

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**16388** *Resolución de 16 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Málaga n.º 12, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña I. M. B. G., abogada, en nombre y representación de doña N. L. P. C., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Málaga número 12, don José Ignacio Marquina Sánchez, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

#### Hechos

I

Se expidió por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Ronda testimonio de sentencia firme dictada el día 13 de diciembre de 2023 por doña María Luisa Maya Maya, juez sustituta, y de auto rectificatorio de dicha sentencia de fecha 10 de julio de 2024, en el procedimiento ordinario número 230/2022.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Málaga número 12, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º de entrada: 5727/2024.

N.º de asiento: 1877 del diario 2024.

N.º de finca: 16449/AR sección 2.ª

Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos: Con fecha 23/12/2024 se presenta en este Registro de la Propiedad a mi cargo la Sentencia firme 67/2023 dictada el 13/12/2023 por Dña María Luisa Maya Maya Juez Sustituta del Juzgado 1.ª Instancia e Instrucción 3 de Ronda, firmada copia con CSV el 18/12/2024 y Auto Rectificadorio de dicha Sentencia de fecha 10/07/2024, en el procedimiento ordinario 230/2022 Negociado AF, causando el asiento de presentación número 1877 el Libro Diario 2024, que en el día de hoy es calificada desfavorablemente al observarse que:

1/En el procedimiento ordinario 230/2022 (que ha motivado la anotación preventiva de demanda letra A a favor de N. L. P. C. a fin de impedir que un tercero la adquiera hasta dilucidarse el procedimiento de conformidad con los arts 726 y 727 de LEC) sólo ha sido demandado uno de los titulares dominicales de la finca según la inscripción 3.ª: D. L. P., pero no su cónyuge P. H. C. al tener la finca carácter ganancial según la citada inscripción 3.ª). Tampoco han intervenido en el procedimiento:

– Bilbao Bizkaia Kutxa: titular del derecho de hipoteca de la inscripción 4.ª de fecha 25/11/2008. Modificada por la inscripción 6.ª de fecha 25/09/2014 a favor de Cajasur Banco SAU, previa subrogación de la citada acreedora en el crédito hipotecario

de la 4.<sup>a</sup> modificándose el plazo del préstamo, estableciéndose como nueva fecha de vencimiento el día cinco de agosto de dos mil cuarenta y cuatro -05/08/2.044.

2/En la sentencia citada donde se ordena la rectificación de la inscripción registral de la 16449/AR a favor de la actora N. L. P. C., y la cancelación de la inscripción contradictoria (inscripción 3.<sup>a</sup> de dominio de la finca a favor de la demandada D. L. P. y su cónyuge P. H. C. con carácter ganancial), la demandada ha sido declarada en rebeldía. No consta la forma en que se haya notificado dicha sentencia firme, ni personalmente ni mediante edictos. La fecha de la sentencia es 1312/2023 y la del Auto rectificatorio 10/07/2024, firmados ambos con CSV el 18/12/2024.

3/No constan las circunstancias de la actora ni de la demandada (DNI, domicilio).

Fundamentos de Derecho:

En cuanto al punto 1/: de conformidad con arts. 9 y 24 CE 1978; arts. 1, 2, 3, 18, 19, 20, 38, 42.1 y 82 LH; art. 100 del RH, la legislación española recoge en el principio de tutela judicial efectiva del art. 24 CE 1978 la necesaria intervención judicial de una persona o titular cuando se van a ver afectados sus derechos; en el ámbito del derecho hipotecario, el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH exige necesariamente la intervención del titular en toda inscripción/anotación que afecte a su titularidad. Necesaria es dicha intervención por tanto no sólo en la inscripción/anotación a su favor, sino también cuando se produce la cancelación de un asiento vigente (art. 82 LH). No pueden por tanto cancelarse asientos vigentes sin intervención de sus titulares, cumpliéndose el art. 82 LH respecto a la forma de intervención de dichos titulares en el procedimiento en el que se debe acordar en su caso procedente cancelación de derechos. La calificación de documentos judiciales ex arts. 18 LH y 100 RH se extiende entre otros extremos a los obstáculos que surjan del Registro. No es que se ponga en juicio la decisión del Juzgador en dicho procedimiento; es que la propia ley impide que se cancele una titularidad vigente de persona alguna sin que la misma haya intervenido; y la calificación del registrador se extiende también a la intervención o no de los titulares de asientos vigentes los cuales se hayan bajo la salvaguardia de la autoridad judicial.

