su hija C. M. G., sin perjuicio de la cuota usufructuaria de la cónyuge viuda, doña M. A. G. F. Por referencia al historial de la finca 2922, se pueden conocer los títulos de adquisición de los demandados I. G. A. y C. M. G. Sin embargo, en ninguno de esos títulos se hace referencia a las fincas a que se refiere la sentencia. En cualquier caso, no resulta acreditado en qué concepto se demanda a los demás, que en todo caso debería aclararse, aportando los títulos necesarios al efecto. 7. La sentencia declara en rebeldía a parte de los demandados (herederos de J. A. y E.), sin que resulte de la documentación aportada que han transcurrido los plazos que la Ley de Enjuiciamiento Civil, establece ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía. 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. Consultado el historial de la finca 2922 y dado que la sentencia como se ha dicho declara a los demandantes propietarios por serlo de la 2922, de sus inscripciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup> resultan los títulos de adquisición de los demandantes. Fundamentos de Derecho: Primero. Artículos 18 y 99 de la Ley Hipotecaria y disposiciones concordantes sobre calificación de los documentos judiciales. Segundo. Artículo 24 de la Constitución, que recoge el principio de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Tercero. Principio hipotecario de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos Cuarto. Artículo 40 de la Ley Hipotecaria que recoge los medios de rectificación del Registro y dice en su letra a): la rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente

la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de ratificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio. Quinto. Resolución de 30 de octubre de 2002 que para inscribir una sentencia declarativa de dominio en procedimiento seguido contra los herederos de los titulares registrales exige se aporten el título de la sucesión y los certificados de defunción y del registro general de actos de última voluntad y Resoluciones de 7 y 8 abril de 2003, 5 de octubre de 2007, 9 de diciembre de 2010 y 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012 y 15 de octubre de 2013, según las cuales, para que las sentencias declarativas del dominio sean inscribibles es necesario demandar al titular registral, a la persona de quien el demandante adquirió la finca y a los adquirentes intermedios cuya titularidad no ha accedido al registro. También en esta línea se pronuncia la Sentencia de 30 de enero de 2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Girona. Sexto. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento que exigen que en toda inscripción que se haga en el Registro conste la persona a cuyo favor se practique la inscripción y si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten, y el título de adquisición, que determina una distinta protección registral según resulta del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Séptimo. 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. En aplicación del artículo 323 de la Ley Hipotecaria se ha extendido nota marginal de prórroga de la vigencia del asiento de presentación del título al que se refiere objeto de esta calificación por plazo de sesenta días desde la fecha de la última notificación que tenga lugar de la calificación expresada en este escrito, así como de la de los demás asientos conexos o contradictorios que eventualmente se hubiesen extendido. Contra esta calificación (...) M.ª Micaela Curto Eraso (fima ilegible) Registradora de la Propiedad titular en interinidad, del Registro de la Propiedad N.º 4 de San Sebastián».

## III

Contra la anterior calificación, doña C. M. I., abogada, en nombre y representación de don I. A. Z., don J. G. A. y don J. M. J. L., interpuso recurso en base a la siguientes alegaciones: «Previa. La Registradora de la Propiedad n.º 4 de Donostia-San Sebastián ha dictado denegando la inscripción ordenada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de San Sebastián, en dos momentos y con dos razonamientos distintos: a) Nota de calificación de 26 de noviembre de 2013, que acordó suspender la inscripción de la sentencia por no constar en la documentación presentada que hayan transcurrido los plazos legalmente previstos para la rescisión de sentencias que la ley concede a los demandados rebeldes. Nada decía de otras posibles causas de denegación de la inscripción (...). b) Una vez transcurrido el plazo legalmente previsto para la rescisión de sentencias, el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 libró nuevo mandamiento al Registro de ordenando la inscripción de la propiedad a favor de mis mandantes en los términos recogidos en sentencia firme publicada en el BOPV 20 meses antes. En este caso, el Registro emite una nueva nota de calificación desfavorable con distintos argumentos de los contenidos en la primera nota de calificación, que por medio de este escrito recurrimos (...). Primera. A la vista de la última nota de calificación objeto del presente recurso, queremos manifestar, en primer lugar, que la Registradora no ha tenido en cuenta, dicho en estrictos términos de defensa, la evidente

