

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12134** *Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria n.º 3, de un testimonio emitido por letrada de la Administración de Justicia relativo a una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por don Antonio L. D. Q., abogado, en nombre y representación de don S. G. N., contra la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, doña Beatriz Zamora Rodríguez, de un testimonio emitido por letrada de la Administración de Justicia relativo a una sentencia firme.

#### Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña B. C. O. M., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Arucas, se transcribía la sentencia dictada el día 6 de junio de 2022 en el seno del procedimiento ordinario número 236/2019, en el que se dirimía un procedimiento judicial de acción declarativa de dominio. La mencionada sentencia estimaba la demanda por la que don S. G. N. solicitaba que se declarase el dominio respecto de las fincas registrales 9.057, 9.058 y 9.059 del término municipal de Teror. Resultaba de su fundamento de Derecho tercero que «dada la naturaleza de este procedimiento, que los demandados rebeldes no se han mostrado contrarios a la división (...)», si bien en su fundamento de Derecho primero se indica «que se personaron» y «todos ellos manifestaron su allanamiento total a todas las pretensiones».

II

Presentado el día 30 de abril de 2025 dicho testimonio en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 100 del Reglamento Hipotecario, el documento expedido el día 14/07/2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Arucas, procedimiento ordinario bajo el número 236/2019 se suspende la inscripción de la misma en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho.

Solicitándose la inscripción del dominio sobre cuatro fincas, una de ellas, por la documentación aportada, parece que está sin inmatricular, no puede practicarse la misma por adolecer de los siguientes defectos subsanables:

En relación a todas las fincas:

1. Se debe acreditar haber presentado la autoliquidación, la declaración o la comunicación de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. El apartado 5 del artículo 254 de la Ley

Hipotecaria, Texto Refundido según Decreto de 8 de Febrero de 1946, dispone: 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. Artículos 33 y 34 del Reglamento Hipotecario.

2. A los efectos de lo dispuesto en el artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular, hace falta constar que el/los titular/es manifieste/n si se ha realizado o no en las fincas objeto de la presente, alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

3. No se acreditan las circunstancias personales de los adjudicatarios de las fincas a los efectos de la constancia registral de sus derechos. Fundamento: artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51, 54, 93 y siguientes de su Reglamento Hipotecario y 1346 y siguientes del Código Civil.

4. Falta indicar la forma y proporción y el carácter de adquisición de las adjudicaciones indicadas en el documento. Fundamento: artículos 9 de la Ley Hipotecaria, 51 del Reglamento Hipotecario y 54 del Reglamento Hipotecario.

5. Falta acreditar el fallecimiento de la titular de Doña M. C. C., con certificado de defunción expedido por el Registro civil correspondiente, y la condición de herederos a los intervinientes en el procedimiento, con copia autorizada de testamento o acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato y certificado expedido por el Registro general de actos de última voluntad, de conformidad con los artículos 14, 16 LH, 76 y 77 RH, 807, 834, 1058 del Código civil.

6. Falta aclarar respecto a la intervención de los demandados en el procedimiento la cuestión de que en el expositivo “Tercero” del documento se hace constar la rebeldía de los demandados, pero posteriormente se manifiesta que no se han mostrado contrarios a la división, sino más bien al contrario, manifestado tal voluntad en el acto de conciliación celebrado previamente”. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario, principio de tracto sucesivo y tutela judicial efectiva.

Respecto a la finca descrita en tercer lugar:

7. Falta hacer constar la naturaleza de urbana o rústica de la finca. Artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario.

8. Respecto a la tercera finca descrita en el documento, esto es, “Mitad indivisa de un estanque” con la documentación aportada parece que está sin inmatricular, siendo precisa la previa inmatriculación de la misma por alguno de los trámites previstos en el artículo 205 o 203 de la Ley hipotecaria, esto es por doble título o mediante la tramitación de expediente de dominio, conforme artículo 9, 13, 243 de la Ley hipotecaria.

9. Una vez investigado el archivo registral se aprecia que dicha finca puede proceder de otras ya inscritas: concretamente, las números 9055, 11305 y/o 8016 de Teror. Por tanto, ante dichas dudas no cabe practicar la operación solicitada. Fundamento: artículo 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 199, 201, 202, 203, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria, entre otros.

10. No se aporta certificación catastral plenamente coincidente con la finca que se pretende inmatricular, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria; 45 y siguientes de la Ley de Catastro Inmobiliario así como Resoluciones de 3 de septiembre de 2009, 5 de agosto de 2014 y 15 de junio de 2015.

