

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14703 *Resolución de 27 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación realizada por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 1, relativa a un testimonio de sentencia emitido por la letrada de la Administración de Justicia.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. C. S., abogada, en nombre y representación de don L. S. G. P. y doña M. D. F. D., contra la calificación realizada por el registrador de la Propiedad de Madrid número 1, don José Luis Sarrate Abadal, relativa a un testimonio de sentencia emitido por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 38 de Madrid.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña P. V. T., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 38 de Madrid, se transcribía la sentencia dictada el día 29 de marzo de 2023 en el seno del procedimiento ordinario número 76/2022, en el que se dirimía un procedimiento judicial de acción declarativa de dominio. La mencionada sentencia estimaba la demanda interpuesta por don L. S. G. P. y doña M. D. F. D. en la que solicitaban que se declarase el dominio respecto de la finca registral número 10.355 del Registro de la Propiedad de Madrid número 1, como consecuencia de su adquisición por prescripción adquisitiva. La parte demandada, en situación de rebeldía procesal, fue debidamente notificada.

II

Presentado el indicado testimonio judicial en el Registro de la Propiedad de Madrid número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Life Abogados SLP, el día 15 de febrero de 2024, bajo el asiento número 1886 del tomo 132 del libro Diario y número de entrada 692/2024, que corresponde al testimonio expedido en Madrid el día veintinueve de marzo de dos mil veintitrés por el Notario don Juzgado 1.ª Instancia N.º 38, autos de procedimiento ordinario 76/2022, ha resuelto no practicar y suspender el asiento ordenado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. Se presenta testimonio de la Sentencia de adjudicación de una finca radicante en la demarcación hipotecaria de este Registro, sin que se aporte la comunicación/pago de la Plus Valía municipal.

II. No constan las circunstancias personales de los demandantes ni el DNI de los demandados para su identificación indubitada.

III. No consta la firmeza de la Sentencia

Fundamentos de Derecho.

1) Los documentos de todas clases susceptibles de registración se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

2) El artículo 254.5 de la Ley Hipotecaria introducido por Ley de 27 de diciembre de 2012 establece el cierre del Registro para los documentos que contengan actos o contratos sujetos al impuesto referido sin que se acredite previamente la autoliquidación o, en su caso la declaración del impuesto conforme al artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales de 5 de marzo de 2004. Cierre que respecto al municipio de Madrid establece la Disposición Adicional Sexta de la Ley 22/2006 de 4 de julio. (ver, entre otras, las resoluciones de la D.G.R.N. de 28 de agosto de 2013, 10 de octubre de 2014 y 27 de noviembre de 2017).

3) Artículo 9 y 21 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 51 de su Reglamento de desarrollo. Véase Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de Diciembre de 2021.

4) El artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, especialmente si se pone en relación con el artículo 524 del mismo cuerpo legal, en cuyo apartado cuarto establece que mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de los asientos en Registros Públicos.

En su virtud, se suspende la inscripción solicitada.

Queda automáticamente prorrogado el Asiento de presentación por el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Esta Calificación podrá (...)

Madrid, veintitrés de febrero de dos mil veinticuatro.–El Registrador,

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Luis Sarrate y Abadal registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid uno de día veintinueve de febrero de dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. C. S., abogada, en nombre y representación de don L. S. G. P. y doña M. D. F. D., interpuso recurso el día 25 de abril de 2024 en base, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primera. La adquisición de un inmueble por prescripción adquisitiva o usucapión no está sujeta a IIVTNU.

1. La cuestión que se suscita en el presente recurso de reposición es determinar si la adquisición de un determinado bien inmueble por prescripción adquisitiva, usucapión, reconocida en virtud de sentencia judicial se halla o no sujeta al Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (IIVTNU), plusvalía municipal.

2. En la consulta V1014/2018, de 19 de abril de 2018, la Dirección General de Tributos afirma que, en la operación de adquisición del terreno por prescripción adquisitiva o usucapión, dado que se trata de una adquisición originaria, no existe una transmisión, no se origina el hecho imponible del IIVTNU, estando por ello dicha operación no sujeta al impuesto.

En el mismo sentido se ha pronunciado la Subdirección General de Tributos Locales, a través de diferentes consultas vinculantes, entre ellas la consulta V0735/2011, de 22 de marzo.