particularidad de la inscripción de las fincas 785 y 787 de Zubieta. Las fincas 785 y 797 pertenecen, desde 1869, en Proindivisión dividida en 16 acciones y media a 21 caserías vecinales. Es decir, las acciones en que se divide la propiedad de esas fincas se unieron o agregaron según primera Inscripción registral en el año 1869 a la propiedad de 21 casas vecinales, no a personas físicas. La descripción es la siguiente: «Su dominio corresponde, según el Registro: En proindivisión unido o agregado a las caserías de seguida relación, y propiedad de los siguientes señores: (...) Se inscribió a favor de Don I. A. Z., una acción y un cuarto de acción, practicada en virtud de escritura otorgada el 11 de octubre de 2002, ante el Notario de San Sebastián, D. Miguel Ángel Segura. El Sr. A. es propietario de la Casa A. (1 acción) y de la casa A. Z. (0.25 acción)” Por tanto, es indispensable para calificar documentos relativos a estas fincas, entender la particularidad de las mismas y de primera inscripción. Es determinante conocer qué es la Comunidad de Propietarios titular de las fincas 785 y 787, Comunidad especial que propició la particular inscripción de dominio de las fincas en 1869. (...) Antes de entrar a recurrir los distintos argumentos de la nota de calificación es imprescindible manifestar y contextualizar lo siguiente: Según se constata en la certificación registral, las fincas A. B. y S., 785 y 787, pertenecen en proindivisión (divididas en 16 acciones y media) y agregadas o unidas a 21 casas vecinales de Zubieta, mencionando en la inscripción registral quienes eran los dueños de esas casas-copropietarias en el año 1869 (fecha de la primera inscripción). Como para otras comunidades rurales de Guipúzcoa existentes en el Antiguo Régimen, La Comunidad de Zubieta era para sus miembros un elemento identificativo y se denominaban así mismos “miembros de la comunidad de Zubieta”, siendo la comunidad una forma de organización administrativa especial, basada en los usos y costumbres y distinta a cualquier organismo público. El porqué de considerar a las casas dueñas de acciones es que en el Antiguo Régimen, los derechos, honores y privilegios recaían en la casa vecinal o caserío y sólo ella los transmitía a sus dueños. La casería se erigió, entre los siglos XII y XIII, como sujeto de primer orden de la organización social y política de la época, significando su nombre tanto una institución económica como el edificio de vivienda que alberga. Por tanto, los derechos y obligaciones dentro de la Comunidad de Zubieta no han recaído desde el Antiguo Régimen, en los vecinos como personas, sino que éstos lo ejercían en representación de su casa. Por ello quien accedía a la propiedad de la casa gozaba directamente de sus derechos y privilegios de vecindad o de miembro de la Comunidad de Propietarios de Zubieta. No todas las caserías, sin embargo, tenían la misma consideración dentro de la Comunidad. Estas consideraciones serán utilizadas como medida a la hora de repartir parcelas de tierra de la comunidad o las ganancias por arrendamiento u otros negocios que eran percibidas por cada dueño en proporción a la vecindad de su casa sobre el total, (una acción, media acción o % de acción). En el año 1869 se repartieron la mayoría de los bienes de la Comunidad entre los propietarios de las 21 caserías que la componían, de acuerdo a la porción de participación o acción correspondiente a cada casa. Mediante escritura otorgada ante el Notario de Burgos, D. Juan Manuel Soroa el 4 de mayo de 1969, (...), los miembros de la Comunidad de Zubieta distribuyeron los bienes de la Comunidad de Zubieta que venían gozando en pleno dominio. Las casas A. B. y S. fueron los únicos inmuebles que no se repartieron, permaneciendo en pro indiviso de las caserías vecinales, procediendo a inscribirlas en Registro de la Propiedad de San Sebastián, tal y como se indica a continuación: Su dominio corresponde, según el Registro: En proindivisión unido o agregado a las caserías de seguida relación, y propiedad de los siguientes señores: D. J. A. y E. en una acción como dueño de la casería A.; en consecuencia, una acción de las 16 y media en que se divide la propiedad de esas dos fincas 785 y 787, corresponde a los demandantes, como dueños de la casería A., por estar –según el Registro de la Propiedad– unida o agregada a la casa A. Los actuales propietarios de las 21 casas a quienes está unida la acción o participación en las fincas 785 y 787, interpusieron en el año 2006 un Expediente de Dominio ante los Juzgados de Primera instancia de Donostia de reanudación de tracto que fue archivado, entendiendo el Juzgado que los propietarios debían acudir a un juicio declarativo. Así lo han hecho los propietarios de A., interponiendo una demanda declarativa de dominio de una acción de