En cuanto al punto 2/: de conformidad con los arts. 9 y 24 CE 1978; art. 18, 19, 20, 40 y 86 LH; arts. 502 y 524 LEC; art. 100 RH; las Resoluciones de la DGRN entre otras de fechas 15 febrero y 21 abril 2005, 5 julio 2006, 9 abril 2007 (en sede de cancelación), 17 y 28 de mayo y 23 de junio de 2007, no procede practicar la inscripción de rectificación acordada ya que la parte demandada ha sido declarada en rebeldía y no consta que hayan transcurrido los plazos a que se refiere el art. 502 LEC para la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme por parte del declarado en rebeldía. Todo ello no es sino una aplicación del principio de tutela judicial efectiva a que se refiere el art. 24 CE 1978 y del principio de seguridad jurídica del art. 9 CE 1978, los cuales tienen su manifestación en el ámbito del Registro de la Propiedad en el principio de tracto sucesivo del art. 20 LH y que se debe respetar en cualquier trámite registral, como bien manifiesta el art. 40 LH en sede de rectificación registral. Principios y preceptos todos ellos que alcanzan a la calificación registral de los documentos judiciales en los ámbitos que establecen los arts. 18 LH y 100 RH. Si la demandada (parte en el procedimiento por tanto) ha sido declarada en rebeldía, la legislación impone unas cautelas a la hora de la ejecución de la sentencia firme dictada en rebeldía, como son las del art. 502 LEC. De tal manera, que debe cumplirse alguno de los plazos que señala dicho art. 502: 20 días desde notificación personal de sentencia firme, 4 meses desde notificación por edictos de sentencia firme o 16 meses desde notificación de sentencia firme si se da el supuesto del párrafo 2.º de dicho 502 (si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia). Es doctrina consolidada de la DGRN en relación con dichos plazos según resulta de las resoluciones citadas que se debe tener en cuenta el plazo de 16 meses desde la notificación de sentencia por edictos (salvo que expresamente se hubiese acordado por el Juez la no posible apreciación de la prolongación por causa de fuerza mayor al haberla desestimado expresamente en virtud de una notificación personal alegando dicha fuerza mayor). Una vez acreditado por

documentación judicial el cumplimiento de lo previsto por el art. 502 LEC, procederá la práctica de la rectificación pretendida.

En cuanto al punto 3/: el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que consigna las circunstancias que debe tener toda inscripción y al artículo 51-9 apartados a) del Reglamento Hipotecario que establece que:

«9.<sup>a</sup> La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme las siguientes normas:

a) 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 el 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 manifiesta; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra esta nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Marquina Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 12 de Málaga a día catorce de enero del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña I. M. B. G., abogada, en nombre y representación de doña N. L. P. C., interpuso recurso el día 2 de mayo de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primero. El registrador de la propiedad argumenta en su calificación para no inscribir la resolución de la sentencia tres argumentos: 1.º Que sólo ha sido demandada la titular dominical doña D. L. P. y no su cónyuge don P. H. C. teniendo la finca carácter ganancial. Que tampoco ha intervenido en el procedimiento la entidad acreedora del préstamo hipotecario que grava la finca Bilao Bizkaia Kuttxa; 2.º No consta la forma en la que se ha notificado la sentencia firme a la demandada; y 3.º No constan las circunstancias de la actora ni de la demandada.

Respecto al argumento primero sobre el hecho de que sólo ha sido demanda la titular dominical doña D. L. P. y no su cónyuge don P. H. C. teniendo la finca carácter ganancial, hemos de indicar que esa es la clave del objeto de la demanda y del resultado de la sentencia que declara expresamente como propiedad en pleno dominio de doña N. L. P. C. la finca registral 6449 del Registro de la Propiedad número 12 de Málaga. Así, en primer lugar, hay que señalar como se expone en la demanda que el señor P. H. C. falleció el 26 de diciembre de 2019 (se aportaban en la demanda como documentos 2 y 3 certificado de defunción y el testamento del mismo). Por tanto, al momento de la interposición de la demanda el referido señor había fallecido. Y eso lo sabe el Juez que dicta sentencia quién, además, entiende, por la [sic] propias características de la actuación de la demandada, que más adelante señalaremos, que basta ser demandada la misma para poder sentenciar conforme al suplico de la demanda. En ese sentido la excepción de pasivo necesario es una cuestión de orden público que no necesita ser alegada por ninguna de las partes para que sea apreciada de oficio por el Juzgador. Atiéndase, por ejemplo, la Sentencia de la Sala la del Tribunal Supremo 463/2006 que indica:

