

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8505 *Resolución de 3 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 37 a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada.*

En el recurso interpuesto por don J.G.G. contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid se tramitó procedimiento ordinario 882/2017 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el 26 de febrero de 2019, declarando la adquisición por prescripción en favor del demandante de una novena parte indivisa de la finca registral 18454. Dicha sentencia se dictó en rebeldía de la parte demandada.

II

Testimonio de la citada sentencia se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid número 37, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Hechos: El 25 de noviembre de 2019 se presenta, testimonio expedido con fecha 5 de noviembre de 2019, por don M. A. A. M., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid, de la sentencia número 50/2019, dictada por doña María de las Nieves Gómez Martínez, magistrado juez de dicho Juzgado, en los autos de procedimiento ordinario 882/2017, que motivó el asiento 1108 del diario 53. En el citado documento se estima la demanda frente a los ignorados herederos de doña D.G.M., y se declara que el demandante ha adquirido por prescripción adquisitiva 1/9 parte indivisa de la finca 18454, acordando la cancelación de la actual inscripción registral practicada sobre dicha finca a favor de doña D. G. M. La sentencia se ha dictado en rebeldía de los ignorados herederos de dicha señora. Fundamentos de Derecho. La sentencia fue dictada estando los demandados en situación de rebeldía, por lo que debe acreditarse que han transcurrido los plazos indicados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión veinte días a partir de la notificación de la sentencia firme si se practica notificación personal, cuatro meses a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si no se notificó personalmente, que podrán prorrogarse según prevé el número 2 del precepto sin que en ningún caso pueda ejercitarse dicha acción en el plazo máximo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, sin que dicha acción haya sido ejercitada, momento en el que se producirá la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme que ostenta el demandado rebelde. El Juzgado debe pronunciarse expresamente sobre el transcurso de dichos plazos, para entender que la misma ya no es susceptible de rescisión. En este sentido la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de abril del año 2007, que indica que “como dispone el artículo 524.4 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, una sentencia dictada en rebeldía, aunque haya devenido firme, mientras no hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión, no es hábil para inscribirse en el Registro de la Propiedad sino tan solo anotarse preventivamente. Por tanto, es ajustada a Derecho la exigencia de que, para

inscribir la cancelación ordenada en la sentencia en cuestión, deberán guardarse los plazos señalados en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. Por su parte, la Resolución de 17 de marzo de 2009, señala “Por eso es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme la sentencia, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 502) 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. Mientras tanto no puede practicarse la inscripción -en tanto no transcurran estos plazos-, por lo que debe confirmarse la nota de calificación en este punto, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el citado artículo 524 de la citada Ley procesal civil.” En tanto no transcurran dichos plazos, sólo podrá tomarse, en su caso, anotación preventiva de la sentencia. Artículo 524.4 de dicha Ley. Por todo lo expuesto, conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se suspende la inscripción por el motivo expuesto. (...). Madrid, diecisiete de diciembre del año dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible). María Luisa Madejón Concejal.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J.G.G. interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones: (...). Segundo: Documentación Complementaria Presentada en el Registro. Al objeto, de facilitar la calificación y el estudio para la inscripción del derecho a favor de mi representado se han presentado junto con la sentencia firme a que se hace referencia (...) documentación complementaria, como el pago del Impuesto ante la Comunidad de Madrid y diversos escritos generados en el proceso judicial, que si bien no son objeto de calificación complementan la primera. Veamos: 1. Autoliquidación del Impuesto (...) 2. Copia del Edicto del Juzgado de Primera Instancia, número 12 de los de Madrid, que lleva fecha 18 de marzo del 2019, dictada en el seno del proceso ordinario 882/2017, de acción declarativa de dominio, donde se notifica a los ignorados herederos de doña D. G. M., en situación de rebeldía procesal, la sentencia de fecha 26 de febrero del 2019. Dicho escrito lleva fecha de 18 de marzo del 2019 (...) 3. Escrito dirigido al Juzgado de Primera Instancia 12 de Madrid, en relación a los autos de Juicio Ordinario 882/2017, con firma electrónica del letrado que suscribe, presentado por el Portal de Lexnet, con el correspondiente acuse de recibo, con firma válida de Lexnet, del Ministerio de Justicia, donde tras haber acreditado en los autos la publicación en el BOCAM el pasado 26 de Abril del 2019, la publicación de la sentencia para su notificación a los ignorados herederos de doña D. G. M. (titular registral de la finca objeto del proceso), se hace referencia a que habiendo transcurrido los plazos del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en previsión de una posible acción de rescisión, por la situación de rebeldía, se pide la declaración de firmeza de la sentencia de fecha de 26 de Febrero del 2019 (...). 4. Escrito contestando al Juzgado de Primera Instancia número 12 de los de Madrid, procedimiento de juicio ordinario 882/2017, donde el recurrente informa que el destino final del testimonio de la sentencia solicitada será el Registro de la Propiedad número 37 de los de Madrid, a los efectos de poder inscribir el derecho del recurrente (...). 5. Diligencia de Ordenación de fecha 5 de noviembre del 2019, proveído por el Juzgado de Primera Instancia 12 de Madrid, autos juicio ordinario 882/2017, dando conformidad a la solicitud del testimonio de la sentencia, y cuya resolución hace referencia a la litis que nos ocupa de los artículos 502 y 524.4 de la Ley de