las 16 acciones y media en que está dividida la propiedad de dos fincas registrales situadas en el enclave de Zubieta (San Sebastián). En ninguna inscripción de dominio de la casa A. (ni del resto de casas vecinales) se menciona la acción agregada a la finca en los bienes de la Comunidad. Lo determinante es probar quienes son los propietarios de A. puesto que sí lo son de la casería también lo serán de la acción agregada a la misma. Por tanto, de la simple lectura de la inscripción de tales fincas se aprecia que no se trata de una inscripción al uso, al tratarse de una proindivisión en que los Comuneros son casas, y no personas. Segunda. De acuerdo con alegación 1, de la Nota de calificación que se recurre. Se presenta sentencia declarativa de dominio de una acción de las dieciséis acciones y media en que se divide la propiedad de las fincas registrales 785 y 787, dictada en el Procedimiento Ordinario 1060/2012 por la que se declara que los demandantes, como actuales dueños de la casa A. son propietarios de una acción de las 16 acciones y media en que se divide la propiedad de las fincas por estar desde 1869 agregada a dicha casa vecinal. Tercero. En desacuerdo con la alegación 2 de la Nota de Calificación que se recurre. Dice nota de calificación: "La acción a la que se refiere la sentencia, está inscrita a nombre de J. A. como dueño de la casa A.". No es estrictamente así: Según inscripción 1.ª de las fincas 785 y 787, la acción a que se refiere la sentencia, está inscrita "unida o agregada a la casa A." que era propiedad en 1869 de J. A. y E. Por tanto, que J. A. fuera el propietario de la casa A. no es lo determinante, sino una circunstancia del momento de la inscripción. La inscripción completa es la siguiente: "Su dominio corresponde, según el Registro: En proindivisión unido o agregado a las caserías de seguida relación, y propiedad de los siguientes señores (...) D. J. A. y E. en una acción como dueño de la casería A." La primera inscripción se realizó en el año 1868 por expediente posesorio tras la escritura otorgada por la Comunidad de Zubieta en la que los miembros de la Comunidad repartieron los bienes que tenían en proindivisión, permaneciendo las dos fincas 785 y 787 de Zubieta en proindivisión de las 21 casas vecinales (no de sus propietarios) que formaban y forman la Comunidad de Zubieta. A través de las reuniones de la comunidad de Zubieta (reunión de las 21 casas vecinales en cada momento) se han gestionado las dos fincas desde dicha fecha hasta la actualidad por los sucesivos propietarios de las casas vecinales que forman la comunidad y que suman 16 acciones y media. Cuando se ha transmitido la casa (por cualquier título oneroso o lucrativo) se ha entendido transmitida la acción. No se ha manifestado en ningún documento o escritura pero así lo han entendido los propietarios de A. y el resto de propietarios de las casas vecinales, según consta en las Actas de la Comunidad y es costumbre inmemorial. Cuarta. En desacuerdo con la alegación 3 y 4 de la Nota da Calificación. a) Los demandados no son titulares registrales de las fincas 758 y 787, porque la titular registral es la casa A., dado que la propiedad de las fincas 758 y 787 es en proindivisión agregado a las caserías de seguida relación, y propiedad (en 1869) de los siguientes señores (...) D. J. A. y E. en una acción como dueño de la casería A. b) No falta el tracto. Los demandados son: los herederos de don J. A. E. titular registral de la casa A. en 1869 y quien consta en la inscripción 1.ª de las fincas 782 y 787, como dueño de la casa A., a la que corresponde la acción. Por exigencia del principio de tracto sucesivo, conforme al artículo 20 Ley Hipotecaria, para alterar una titularidad registral es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido posibilidad de intervenir y en caso de fallecimiento, que todos los herederos hayan tenido parte en el procedimiento para que no sufran las consecuencias de una indefensión judicial, proscrita por el artículo 24 de la Constitución. Los sucesivos propietarios de la casa A. y por tanto, de la acción agregada a la casa, que son herederos de J.A. E. y que sobreviven actualmente (...) han sido citados por edictos (Como herederos de J. A.) y también personalmente. Se han personado en el Procedimiento con Procurador y allanado totalmente a la demanda. Se aportaron con la demanda certificaciones registrales que acreditan la adquisición de la casa A. por título de herencia de todos los demandados, quedando por tanto acreditado que anteriores propietarios fallecieron y quienes viven actualmente, por tanto existe prueba fehaciente de los propietarios intermedios, de su identidad y de su fallecimiento. En definitiva, se acompañó a la demanda certificación del Registro de la casa A. que acredita los sucesivos titulares de la casa y se demanda a todos