11. En la descripción de dicha finca se hace constar que dicha finca linda por todos sus lados con área recreativa (...), propiedad del Ilustre Ayuntamiento de Teror, siendo necesario por tanto autorización de dicho organismo para su inscripción. artículo 1, 2, 3, 4, 7, 9, 10, 199, 201, 202, 203, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria, entre otros.

12. La finca está situada en suelo Rústico de Protección Natural, según consulta realizada del IDECanarias– Infraestructura de Datos Espaciales de Canarias–, lo cual implica que debe aportarse informe expedido por el organismo público competente, esto es, la Agencia Canaria de Protección de Medio Natural de no infracción urbanística en cuanto a las edificaciones, en su caso, en cumplimiento del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015.

Es necesario que se acredite, o bien, que en realidad no es zona sujeta a protección, o bien, confirmación por medio de un certificado expedido por el organismo público competente de que tiene la obra una antigüedad superior a la fecha de calificación del suelo como protegido y, por tanto, que ha prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad (es decir, se tiene que acreditar que en su día no se cometió una infracción urbanística) cuando se trate de obras sobre dichos suelos. Fundamento: art. 34 y 361.5 Ley del suelo de Canarias 2017. En este sentido RDGRN 28 junio 2017, expresa que si bien no puede solicitarse en general la acreditación del tipo de suelo el registrador puede calificar con todos los medios que tiene a su alcance, incluyendo las fuentes de información pública expresadas en la nota de calificación y que reflejan la existencia del dominio público en cuanto a las carreteras y del terreno de especial protección. Dicha imprescriptibilidad se refleja en el artículo 361.5 Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, legislación aplicable a los títulos otorgados durante su vigencia y a los requisitos de inscripción por ser los vigentes en el momento de presentación del título en el registro.

13. Respecto al estanque, no se cumplen los requisitos exigidos de conformidad con el artículo 28 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 45 y siguientes del RD 1093/1997 de 4 de julio, 202 de la Ley Hipotecaria, faltando hacer constar y acreditar en su caso la antigüedad de la construcción y las coordenadas de referenciación geográfica que representen la porción de suelo ocupada por la edificación citada o la presentación del testimonio de licencia de obra, la constitución y vigencia del seguro decenal previsto en los artículos 19 y 20 de la ley de Ordenación de la edificación de 1999, libro del edificio, declaración responsable de primera ocupación y certificado de eficiencia energética, y las coordenadas de referenciación geográfica antes referidas.

14. Respecto a la servidumbre de paso indicada en la descripción de dicha finca se hace constar que es una mención y no tiene trascendencia real. Artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria, y 51. regla 6.ª del Reglamento Hipotecario.

El asiento 696 del tomo 2025 del Diario queda prorrogado por un plazo de sesenta (60) días contados desde la fecha de la última notificación que de esta calificación se realice a los interesados. No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable al no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con la Ley Hipotecaria, frente a la anterior nota de calificación podrá el interesado: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Beatriz Zamora Rodríguez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria N.º 3 a día veintiuno de mayo del dos mil veinticinco».

Dicha calificación fue debidamente notificada por correo electrónico, al haber sido expresamente solicitado por el presentante el día 22 de mayo de 2025. Queda acreditado en el presente expediente tanto la solicitud de notificación por correo electrónico como la efectiva notificación tanto al presentante como al órgano judicial.

III

Contra uno de los defectos de la anterior nota de calificación don A. L. D. Q., abogado, en nombre y representación de don S. G. N., interpuso recurso por escrito de fecha 26 de junio de 2025, que fue presentado en la Sede Electrónica del Ministerio de la Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes el día 26 de junio de 2025, y que tuvo

entrada en el Registro de la Propiedad de Las Palmas de Gran Canaria número 3 el día 12 de noviembre de 2025, en base a los siguientes argumentos:

«Recurso gubernativo contra el apartado 6 de la nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Las Palmas de Gran Canaria, correspondiente al documento judicial presentado bajo el número de entrada 1645/2025, asiento 696 del Diario 2025, y relativo a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Arucas, en los autos 236/2019, que se adjunta como documento número 2, para una mejor identificación de la misma, por considerarla, dicho sea con venia, en este extremo, contrario, a los derechos de mi poderdante, y a la normativa que se indicará, todo ello, según los siguientes.

Hechos.