Enjuiciamiento Civil, el cual fue presentado físicamente en el Registro de la Propiedad por el letrado que suscribe tanto por correo electrónico como presencialmente. (...). Tercero: Especial Referencia al Documento Objeto de Calificación: Sentencia 50/2019 de fecha 26 de febrero del 2019 Juzgado Primera Instancia 12 de Madrid, autos 882/2017 de Juicio Ordinario. Previamente, dejamos designado como medio de prueba los autos 882/2017, de juicio ordinario, de acción declarativa de dominio, en su integridad. El fallo de la sentencia que es objeto de calificación dice literalmente: “que debo estimar y estimo la demanda promovida por la procuradora señora L. V., en representación de don J. G. G., frente a los ignorados herederos de doña D. G. M. y, en su virtud, se declara el dominio a favor de don J. G. G. (español, mayor de edad, vecino de Madrid, con domicilio en la calle [...]), casado en régimen económico matrimonial de bienes gananciales con doña I. D. G. (española, mayor de edad [...]), de 1/9 parte indivisa y en pleno dominio, equivalente a 11,111111% de la finca urbana sita en el término de Madrid, en la calle (...), ordenando la cancelación de las actuales inscripciones registrales practicadas sobre dicha finca a favor de doña D. G. M. y la inscripción de la misma a nombre del actor, para su comunidad de gananciales. Y, lo anteriormente expuesto tuvo lugar el 12 de febrero del 2016, como así consta en la sentencia de referencia (...). Si bien la demandada estuvo emplazada en el tablón del Juzgado, el siguiente iter procesal fue la notificación mediante edicto, publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid el 26 de Abril del 2019 (...), y tras ello con la espera de los plazos del [sic] los artículos 501, 502 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se solicita al Juzgado la expedición del correspondiente testimonio, con especial referencia a los posibles recursos, entre ellos el de rescisión, presentado la correspondiente justificación del destino del testimonio de la sentencia. El Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid, con fecha 5 de noviembre del 2019, firmada por la letrada de Administración de Justicia, que tiene funciones notariales reconocidas por la Ley Orgánica de Poder Judicial, añade a la sentencia -tras la firma de Su Señoría-, y con fecha 5 de Noviembre del 2019, que “lo anteriormente inserto (se refiere a la sentencia), concuerda bien y fielmente con el original al que me remito y, para que conste, con entrega a D. J. G. G. para su presentación en el Registro de la Propiedad número 37 de Madrid, libro el presente, haciendo constar que la sentencia es firme, que se emplazó a la parte demandada mediante edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, que la sentencia ha sido notificada mediante edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 26 de Abril del 2019, y que dicha parte ha permanecido en situación de rebeldía procesal durante todo el procedimiento, todo ello a los efectos que fueran oportunos según las advertencias contenidas en los artículos 501, 502, 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y lo firma el 5 de noviembre del 2019 (...). Cuarto: Objeciones del Registro de la Propiedad 37 de Madrid a la inscripción. La resolución que se impugna en el presente recurso gubernativo, considera ajustado a Derecho, para que fuera posible la inscripción el transcurso de todos los plazos previstos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; es decir, incluye el de 16 meses, a contar desde la notificación de la sentencia en situaciones de rebeldía y para supuestos de fuerza mayor. La interpretación del Registro de la Propiedad 37 de Madrid es incorrecta, toda vez que, para la aplicación del apartado 2 del artículo 502, se precisan varios requisitos: a) que la sentencia no haya sido notificada personalmente; b) que se esté en presencia de una situación de fuerza mayor previa. El primer requisito se da en el caso de autos y no es discutido por ninguna de las partes en liza, es decir, la situación de rebeldía y la notificación por edictos; pero, la segunda, no consta; es decir, la subsistencia de una situación de fuerza mayor, pero que subsista y que haya impedido ejercer la acción de rescisión. Dicho en otras palabras, según el legislador, la acción de rescisión se presente en dos escenarios, uno sin fuerza mayor, cuyo plazo es de 4 meses; y, segundo, otro con fuerza mayor, cuyo plazo es de 16. Así las cosas, para esta segunda opción -rebeldía en escenario de fuerza mayor-, deben darse ambos requisitos a la vez, pues de lo contrario, el apartado de los 4 meses (sin fuerza mayor), estaría de más, sobra, sería una manifestación torpe del legislador. Sin embargo, la interpretación del Registro atenta