los sucesivos propietarios mediante edictos y a quienes se conocen que están vivos directa y personalmente, para garantizar todos sus derechos. Los anteriores propietarios de A. han sido los propietarios (no inscritos) de la acción correspondiente a A. en las fincas 785 y 787 de Zubieta y cuya declaración de dominio se solicita. La propiedad de esa acción se ha entendido transmitida, unida o agregada a la casa y los sucesivos propietarios han actuado como dueños de esa acción. Quinta. En desacuerdo de la alegación 5 de la Nota de Calificación. Dice la nota de calificación que se recurre: “La sentencia declarativa de dominio debe reflejar el título de adquisición del demandante” La sentencia basa el derecho de los demandantes en los fundamentos de derecho alegados en su demanda y acreditando su dominio sobre la casería A. y todo ello en respeto del derecho antiguo, al título preliminar del Código Civil v al derecho consuetudinario acreditado que otorgaba la propiedad de una acción sobre las fincas al dueño de la Casa A. por considerar la acción unida a la casa, el Juzgado declarara su dominio sobre la acción y ordena que se inscriba dicho título, en el Registro de la Propiedad. Todo lo anterior, con escrupuloso respecto a las normas consuetudinarias que han regido la propiedad de las 16 acciones y media en las que se divide la propiedad de la fincas desde 1869 y que se acredita en el procedimiento judicial, proceso en el que se debe acreditar. Si el Juez lo entiende suficientemente acreditado y otorga título de propiedad no es el Juzgado (sic) quien debe calificar la idoneidad del proceso judicial. En la demanda presentada se hace una exhaustiva descripción de la Comunidad de Zubieta o de Copropietarios de las 16 acciones y media en que se divide la propiedad de la fincas 785 y 797 de Zubieta, por su especialidad, antigüedad, detallando y acreditando la condición de dueño de la acción de los sucesivos propietarios de las casas vecinales y concretamente de los sucesivos propietarios de la casa A. y de la costumbre. Los 21 propietarios de las casas y concretamente los sucesivos propietarios de la casa A. –propietaria de una acción–, han considerado que cuando transmitían la casa, transmitían la acción que estaba agregada a la casa y han participado en las reuniones de la Comunidad de Zubieta como propietarios de esa acción. La propiedad de las casas de Zubieta en Comunidad de Caserías Vecinales ha sido objeto de estudio por historiadores y así se acreditó documentalmente ante el Juzgado de Instancia. La Registradora no ha recabado tal documentación. La Comunidad de Zubieta o Comunidad de Propietarios de las fincas A. y S. es una comunidad particular, especial y consuetudinaria compuesta por los propietarios de 21 casas radicantes en Zubieta y que entre ellos suman 16 acciones y media con carácter de una Comunidad particular de bienes puesto que los titulares de dichas acciones poseen en común una serie de bienes que administran y gestionan. Desconocemos la fecha de constitución concreta si bien existe algún documento catalogado que se refiere a la Comunidad de Zubieta del año 1495, siendo la documentación más abundante del siglo XVI hasta la actualidad. Como para otras comunidades rurales de Guipúzcoa existentes en el Antiguo Régimen, la Comunidad era para sus miembros un elemento identificativo una forma de organización administrativa especial, basada en los usos y costumbres y distinta a cualquier organismo público. (...) El título que se acredita es la Costumbre, fuente indiscutible de derecho y que ha sido ampliamente acreditada y documentada. Se han aportado las actas de la Comunidad de Zubieta y Estudios realizados por Historiadores en relación a la Comunidad de Zubieta, comunidad particular, consuetudinaria. Los actuales propietarios de A. lo son a título oneroso puesto que adquirieron la propiedad de los herederos del Sr. A. E. tal y como se acredita con las correspondientes certificaciones. Sexta. En desacuerdo con el correlativo. Dice la Resolución que “por referencia historial de la finca 2922 se pueden conocer los títulos de adquisición de los codemandados. Sin embargo, en ninguno de esos títulos se hace referencia a las fincas a que se refiere la sentencia” (finca 785 y 787) De tal afirmación se desprende que la Registradora no ha tenido información o documentación suficiente para analizar el caso y su calificación y no relaciona el ser propietario de A. con el ser propietario de la acción unida o agregada a esa casería y denegando el acceso de la titularidad de la acción al Registro. a) La sentencia declara la titularidad de la acción a favor de los demandantes, en su condición de dueños de la casa A. y por tanto corresponderles la acción en que se divide la propiedad las fincas 785 y 787 de Zubieta.