3. El artículo 104.1 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de Haciendas Locales (TRLRHL) establece que: “el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana es un tributo directo que grava el incremento de valor que experimenten dichos terrenos y se ponga de manifiesto a consecuencia de la transmisión de la propiedad de los terrenos por cualquier título o de la constitución o transmisión de cualquier derecho real de goce, limitativo del dominio, sobre los referidos”.

De este artículo 104 de TRLRHL se deduce que para que se produzca el hecho imponible del impuesto deben darse dos condiciones simultáneas:

- a. Que se produzca un incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana en los términos que señala el TRLRHL.
- b. Que el incremento se produzca por una transmisión de tales terrenos, o de la constitución o de derechos reales sobre ellos.

4. Por su parte, el artículo 609 del Código Civil (CC), establece que “La propiedad se adquiere por la ocupación.

La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción.”

Respecto a la tradición, la consulta vinculante V4053/15, de 16 de diciembre, dice:

“En cuanto a la tradición, se entiende por tal acto por el cual un sujeto entrega a otro la posesión de una cosa determinada. En sí misma, la tradición no es un modo de adquisición de la propiedad si no va acompañada de un título suficiente que la legitime: el simple traspaso posesorio no pasa de ser una cuestión material, sin que implique transmisión jurídica de la propiedad, es por ello que el artículo 609 del Código Civil habla de ‘ciertos contratos mediante la tradición’ (sistema del título y el modo: el título sería la justificación o legitimación jurídica mientras que el modo implica la entrega –material, simbólica o instrumental– de la posesión o del poder sobre la cosa).

En esta clasificación, la prescripción adquisitiva o usucapión debe encuadrarse en el primer grupo, pues, aunque exista una propiedad anterior, la adquisición del bien usucapido no se produce por la tradición, sino por la mera posesión de la cosa, con justo título (prescripción adquisitiva ordinaria) o incluso sin el título (prescripción adquisitiva extraordinaria”.

Criterio que es reiterado por la Dirección General de Tributos en la consulta vinculante V0243/22, de 11 de febrero.

5. La usucapión es un modo de adquirir originario, no basado en la tradición subsiguiente a un negocio traslativo, sino en la posesión pacífica a título de dueño, por el tiempo que marca la ley. La citada consulta vinculante V1014-18 de 19 abril, además señala que:

“Para sistematizar los distintos modos de adquisición de los derechos sobre bienes o derechos reales, ya sea el de la propiedad u otros, la doctrina científica los ha clasificado en originarios y derivativos, en función de si se produce una adquisición primigenia - bien porque antes no existía la propiedad y a través de esta adquisición se crea bien porque hace surgir el dominio sobre la cosa independientemente de un título anterior.

En los llamados derivativos es precisa la intervención de más de una persona (de una manera u otra, bien en una relación contractual o no), mientras que en los originarios no, ya que se crean al margen de la voluntad común o a través de actos unilaterales del individuo.

6. Los modos de adquirir la propiedad, conforme la citada consulta vinculante, se pueden encuadrar en dos tipos:

– Originarios: accesión, ocupación y prescripción adquisitiva. Se caracterizan por que la adquisición no se basa en un derecho anterior, sino que el derecho se adquiere ex novo. No hay transmisión, no se produce la tradición a la que se refiere el artículo 609 del CC y no hay un negocio inter vivo oneroso.

– Derivativos: donación, sucesión y ciertos contratos mediante la tradición (compraventa, permuta, etc.) En estos casos, el adquirente al hacer suyo el derecho se apoya o basa en lo que recibe porque le viene de otro de quien lo tenía, se produce la tradición a la que se refiere el artículo 609 del CC.

7. A modo de conclusión, transcribimos de nuevo la Consulta vinculante V1014-18, de 19 de abril:

“No obstante, a efectos de la tributación por el IIVTNU, hay que tener en cuenta, que, en la operación de adquisición del terreno por prescripción adquisitiva o usucapión, por parte de la consultante, dado que se trata de una adquisición originaria, no existe una transmisión, por lo que no se cumple el requisito preceptuado en el artículo 104 del TRLRHL, y por tanto no se origina el hecho imponible del IIVTNU, estando por ello dicha operación no sujeta al impuesto.