Los Tribunales han de cuidar que en el litigio intervengan todas aquellas personas que puedan resultar afectadas por el fallo, de ahí que la excepción de litisconsorcio pasivo necesario revista cuestión de orden público, que queda fuera del ámbito de rogación de partes, por lo que puede ser apreciada de oficio, aunque no haya sido

alegada (Sentencias de 1-7-1993 y de 5-11-1991, que cita la de 22-10-1988, 8-5 y 24-7-1989, 17-3 y 27-11-1990 y 7-2-1991). No se ocasiona indefensión, pues el principio de audiencia bilateral, y con ello de todos los que deben ser parte en el proceso, resulta sancionado en el artículo 24 de la Constitución (Sentencia de 29-4-1992).

El Tribunal Constitucional ha declarado que se trata de cuestión de mera legalidad ordinaria, y los órganos judiciales están facultados para introducirla de oficio, como ocurre con las materias relativas a los presupuestos procesales (Sentencias 335/94, 76/91 y 348/1997).

Y, además, en el presente procedimiento existe un doble filtro de control por parte del Juzgado ya que la audiencia previa la realizó un juez, entonces titular del Juzgado, don Leopoldo Salvador Torres López, y el juicio y la sentencia la dicta una nueva Jueza, doña María Luisa Maya Maya. Así, ambos entienden que no es necesario llamar a nadie más al procedimiento porque los hechos por lo que se decide al final con el resultado dictado en la sentencia competen y afectan exclusivamente a la demandada en función de los actos que vino realizando con mala fe frente a la actora.

Y ello, como se puede observar en la redacción de los hechos de la demanda y que resumimos aquí, porque la demandada, madre de la actora, adquirió el inmueble con dinero enviado por la actora y debiendo haber actuado en nombre de la misma en virtud de un poder que esta le otorgó. Así, resumimos: el 12 de agosto de 2008 la actora, señora C. otorga poder notarial a su madre señora L., para, entre decenas de potestades, pueda comprar, administrar cuentas bancarias y firmar préstamos hipotecarios (documento 1 de la demanda). Ello porque la señora C. iba a comprar un piso en Málaga y como su residencia estaba en Francia lo haría su madre en su nombre usando el poder. Así el 1 de octubre de 2008 y bajo el protocolo número 1647 del notario de Málaga Don Manuel Tejuca García se procede a la compra del inmueble, pero la apoderada no utiliza dicho poder, sino que de forma maliciosa pone a su nombre y, por consiguiente, al de su cónyuge dicho inmueble. Pero sí paga el precio del mismo con una transferencia de la cuenta de su hija la poderdante (obsérvese el documento número cuatro de la demanda, la referida escritura de compraventa, donde en el documento unido como justificante de la transferencia del precio se ve como el dinero procede de la cuenta de la señora C.). Y acto seguido, en el protocolo 1648 del mismo notario, se firma préstamo hipotecario con la entidad Bilbao Bizkaia Kutxa en el que la señora L., ahora sí, actúa como apoderada de su hija y firma el referido préstamo que grava la finca que ella acaba de comprar pero con la titularidad como prestataria de la señora C. (documento número 5 de la demanda). Pagando desde entonces la señora C. todas las cuotas del préstamo, además de todos los recibos de electricidad, agua y contribución del inmueble, como consta en el procedimiento judicial, en la sana creencia que su madre había utilizado el poder para poner a nombre de esta el inmueble que le había encargado que comprara y para el que le había dado el dinero para ello. Esto, así resumido, podría constituir de por sí un claro ilícito penal de estafa y apropiación indebida de los artículos 248 y 254 del Código Penal. Pero que el artículo 103 de la Ley de Enjuiciamiento Criminal impide el ejercicio de acciones penales entre si a los ascendientes, descendientes y hermanos por este tipo de delitos. Por lo que la señora C. se ve a abocada la presentación de la demanda civil que da lugar a la sentencia que pretendemos inscribir.