La decisión la basa en que la acción está agregada a la casa vecinal A., tal y como ha sido costumbre y siguiendo la inscripción primera del Registro de las fincas 785 y 787. b) Para ello, se hace en la demanda una detallada relación de los sucesivos propietarios de la casería A. –finca 2922– y de los títulos de adquisición de los sucesivos propietarios hasta los actuales, mediante aportación de las certificaciones y de un cuadro resumen. c) Cierto es que en ningún título de transmisión de la casa A. desde 1869 hasta la actualidad, se hace mención a que, “unido o agregado a la casería se transmite la acción que corresponde al dueño de A. en las fincas de la Comunidad, fincas 785 y 787 del Registro de la Propiedad n.º 4”. Sin embargo, la costumbre prueba que así ha sido. d) Se aportaron al Juzgado Actas de las reuniones de la Comunidad de Zubieta (reuniones de los 21 caseríos) desde 1929 hasta la actualidad que acreditan que los sucesivos propietarios de A. (se han reunido en Comunidad de Zubieta, como titulares la acción –de las 16 acciones y medias en que se divide la propiedad de las fincas 785 y 787– junto con el resto de propietarios de las casas vecinales. e) La costumbre alegada se ratifica, además, con los allanamientos totales de los codemandados, anteriores propietarios de A. que han considerado que cuando transmitieron su titularidad de la casa A., transmitían su acción en los bienes agregados o unidos a la casa, esto es, su acción en las fincas 785 y 787. Tal es así, que en el momento en que adquirían la propiedad de A. participaban en las decisiones de la Comunidad de Zubieta, cuyo único objeto es la administración de las fincas 785 y 787 en propiedad. f) De la lectura de las actas de las Juntas de la Comunidad de Zubieta, se desprende que transmisión del caserío por alguno de los medios que la ley contempla ha supuesto siempre la transmisión del derecho a ser comunero o miembro de la Comunidad de Zubieta y por tanto a ser titular de la acción en la que se divide registralmente la propiedad de las fincas en Copropiedad, que desde su distribución en 1869 se adjudicó a las caserías, y en consecuencia, a los distintos Sres. o personas físicas por su condición de Propietarios. g) La condición de miembro de la Comunidad o propietario de la acción es un derecho que va unido o agregado a la condición de propietario de la casa A. y por tanto, de acuerdo a la costumbre de la Comunidad, se adquiere la acción en cuanto se es propietario de la casería vecinal y se deja de serlo cuando se transmite por cualquier forma admitida en derecho. Tal y como se acredita en la demanda, dicha transmisión es indiscutida por los sucesivos dueños de A. que han asistido a las Juntas de la Comunidad en representación de la acción correspondiente a la casa vecinal, durante el tiempo que han sido propietarios de la misma. En el momento en que se produce la transmisión de la casa, quien acude a las reuniones como titular de la acción y gestiona los bienes en proindivisión es el nuevo propietario. Ilustrativo de lo anterior es que M. L. A. que ha sido propietaria de A. hasta 1999, no es convocada ni acude a las reuniones de la Comunidad desde esa fecha. Lo hace en nombre de la casa de la que actualmente es dueña y se allana a la demanda Por tanto, si como dice la nota de calificación “por la referencia al historial de la finca 2922 se pueden conocer los títulos de adquisición de los demandados” se acredita el título de adquisición de la acción unida a dicha titularidad. En un cuadro que se acompaña se indica quienes han sido en cada momento propietarios de A. y su título de adquisición que coincide con los datos registrales. Los propietarios han actuado como dueños de la acción acudiendo a las reuniones de la Comunidad de Zubieta o reuniones de los Propietarios de A. B. y S. desde que adquieren hasta que transmiten. (...) La situación dominical de las acciones es idéntica para los propietarios de las 21 casas, habiéndose acordado en reunión de Propietarios de las casas vecinales que los actuales dueños deben “actualizar” su derecho e inscribirlo en el Registro. Se han interpuesto demandas declarativas de dominio contra los herederos del titular de las caserías en 1869 y los sucesivos propietarios de esas casas, para que, acreditando que son los actuales propietarios se declare su propiedad sobre la acción o de parte de las 16 acciones y media en que se divide la propiedad de las dos fincas A. b. y S. y que se agregaron a dichas propiedades y que en virtud de la costumbre, quienes son propietarios de las casas, gestionan y administran como dueños, (alquilan, pagan impuestos, pagan las reformas...) Se han dictado otras sentencias que no se han presentado aún para calificación del Registro por no haber transcurrido los plazos del art. 502 LEC (...) Séptimo. En desacuerdo