Dado que la operación de usucapión no está sujeta al IIVTNU, no se produce el devengo del impuesto, por lo que, a efectos del cómputo del período de generación del incremento de valor del terreno para la determinación de la base imponible del impuesto en la futura enajenación del mismo, no se tendrá en cuenta la fecha de la adquisición por la prescripción adquisitiva o usucapión, ya que el cómputo no se ve interrumpido por causa de aquellas operaciones que no originan el devengo del impuesto.”

8. Aplicando lo expuesto y a modo de resumen, los bienes inmuebles adquiridos por prescripción adquisitiva o usucapión declarada en sentencia judicial firme no tributan por el IIVTNU, por faltar uno de los elementos objetivos del presupuesto del hecho imponible, cual es la transmisión, no se ha producido la tradición a la que se refiere el Código Civil en su artículo 609, y no se cumple con el requisito preceptuado en el artículo 104 del TRLRHL.

Segunda. Sobre las circunstancias personales de los demandantes y el DNI de los demandados para su identificación indubitada.

9. Se ha solicitado al Registro de la Propiedad n.º 1 de Madrid la inscripción de una sentencia judicial firme de fecha 29 de marzo de 2023, por la que D. L. S. G. P. y Dña. M. D. F. D. adquieren la propiedad del inmueble sito en la calle (...) de Madrid por prescripción adquisitiva o usucapión.

10. Los demandantes han sido:

– Don L. S. G. P., español, mayor de edad, titular del D.N.I. (...), de nacionalidad española, casado en régimen legal de gananciales con Dña. D. F. D., y con domicilio en calle (...) Madrid.

– Doña M. D. F. D., mayor de edad, titular del D.N.I. (...), nacionalidad española, casada en régimen legal de gananciales con D. L. S. G. P., y con domicilio en calle (...) Madrid.

11. Los demandados han sido:

– Don L. M. G., casado en régimen de gananciales con Dña. C. L. P.

– Doña C. L. P., casada en régimen de gananciales con D. L. M. G.

12. Los DNI de los demandados no constan en la Certificación del Registro de la Propiedad ni en la nota simple que se aportaron al procedimiento como documentos 2 y 3 (...)

13. Desde el Juzgado se realizaron las averiguaciones pertinentes para obtener esa información, siendo todas negativas, emplazándoles por edictos y declarándoles en rebeldía (...)

Tercera. La sentencia judicial es firme.

14. La sentencia n.º 137/2023 de fecha 29 de marzo, al incurrir el fallo en un error material, fue rectificada por auto de 18 de mayo de 2023, siendo la parte dispositiva definitiva:

“1.º Declaro el pleno dominio de la vivienda sita en calle (...), de Madrid (...) inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Madrid, al folio 106, del tomo 469, libro 469, finca n.º 10355, a favor de D. L. S. G. P. y de doña M. D. F. D., con carácter ganancial, adquirida por la vía de la prescripción adquisitiva ordinaria.

2.º Condeno a la parte demandada don L. M. G. y doña C. L. P. a estar y pasar por dicha declaración.

3.º En su consecuencia, procede rectificar la realidad registral en el sentido indicado e inscribirse la finca referida a nombre de los demandantes, con cancelación de los asientos contradictorios, para lo cual será librado, firme la presente resolución, el mandamiento oportuno al indicado Registro de la Propiedad n.º 1 de Madrid”.

15. La sentencia de 29 de marzo de 2023 y el auto, que rectifica el error material, de fecha 18 de mayo de 2023 fue notificado por edictos a los demandados, publicándose el edicto el 31 de marzo de 2023 (...)

16. Transcurridos los plazos legalmente previstos para interponer recurso sin haberla impugnado, quedó firme la sentencia y el auto (...)

17. Desde la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, 31 de marzo de 2023, hasta la declaración de firmeza, 4 de marzo de 2024, ha transcurrido con creces el plazo de caducidad de 4 meses para solicitar los demandados rebeldes la acción de rescisión, del artículo 502 de la LEC.»

Acompañaba copia de diligencia de ordenación de fecha 4 de marzo de 2024, emitida por doña P. V. T., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 38 de Madrid, de la que resultaba la firmeza de la sentencia objeto de calificación.