contra el principio de legalidad, porque interpreta la inscripción, del derecho en situación de rebeldía cuando transcurran los 16 meses, haya no situación de fuerza mayor. Menudo desatino el no poder calificar hasta que no transcurran todos los plazos desde la posición de rebeldía. Como establece el propio artículo 502.1.2, los plazos podrán prorrogarse si subsistiera la fuerza mayor, pero si hay que esperar a que transcurran los 16 meses, en todo caso, no tiene sentido el apartado 1.2 del mencionado artículo. Es una interpretación contra legem, se desvirtúa al legislador, en perjuicio de algo muy concreto, que es el derecho del justiciable y en favor de alguien desconocido que está en rebeldía. No hay ninguna constancia en los autos, ni en el expediente administrativo que aflore la fuerza mayor, en primer lugar, pero además para que sea de aplicación el apartado 2 del artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que es la previa subsistencia de la fuerza mayor, de ahí la redacción utilizada por el legislador de... "si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia"... Por tanto, el segundo requisito no se da, ya que ni se tiene constancia de una previa fuerza mayor, ni de que ésta pudiera impeler al rebelde, para que fuera de aplicación dicho apartado. Esta interpretación es compatible con el artículo 134 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando después de afirmar que los plazos son improrrogables, establece su excepción, cual es la fuerza mayor, de modo que la excepción debe existir previamente, es decir, la fuerza mayor ha de darse y además no haber cesado, para que el plazo pudiera interrumpirse; y, todo ello, de existir tiene que ser alegado por quien se encuentre en rebeldía. Por todo ello, en nuestra opinión esta interpretación que hace el Registro de la Propiedad debe ser modificada mediante el presente recurso gubernativo, dejarse sin efecto, por cuanto está acreditada la existencia del transcurso normal del plazo de 4 meses y no se da situación de fuerza mayor. A idéntica conclusión llegamos desde el artículo 1105 del Código Civil, donde establece que fuera de los casos previstos por la ley y en los que así los declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no se hubieran podido prever o que previstos fueran inevitables, pues no tenemos un caso previsto por la Ley de esperar 16 meses, en lugar de 4, tampoco nadie alegó la existencia de fuerza mayor; y, por otro lado, de alegarse la fuerza mayor, tendría que ser admitida tal situación alegada de fuerza mayor, lo que inevitablemente nos lleva a más de plazo indicado de los 16 meses por vía de acciones judiciales y sus respectivos recursos. Es por tanto ajustado a Derecho, considerar que en el supuesto enjuiciado los plazos son los de 4 meses, razón por la que pedimos se alce la suspensión y se proceda a la inscripción con todos los pronunciamientos inherentes a favor de mi representado».