con el correlativo 7 de la nota de calificación. El Juzgado acuerda por Providencia de 28 de enero de 2013 declarar a los herederos de Don J.A. E. citados mediante Edictos publicados en el BOPV de 12 de diciembre de 2012 en situación de rebeldía (...). El resto de demandados (...) presentaron sus correspondientes escritos allanándose totalmente a la demanda presentada. Como se ha indicado al comienzo de este escrito, se presentó para su inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 4 la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Donostia, mediante el correspondiente mandamiento judicial y el Registro denegó la inscripción en 2013 por entender que no habían transcurrido los plazos establecidos en los artículos 501 y 502 de la LEC, en relación a los rebeldes. Los hitos son los siguientes: 1. La Sentencia 90/2013 es de fecha 25 de abril de 2013, notificada el 29 de abril de 2013 y fue notificada a los demandados rebeldes mediante publicación en el BOPV el 16 de julio de 2013 (...). 2. Según Diligencia de Ordenación de 17/07/2013 y declarada firme en Diligencia de Ordenación de 20/09/2013 (...). 3. El 20/09/13 el Juzgado acordó librar mandamiento al Registro de la Propiedad para la práctica de la inscripción acordada. 4. El Registro denegó la inscripción mediante calificación desfavorable, únicamente por considerar que no habían transcurrido los plazos de los artículos 501 y 502 LEC. 5. Transcurridos los plazos establecidos en el artículo 501 y 502 LEC el Juzgado acordó librar nuevo mandamiento al Registro de la Propiedad para la práctica de la inscripción acordada en la sentencia dictada, que se presenta en el Registro el 24/03/2015. 6. El Juzgado emite un nuevo mandamiento el (24/03/2015) una vez transcurridos veinte meses desde la publicación de la sentencia firme. (16/07/2013) y el Registro, indica no haber transcurrido el plazo de 16 meses, lo cual es un error. 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; 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 Ley de Enjuiciamiento Civil. Ese es el plazo respetado por el Juzgado para librar nuevo mandamiento al registro de la propiedad».

## IV

La registradora emitió su informe y formó expediente, que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38, 40 y 201 a 204 de la Ley Hipotecaria; 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (respecto al contenido de la calificación) de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 24 de abril de 2006, 14 de abril de 2010, 20 de julio de 2012, 28 de mayo y 3 de julio de 2013 y 12 de febrero, 16 de septiembre y 9 de diciembre de 2014, (en relación con la calificación de sentencias declarativas) de 19 de enero de 1993, 8 de febrero de 1996, 31 de julio de 1998, 11 de septiembre de 2001, 20 de abril de 2002, 7 de abril y 12 de noviembre de 2003, 28 de abril de 2005, 11 de julio de 2008, 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 11 de mayo y 6 de octubre de 2012, 13 de junio y 15 de octubre de 2013 y 16 de junio de 2015, y (referentes a sentencias 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, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014 y 29 de enero y 21 de mayo de 2015.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En el Registro de la Propiedad San Sebastián número 4 obran inscritas las fincas registrales número 785 y 787 correspondientes a dos casas, A. B. y S., respectivamente, cuya propiedad está dividida en dieciséis acciones y media. En la inscripción 1.<sup>a</sup> de dichas fincas se señala que dichas acciones son titularidad de diversos señores como dueños de determinadas «caserías», estas últimas se identifican únicamente por el nombre con que son conocidas, no constando ningún dato más en referencia a las mismas.

– En sentencia dictada el día 25 de abril de 2013 en procedimiento ordinario número 1060/2012 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de San Sebastián a instancia de don J. G. A., don I. A. Z. y don J. M. J. L. frente a don J. M. A. A. y doña M. C. y don J. A. A., herederos de don J. A. E., doña I. G. A., doña M. L. y don F. A. A., doña C. M. G. y doña M. C. A. A., se declara que los demandantes, actuales propietarios de la casería A., son propietarios de una acción de las dieciséis acciones y media en que está dividida la propiedad de las fincas registrales 785 (A. B.) y 787 (S.) por estar desde 1869 unida o agregada a la casa vecinal y se ordena la inscripción a su favor.

– La registradora en su nota señala que consultado el Registro resulta que según la inscripción 1.<sup>a</sup> de posesión de las fincas 785 y 787, A. B. y S., de fecha 19 de octubre de 1868, convertidas en inscripción de dominio por las inscripciones 2.<sup>a</sup> de fecha 22 de marzo de 1999, la acción a que se refiere la sentencia, está inscrita a nombre de don J. A., como dueño de la casería A. Resulta por lo tanto, a su juicio que los demandados no son los titulares registrales de dichas fincas y tampoco se acredita que sean causahabientes del titular registral, entendiéndose que existe un problema de tracto que impide la inscripción de la citada sentencia ya que para que a través de una sentencia declarativa de dominio pueda llevarse a cabo la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, es preciso, que cuando el demandante no ha adquirido del titular registral, sean demandados este y además quienes de él adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad de la demandante, y que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios.