Aclaremos con el resumen de los hechos de la demanda, se puede leer el tenor completo de la misma junto a todos los documentos que la acompañaban en la copia testimoniada del procedimiento completo (...) que la acción de la demandada señora L. se realiza con un claro y palpable dolo e intención de engañar a su propia hija para beneficiarse ella y de rebote a su esposo. Dolo y malicia que aparecen previo al otorgamiento de la escritura de compraventa en la que se otorga la titularidad de la finca y, por ende, a su cónyuge con el que estaba casada en ese momento, pero quién no interviene en ningún acto de la compra. Y ese acto premeditado de excluir a la auténtica compradora en beneficio de la misma lo aprecia la sentencia y los jueces que intervienen

en el procedimiento para entender que, de dictarse sentencia a favor de los pedimentos de esta parte como así ocurre, no se produce perjuicio alguno contra el otra titular registral que es el esposo ya que el acto previo por el que se adquiere supuestamente la propiedad por la señora L. es nulo por cuanto es producto del engaño con el que pretendía «sustraer» la propiedad del inmueble a su propia hija que es la que lo paga y la que firma, apoderada por la madre, el préstamo con el que se sustenta el precio del inmueble. Por ese motivo, como hemos expuesto con anterioridad, el propio Juzgado que está obligado a apreciar de oficio la falta de litisconsorcio pasivo necesario no lo aprecia. Por entender que la acción previa de la demandada por la que se ponía a su nombre y al del cónyuge, que por cierto nunca participa en ninguna de las escrituras, la titularidad del inmueble es contraria a derecho. De ahí el resultado del fallo de la sentencia.

En referencia al otro argumento de la calificación de que tampoco ha intervenido en el procedimiento la entidad acreedora del préstamo hipotecario que grava la finca Bilao [sic] Bizkaia Kuttxa. Hemos de reiterar lo expuesto con anterioridad respecto a la obligatoriedad del Juzgado de apreciar la falta de litisconsorcio pasivo necesario. Pero hay que subrayar que, como consta en el documento número 5 de la demanda y como también hemos expuesto con anterioridad, la señora C. es prestataria de dicho préstamo hipotecario. Apareciendo como tal en la propia inscripción del Registro de la Propiedad número 12 donde se inscribe el préstamo hipotecario al que hace referencia la nota de calificación. Pero es que, además, el 27 de febrero de 2009 la misma señora L. amplía el préstamo hipotecario usando el mismo poder de la hija y quedándose con el dinero de la ampliación. Documento que se formaliza ante el notario de Málaga, don Manuel Tejuca García con el número 420 de su protocolo de dicho año y que se inscribe también en el Registro de la Propiedad siguiendo constando la señora C. como prestataria (aparece como documento 7 de la demanda). A pesar de no explicar con claridad la calificación registral el motivo legal exacto de dicha necesidad de que intervenga el acreedor hipotecario es obvio que la inscripción de la finca a favor de la nueva titular no perjudica al mismo por cuanto es desde el inicio la señora C. la prestataria de dicho préstamo hipotecario, es a la que le carga el banco mensualmente desde 2008 la cuota del mismo y la que lo ha venido abonando en la buena fe de creerse no sólo la prestataria sino también la legítima propietaria y titular registral de la finca.

Porque lo que también está claro es que al momento de formalizarse la compraventa y el préstamo hipotecario en 2008 fallaron los más mínimos sentidos de control por parte del notario que permitió que la señora L. comprara el inmueble para ella con una transferencia directa desde la cuenta de su hija y con la firma de un préstamo hipotecario inmediato en el que se gravaba dicha finca y en el que la prestataria era una tercera persona (la señora C.) usando para ese préstamo el referido poder. Así como el hecho de que el Registro de la Propiedad, en un segundo filtro, aceptara también el pago completo del precio del inmueble desde una tercera persona e inscribiera luego el préstamo a favor de la misma con carácter de prestataria sin «supuestamente» tener relación jurídica alguna con el inmueble. Hecho este en el que también participa la entidad acreedora quién también actuó de forma poco convencional con una clara relajación de controles. Y esos errores, sin eximir a la responsable absoluta del engaño que era la señora L., es lo que corrige la presente sentencia.