IV

La registradora de Madrid número 37, doña María Luisa Madejón Concejal, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1 y 9 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 10 y 14 de junio de 2010, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero, 21 de mayo, 16 de abril, 7 de septiembre y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de junio y 3 de noviembre de 2017, 29 de mayo y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo y 14 y 21 de junio y 18 de octubre de 2019.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible el testimonio de una sentencia dictada en juicio ordinario por la que se declara que la demandante es propietaria de la novena parte indivisa de una finca registral, habiéndose declarado la

parte demandada en situación de rebeldía procesal y sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma.

La registradora suspende la inscripción por no haberse acreditado el transcurso de los referidos plazos y en particular, el extraordinario de dieciséis meses para poder practicar la inscripción, sin perjuicio de que se pueda tomar anotación preventiva.

La recurrente alega que no es aplicable dicho supuesto extraordinario, previsto en el párrafo segundo del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil por cuanto no existe fuerza mayor.

2. El único defecto que hay que analizar consiste en que no se acredita el transcurso de los plazos previstos en la Ley de Enjuiciamiento Civil para que una sentencia dictada en rebeldía pueda ser objeto de inscripción, procede reiterar la doctrina sentada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

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, solo 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 los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

La ley procesal civil no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso hasta que se resuelva mediante sentencia o concluya con otra resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso, las causas de su incomparecencia pueden ser voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal puesto que no se entra en los motivos o causas de la inactividad. En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continúa, sin que pueda asimilarse su inactividad al allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esa situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho a ejercitar la acción de rescisión de la misma. El artículo 501.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge los presupuestos objetivos para que tenga lugar la rescisión de la sentencia firme. Además de la permanencia constante en rebeldía del demandado, el artículo exige que se encuentre en una de las tres siguientes situaciones: «1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos».

Para ejercitar la acción de impugnación de la sentencia firme en su ausencia, la ley procesal civil exige que el rebelde se encuentre en uno de los tres casos previstos en el artículo 502. Dicho artículo establece: «1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.o De

veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia».

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

3. En 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, constando exclusivamente en el testimonio presentado a inscripción que la sentencia es firme, que se emplazó a la parte demandada mediante edictos en el tablón de anuncios del Juzgado, que la sentencia ha sido notificada mediante edictos en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid en fecha 26 de Abril del 2019, y que dicha parte ha permanecido en situación de rebeldía procesal durante todo el procedimiento, todo ello a los efectos que fueran oportunos según las advertencias contenidas en los artículos 501, 502, 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; y por otra parte, dadas las fechas de la sentencia (26 de febrero de 2019), del testimonio (5 de noviembre de 2019) y de su presentación en el Registro (25 de noviembre de 2019), tampoco habría transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión. Así la Resolución de 12 de mayo de 2016 dispuso que «el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pone en relación con el número 2 del artículo 134, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor. Ciertamente la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedarla totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1899), pero no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni, como se ha dicho, puede presumirse su inexistencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. “Vistos”), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria».

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al que hace referencia

expresa la sentencia citada, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, 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, 3 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.