– La recurrente basa su amplio escrito fundamentalmente en el hecho de que la configuración de las comunidades existentes en las fincas 785 (A. B.) y 787 (S.) en el momento de las inscripciones primitivas determinaba que eran las caserías agregadas a aquellas las que ostentaban la titularidad de las acciones en las que constan divididas, de forma que establecido quien es el dueño de una casería, en este caso la llamada A., quedará así mismo declarado quien es el dueño de la correspondiente acción. Defiende en este sentido, que se trata de una proindivisión especial en que los comuneros son casas y no personas.

2. En primer lugar en referencia a la alegación previa del escrito de recurso, respecto a una calificación realizada con anterioridad, esta Dirección General ha declarado reiteradamente que lo adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a juicio del registrador, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998 y 22 de marzo de 2001). Pero, por una parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario– (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005 y 5 de marzo de 2014).

Sentado lo anterior cuando, como sucede en este caso, han caducado los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador —él mismo, o quien le suceda en el cargo— puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo. Como ha reiterado esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva la nueva presentación significa el inicio —«ex novo»— de todo el procedimiento registral.

3. También con carácter previo ha de manifestarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación de la registradora rechazándose cualquier otra pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma.

En este sentido, se acompañan al escrito de recurso diversos documentos que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación por lo que de la misma forma que ésta no ha tenido tal información o documentación para analizar el caso, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación junto con la sentencia, a fin de procederse a una nueva calificación.

4. Entrando en el fondo de la calificación, en el fundamento de Derecho primero de la sentencia se manifiesta «declarar que los demandantes, actuales propietarios de la casa A. de Zubieta, son propietarios de una acción de las 16 acciones y media en la que está actualmente dividida la propiedad de la finca A. B. y S., por estar desde 1869 unida o agregada a la casa vecinal».

La comunidad de propietarios de las fincas A. y S., registrales 785 y 787, como bien afirma la recurrente es una comunidad particular, especial y que tiene su fundamento en el derecho consuetudinario de Guipúzcoa, está compuesta por los propietarios de distintas casas radicantes en Zubieta, que entre ellos suman 16 acciones y media con carácter de una comunidad particular de bienes. En las inscripciones primeras de ambas fincas figura la adjudicación de cada acción a un determinado titular como dueño de alguna de las casas agregadas, estas inscripciones se realizaron en el año 1869 por expediente posesorio tras la escritura otorgada por la Comunidad de Zubieta en la que los miembros de la comunidad repartieron los bienes que tenían en proindivisión, permaneciendo las dos fincas 785 (A. B.) y 787 (S.) en proindivisión de las casas vecinales que formaban la citada comunidad. En la inscripción se dice «su dominio corresponde, según el Registro: en proindivisión unido o agregado a las caserías de seguida relación, y propiedad de los señores... don J. A. E. en una acción como dueño de la casería A.», y así en relación con las 16 acciones y media, pero sin que se concreten a fincas registrales específicas.

Ahora bien, como reconoce la recurrente en su escrito en ninguna inscripción de dominio de la casa A. se menciona la acción agregada a la finca en los bienes de la comunidad, caserías A. y S., registrales 785 y 787. En consecuencia, desde su primera inscripción de fecha 19 de octubre de 1868, la acción a que hace referencia la sentencia calificada ha permanecido inscrita en el Registro como propiedad de don J. A., sin que se hayan hecho constar en los folios registrales correspondientes a las fincas 785 y 787, caserías A. y S., las sucesivas transmisiones que han tenido lugar en la casa A. a la que están vinculadas. En este sentido hay que destacar que en las repetidas fincas sólo consta la mera indicación de que a cada condueño le pertenece una acción o participación de la

misma como dueño de tal casería pero en ningún caso proporcionan datos registrales de estas últimas, por lo que la vinculación derivada de la agregación no podrá operar de forma automática sino que será necesaria su inclusión en los títulos que provoquen la transmisión de las citadas casas. Esta inclusión como ha quedado expuesto, no se ha producido y es a lo que el procedimiento judicial viene a poner remedio.