Respecto al argumento segundo de que no consta la forma en la que se ha notificado la sentencia firme a la demandada pretende el registrador que califica dudar de la fe pública judicial de la letrada de la Administración de Justicia que declara expresamente (con letras mayúsculas, subrayado y en negrita) que la sentencia es firme a todos los efectos. Firmando en dicho sentido el referido documento. Más allá del aforismo que señala que «Lo que la Fe Pública Judicial garantiza, no se discute», los artículos 452 y 453 de la Ley Orgánica del Poder Judicial corroboran y sustentan la garantía de validez de cualquier documento judicial firmado por el letrado de la Administración de Justicia. Por tanto, no parece de recibo que el registrador que califica el presente documento

pretenda excederse en sus propias atribuciones y dudar de la veracidad de la fe judicial que la letrada de la Administración de Justicia imprime a la sentencia.

Y ello porque es obvio que cuando la referida letrada de la Administración de Justicia señala la firmeza de la sentencia es porque lo es. Porque está notificada personalmente a la demandada y porque ha transcurrido sobradamente los 20 días hábiles que señala la LEC para presentar apelación. Puede observarse dicho proceso de notificación en el CD con el testimonio de los autos (...) El registrador en un afán de querer superar la fe pública judicial ha preferido elucubrar, sin pruebas y sin datos objetivos, sobre un panorama contrario al que se le está señalando expresamente en la resolución judicial. Excediéndose claramente de sus propias competencias que no incluyen el dudar de esa manera de quién con capacidad legal para ello le está indicando expresamente que la sentencia es firme.

Respecto al argumento tercero de no constar las circunstancias de la actora ni de la demandada. Entendemos que dicho extremo puede ser subsanable en el sentido de que los datos que solicita de la señora C. constan en el procedimiento judicial (véase el propio poder para pleitos que se adjuntó al interponer la demanda y que es el mismo que adjuntamos con este recurso).

Segundo.—La Dirección General de los Registros y del Notariado ha definido los límites a los que, con carácter general, está sometida la labor calificadora de los registradores. Así, ha indicado (entre otras, en resoluciones de 20 de diciembre de 2002 o de 19 de julio de 2007), que esta actividad impide que la labor del registrador pueda recaer sobre la fundamentación del fallo judicial o que pueda requerir la aportación de documentos o la acreditación de hechos que hayan servido al juez o tribunal para tomar su decisión (en este sentido, podemos citar la resolución de la Dirección General de 19 de julio de 2009). Estos dos extremos constituyen lo que podemos llamar las líneas rojas de la calificación registral respecto de los documentos judiciales.

La calificación registral a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria en lo relativo a la calificación de documentos judiciales, y por la naturaleza de los mismos, sufre una importante limitación por lo dispuesto en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario según el cual: «La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro». El citado precepto, al tiempo que proclama expresamente la posibilidad de calificación de los documentos judiciales, sanciona también los límites de la misma, que habrá de constreñirse a los extremos que él mismo señala.

De las disposiciones citadas se constata que el registrador no ha de convertirse nunca en un revisor del procedimiento judicial. Por ello, la actuación del registrador no puede extenderse nunca al fondo de la decisión judicial. Y, como hemos expuesto en el cuerpo del presente recurso, la decisión del Juzgado se ha tomado con total conocimiento de las circunstancias que rodean a la finca objeto de inscripción incluida el engaño por el que la demandada adquiere la misma y su plena participación en los hechos. Fruto de todo ese conocimiento a lo largo del procedimiento judicial conforme establece la LEC es el resultado de la presente sentencia cuyo fallo se pretende inscribir conforme al literal contenido del mismo».

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 1.3.º, 2, 3, 18, 20, 32, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150, 207, 517, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil;

93.2 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020, 23 de noviembre de 2021 y 8 de enero y 2 de octubre de 2024, en relación con resoluciones judiciales dictadas en rebeldía.

1. El presente recurso tiene como objeto una sentencia dictada en un procedimiento ordinario en la que se acuerda reconocer como pleno propietaria a la actora y la cancelación de la inscripción contradictoria de titularidad practicada en su momento a nombre de la demandada.

El registrador aduce tres defectos para negarse a practicar la inscripción:

No haber intervenido en el procedimiento el cónyuge de la demandada, que aparece como cotitular ganancial de la finca, ni el banco titular registral de la hipoteca que la grava.