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 30 de abril de 2024, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9 y 254.5 de la Ley Hipotecaria; 207 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 104 y 110.6.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales; 51, 100 y 174 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de abril de 2005, 22 de febrero de 2006, 23 de marzo de 2007, 5 de diciembre de 2011, 4 de octubre de 2012, 28 de agosto de 2013, 30 de enero, 3 y 10 de octubre y 27 de noviembre de 2014, 5 de marzo, 17 de julio y 28 de agosto de 2015, 7 de enero de 2016, 23 de enero, 18 de mayo y 24 de julio de 2017, 27 de febrero, 17 de mayo y 29 de noviembre de 2018 y 8 de marzo y 23 de septiembre

de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de octubre de 2020 y 3 de enero de 2021.

1. Se discute en el presente expediente si es inscribible el testimonio de una sentencia de ejercicio de la acción de declarativa de dominio por usucapión dictada en rebeldía procesal de los demandados en base a los siguientes defectos objeto de la calificación recurrida:

- no se acredita la presentación a la liquidación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.
- no resultan del título objeto de calificación las circunstancias personales de los adjudicatarios que permitan su debida identificación.
- no consta la firmeza de la resolución judicial cuya inscripción se solicita.

2. En primer lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de información o documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

En tal sentido y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

De esta manera esta Dirección General no puede tener en consideración cualquier otra documentación citada en el relato fáctico anteriormente expuesto, concretamente, la diligencia de ordenación de 23 de abril de 2024 anteriormente relacionada y que no fue presentada al registrador en el momento de emitir su calificación.

Así lo confirma el artículo 326 de la Ley Hipotecaria al disponer: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. El primer motivo de recurso debe ser desestimado.

El defecto referido a la falta de liquidación tributaria debe ser confirmado ya que son numerosas las ocasiones en las que este Centro Directivo (vid. Resoluciones recogidas en los «Vistos») ha analizado el alcance del denominado cierre registral por no acreditar el cumplimiento de las obligaciones fiscales, tanto en relación con los Impuestos sobre Transmisiones Patrimoniales Onerosas y Actos Jurídicos Documentados y de Sucesiones y Donaciones, como respecto al Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana (Plusvalía).

El artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria dispone: «Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir».

Más específicamente el mismo artículo establece en su punto 5: «El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo».

A los efectos de aclarar en qué consiste este cierre registral, el artículo 255, párrafo primero, de la misma ley establece: «No obstante lo previsto en el artículo anterior, podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto; más en tal caso se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al que lo haya presentado, a fin de que se satisfaga dicho impuesto».

En consecuencia, la falta de acreditación de la liquidación del Impuesto de Plusvalía supone el cierre del Registro (salvo en lo relativo a la práctica del asiento de presentación) y la suspensión de la calificación del documento.

4. La doctrina mantenida por este Centro Directivo ha establecido que el registrador, ante cualquier operación jurídica cuya registración se solicite, no sólo ha de calificar su validez y licitud, sino decidir también si se halla sujeto o no a impuestos; la valoración que haga de este último aspecto no será definitiva en el plano fiscal, pues no le corresponde la competencia liquidadora respecto de los diversos tributos; no obstante, será suficiente bien para acceder, en caso afirmativo, a la inscripción sin necesidad de que la administración fiscal ratifique la no sujeción, bien para suspenderla en caso negativo, en tanto no se acredite adecuadamente el pago, exención, prescripción o incluso la no sujeción respecto del impuesto que aquel consideró aplicable, de modo que el registrador, al sólo efecto de decidir la inscripción, puede apreciar por sí la no sujeción fiscal del acto inscribible, evitando una multiplicación injustificada de los trámites pertinentes para el adecuado desenvolvimiento de la actividad jurídica registral.