5. Sentado lo anterior, sólo cabe entender que la titularidad de la acción sobre las fincas en condominio se ha transmitido, conforme a lo que ha sido costumbre, junto con la de las fincas con las que comparten titularidad. Pero no habiendo tenido acceso al Registro las sucesivas transmisiones, lo procedente sería una reanudación del tracto interrumpido que se produciría determinando quienes sean los dueños de la denominada casa A. y su correspondencia con una concreta finca registral.

Sobre la posibilidad de obtener la reanudación del tracto mediante una sentencia declarativa esta Dirección General, ya desde Resoluciones como la de 7 de abril de 2003, viene declarando que «la cuestión no es fácil –decía esta Resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a), 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral, de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros tramites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, lo que además en este caso no ha sucedido, la sentencia dictada en procedimiento declarativo solo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido» (cfr. Resolución de 16 de junio de 2015).

6. En el supuesto de hecho de este expediente, como afirma la recurrente en su escrito, la sentencia cuya inscripción se pretende, único documento que fue presentado y sometido a calificación, tiene unos hechos y fundamentos muy resumidos y si bien declara aplicable la costumbre, que menciona pero sobre la cual no se extiende, y establece la vinculación entre las respectivas fincas, la casería A. con una acción de las 16 y media en que está dividida las fincas (A. B. [finca 785] y S. [finca 787], no se indica en la misma en que concepto intervienen los demandados, ni si son causahabientes del titular registral de la acción según el registro o son los sucesivos titulares de la finca A.

Como se ha expuesto anteriormente se plantea el problema registral de determinar la correspondencia o relación entre la casa A. y la concreta finca registral a la que afecta por cuanto ni en las inscripciones de las fincas registrales 785 (casa A. B.), ni 787 (S.) hay correspondencia o relación a fincas registrales concretas, sino a caserías, como la que motiva el presente expediente, casería «A.»; ni en los títulos que motivaron las sucesivas inscripciones de esta casería hay referencia a la transmisión de la acción que a dicha casería corresponde en las fincas registrales 785 (casa A. B.) y 787 (S.).

Por ello a fin de conciliar el pronunciamiento firme de la sentencia con el principio de tracto sucesivo que ordena el Registro, debe quedar debidamente acreditado si los demandados, son, como señala la recurrente en su escrito, quienes fueron sucesivos titulares de la casa A., que según la costumbre transmitieron la acción junto con la casería A., registralmente conformada por las registrales 2.992 y 3.220, que procede por

segregación de la anterior, constituyendo ambas la parte ponienta y oriental de la citada casa, haciendo la sentencia referencia a ambas, si bien tanto la registradora en su nota como la recurrente en su escrito únicamente aluden a la primera.

Y todo ello sin que la calificación del cumplimiento del tracto sucesivo suponga apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar) ni incida en el fondo de la sentencia. Como ha reiterado esta Dirección General, y de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «...debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Partiendo de las anteriores consideraciones el defecto debe ser confirmado. Bien es cierto que los argumentos de la recurrente encuentran su apoyo en los documentos acompañados con el escrito del recurso, entre los que se encuentran el escrito de demanda y otros acreditativos de la costumbre en que se basa el pronunciamiento judicial, documentos todos ellos relevantes, dado el reducido contenido de la sentencia, pero que como ya se ha hecho constar anteriormente, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso puesto que no fueron debidamente presentados en el Registro en el momento de emitir la registradora su calificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de la posibilidad de su posterior presentación junto con la sentencia, a fin de procederse a una nueva calificación.

7. Por último, en cuanto al transcurso de los plazos para la inscripción de las sentencias dictadas en rebeldía, 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 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 el supuesto de hecho de este expediente, la sentencia se dictó el día 25 de abril de 2013. El día 29 de septiembre de 2013 el Juzgado acordó librar mandamiento al

Registro de la Propiedad para la práctica de la inscripción acordada, suspendiéndose la inscripción mediante calificación desfavorable, por considerar que no habían transcurrido los plazos de los artículos 501 y 502 Ley de Enjuiciamiento Civil. Posteriormente el Juzgado con fecha 23 de marzo de 2015, cumplidos los plazos anteriormente indicados, libra un nuevo mandamiento en el que se hace constar la firmeza a todos los efectos de la sentencia y que se presenta en el registro el día 25 de marzo de 2015, cuya calificación es objeto de este recurso. Resultan pues cumplidos los requisitos exigibles para la acreditación del transcurso de los plazos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil al resultar de la fecha de expedición del mandamiento y de la constancia de firmeza de la resolución. En consecuencia este defecto debe decaer.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso 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, 7 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.