Tratándose de una sentencia dictada en rebeldía de la parte demandada, no consta la forma que la sentencia ha sido notificada, a los efectos de comprobar que hayan transcurrido los plazos a que se refiere el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme por parte del declarado en rebeldía.

No constar las circunstancias personales de la actora, de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

La recurrente solo impugna los dos primeros defectos, centrando su argumentación en la consideración de que son cuestiones que no son susceptibles de calificación por el registrador, dada la intervención de la autoridad judicial.

2. En primer lugar, y con carácter previo, debe nuevamente este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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.

Se adjuntan con el recurso una serie de documentos no presentados en su momento junto con la escritura calificada. Dichos documentos no pudieron ser analizados por el registrador a la hora de emitir su calificación, por lo que tampoco puede ahora decidirse si su aportación es suficiente o no para la subsanación de los defectos observados, pues, con base en el referido precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017). Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

En consecuencia, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

3. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia

relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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, párrafo tercero, 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 jurídicos 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»».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba

hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular o a las resoluciones judiciales o administrativas dictadas en procedimientos en los que dicho titular registral no haya intervenido.

Los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y cualquier modificación exige consentimiento del titular registral o resolución judicial firme en procedimiento seguido contra todos aquellos a quien el asiento registral conceda algún derecho (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). En este sentido, el cónyuge que aparece como cotitular registral por haber adquirido con carácter ganancial, tiene derechos sobre la finca que quedan amparados por los principios de legitimación registral y tracto sucesivo. Todos los actos que afecten a la titularidad sobre la finca requieran su consentimiento (artículos 1377 del Código Civil y 93.2 del Reglamento Hipotecario).

Consecuentemente, no cabe sino confirmar el defecto señalado en la nota de calificación referente a la necesidad de que el cónyuge de la demandada hubiera intervenido en el procedimiento judicial para que ahora pueda procederse a la cancelación de la inscripción de dominio en favor de dicha demandada y de su cónyuge con carácter ganancial.

5. En cuanto a la referencia que se hace en la nota de calificación a la no intervención en el procedimiento del banco titular de la hipoteca que grava la finca, en principio existiría el mismo fundamento que hemos recogido en el apartado anterior si el fallo de la sentencia hubiera ordenado la cancelación de dicha hipoteca.

Pero no es así, porque dicho fallo se limita a ordenar la inscripción contradictoria del dominio que ahora se reconoce a la actora, pero sin hacer mención alguna de cancelar la referida hipoteca.

Por tanto, para inscribir el dominio a favor de la parte demandante no es preciso que intervenga en el procedimiento el banco titular registral de la hipoteca que no se va a cancelar.

6. Respecto al segundo defecto, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo sobre la cuestión.

En cuanto a la rescisión de sentencias firmes dictadas en rebeldía constituye una vía de tutela excepcional que se concede a aquellos demandados declarados en rebeldía que se encuentran en esta situación por una causa que les es involuntaria teniendo por finalidad el reabrir de nuevo la causa con la plena participación del demandado rebelde. Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditada en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión. La ley procesal civil no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso hasta que se resuelva mediante sentencia o concluya con otra resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso; las causas de su incomparecencia pueden ser voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal puesto que no se entra en los motivos o causas de la inactividad.

En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continúa, sin que pueda asimilarse su inactividad al allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En consecuencia con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esa situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho a ejercitar la acción de rescisión de la misma. El artículo 501.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge los presupuestos objetivos para que tenga lugar la rescisión de la sentencia firme. Además de la permanencia constante en rebeldía del demandado, el artículo exige que se encuentre en una de las tres siguientes situaciones: «1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos».

Para ejercitar la acción de impugnación de la sentencia firme en su ausencia, la ley procesal civil exige que el rebelde se encuentre en uno de los tres casos previstos en el artículo 502. Dicho artículo establece: «1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia». Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del precedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

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 su antecedente de hecho segundo que, admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a la parte demandada para que compareciera y contestara, no verificándolo en el plazo de veinte días al efecto concedido, por lo que fue declarada en rebeldía.

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.

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 (cfr. 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 (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo 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.

Debe, por tanto, confirmarse el segundo defecto.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, únicamente en lo referente a la necesidad de intervención en el procedimiento de la entidad acreedora, pues no se ordena la cancelación de su hipoteca, y confirmar la calificación registral en cuanto a los demás defectos.

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, 16 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.