Ahora bien, no concurriendo circunstancias de realización de especial tarea de cooperación con la Administración de Justicia (cfr. Resolución de 21 de diciembre de 1987) ni resultando supuestos de expresa e indubitada no sujeción al Impuesto (apartados 2 a 4 del artículo 104 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales) o de clara causa legal de exención fiscal –como ocurre en la aceptación de una hipoteca unilateral efectuada por la Tesorería General de la Seguridad Social (cfr. Resolución de 23 de abril de 2007)–, imponer al registrador la calificación de la sujeción o no al Impuesto de ciertos actos contenidos en el documento presentado a inscripción supondría obligarle a realizar inevitablemente declaraciones tributarias que (aunque sea con los limitados efectos de facilitar el acceso al Registro de la Propiedad) quedan fuera del ámbito de la competencia reconocida a este Centro Directivo, de modo que, aunque es posible que el registrador aprecie la no sujeción de determinado acto a las obligaciones fiscales, ha de tenerse en cuenta que si para salvar su responsabilidad exigiere la correspondiente nota de pago, exención, prescripción o no sujeción, habrán de ser los órganos tributarios competentes –en este caso, municipales– los que podrán manifestarse al respecto al recibir la comunicación impuesta por Ley, sin que corresponda a esta Dirección General el pronunciarse, a no existir razones superiores para ello (por ejemplo, cfr. artículo 118 de la Constitución) o tratarse de un supuesto en el que se esté incurriendo en la exigencia de un trámite desproporcionado que pueda producir una dilación indebida.

Por tanto, y como se ha hecho constar anteriormente, el defecto debe ser confirmado.

5. Igual suerte debe correr el segundo de los motivos de recurso.

Respecto de la insuficiente identificación de los adquirentes mediante la reseña en el título objeto de calificación de las circunstancias contenidas en los artículos 9 y 51 de Ley y Reglamento Hipotecario debe confirmarse que el principio de especialidad determina la oportuna concreción en el asiento registral de las circunstancias identificadoras de los sujetos intervinientes en el mismo, de tal manera que se eviten ambigüedades u omisiones que pudieran menoscabar la seguridad jurídica ofrecida por la publicidad tabular. En el presente expediente resulta que los adquirentes quedan exclusivamente identificados en el título objeto de calificación mediante su nombre y apellidos, sin resultar del propio título los demás datos identificativos requeridos por la legislación hipotecaria.

Resulta indubitado que tales extremos deben resultar del propio título objeto de calificación, ya que resultan imprescindibles tanto para que el registrador competente pueda desarrollar su imperativa función calificadora como para practicar el oportuno asiento registral con completa identificación del nuevo titular registral, extremo que por otro lado resultará determinante para calificar la legalidad de futuros negocios respecto del mismo bien.

Por todo ello, el defecto debe ser confirmado, sin quedar en nada modificado por la referencia a los mismos en el propio escrito de recurso conforme a los anteriormente expuesto.

No obstante, la exigencia de los documentos nacionales de identidad de los demandados pudiera ser obviado si por otros medios quedara indubitadamente acreditado que los demandados han sido, efectivamente, los titulares registrales.

6. Respecto del último de los defectos alegados en la nota de calificación, es decir, la falta de firmeza de la resolución recurrida, el mismo también debe ser confirmado.

La exigencia de firmeza de las resoluciones judiciales que hayan de provocar asientos definitivos en el Registro (inscripciones y cancelaciones) encuentra su fundamento en la necesidad de proteger al titular registral.

El principio de legitimación registral parte de la presunción de que los derechos inscritos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo y de que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria.

El hecho de que solo se exija la firmeza de la resolución judicial para la práctica de asientos definitivos, como las inscripciones y las cancelaciones, y no para tomar una anotación preventiva, se explica por la circunstancia de que solo los asientos definitivos pueden provocar el nacimiento de terceros amparados por la fe pública, conforme al artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Por ello, el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Para que una resolución judicial pueda ser considerada firme hay que estar a lo establecido en el artículo 207.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al indicar que «son resoluciones firmes aquéllas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Por tanto, tratándose el presente expediente de la solicitud de una inscripción dominical de una finca, resulta indubitada la exigencia de tal firmeza, procediendo la confirmación del defecto recurrido.

En nada altera el sentido de presente fundamento de Derecho la aportación de la diligencia para mejor proveer de fecha 23 de abril de 2024, diligencia que no pudo tenerse en consideración a la hora de emitir la calificación recurrida y que esta Dirección General no puede tener en cuenta.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada.

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

Madrid, 27 de junio de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.