La nota de calificación de fecha 21 de mayo de 2025, fue notificada a la gestoría Hernández Tristán SL, el pasado 29 de mayo de 2025, e indica en su apartado sexto:

“Falta aclarar respecto a la intervención de los demandados en el procedimiento la cuestión de que en el expositivo ‘Tercero’ del documento se hace constar la rebeldía de los demandados, pero posteriormente se manifiesta, que no se han mostrado contrarios a la división, sino más bien al contrario, manifestado tal voluntad en el acto de conciliación celebrado previamente”.

El Registrador considera, en consecuencia, que dicha “contradicción” es un defecto subsanable, que impide la inscripción, sin previa aclaración.

Fundamentos jurídicos.

I. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita la calificación de documentos judiciales:

“La calificación por los registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del juez o tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

El Registrador no puede valorar, ni interpretar el contenido de la sentencia, ni exigir aclaraciones sobre la participación procesal de los demandados, dicho sea con venia, por cuanto ello supondría invadir el ámbito propio de la función jurisdiccional.

II. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria: límites a la calificación.

“El Registrador calificará... los documentos presentados... pero no podrá calificar los fundamentos de las resoluciones judiciales ni los trámites del procedimiento que las haya motivado”.

La supuesta “contradicción” entre la rebeldía y la voluntad conciliadora no afecta a la congruencia entre el fallo y la pretensión ejercitada, ni al cumplimiento de formalidades registrales. Por tanto, es un aspecto estrictamente jurisdiccional que ha sido valorado y resuelto por el juez en sentencia firme de fecha 6 de junio de 2022 (...)

III. La Dirección General ha reiterado que el registrador no puede cuestionar el contenido de resoluciones judiciales firmes.

– Resolución DGRN de 12 de marzo de 2012:

“No corresponde al registrador revisar la corrección o suficiencia de la motivación judicial cuando esta se encuentra debidamente expresada en la sentencia.”

– Resolución DGRN de 10 de octubre de 2017:

El registrador “no puede exigir la intervención de partes no personadas ni reinterpretar los hechos que el juez ha tenido por probados” (BOE 24/10/2017).

– Resolución DGRN de 28 de julio de 2016 (BOE 10/8/2016):

“La función calificadora no puede sustituir ni corregir la apreciación judicial de la conducta procesal de las partes, incluida su rebeldía o allanamiento”.

IV. Jurisprudencia del Tribunal Supremo.

– STS de 9 de octubre de 2018 (Rec. 1982/2016, Ponente: Excmo. Sr. D. Francisco Marín Castán):

“El principio de tutela judicial efectiva comporta que las decisiones judiciales firmes, se inscriban sin interferencias de la administración registral, salvo en casos de notoria infracción del orden público registral”.

– STS de 23 de mayo de 2006 (Rec. 10104/2003, Ponente: Excmo. Sr. D. José Antonio Seijas Quintana):

“El registrador debe limitarse al cumplimiento estricto del principio de legalidad y no puede invadir la esfera jurisdiccional”.

Por todo ello, entendemos, que la exigencia contenida en el apartado 6 de la nota de calificación, vulnera los límites legales y jurisprudenciales, de la función calificadora registral, al exigir una aclaración ajena a las formalidades extrínsecas del documento judicial, y al congruente mandato, que deriva de una sentencia firme.

Por tanto, no corresponde al registrador, dicho sea con venia, entrar a valorar las supuestas contradicciones del texto de la sentencia (rebeldía vs. allanamiento), pues es cosa juzgada.

La cosa juzgada de la sentencia firme, contenida en el artículo 207 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, impide revisar en sede registral, las valoraciones y decisiones judiciales. La cuestión sobre la “rebeldía” y el “allanamiento” ha sido resuelta por el Juez en la sentencia. La calificación registral, no puede revisarla ni exigir subsanación.

Por lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este recurso gubernativo, en relación exclusiva, con el apartado 6 de la nota de calificación negativa de fecha 21 de mayo de 2025, emitida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Las Palmas, comprometiéndose mi poderdante, en la medida de lo posible, subsanar el resto de deficiencias apreciadas, para que entonces, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que se revoque dicho defecto, al exceder los límites de la calificación registral conforme a los arts. 18 LH y 100 RH.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el 2 de diciembre de 2025 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo. Consta en el expediente haber dado traslado a la autoridad judicial competente del recurso interpuesto para que pudiera realizar las alegaciones que considerase oportunas al amparo de lo dispuesto en el artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, sin haber sido recibida alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 781 y siguientes y 1274 del Código Civil; 1, 8 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, 21 de mayo, 7 de septiembre y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016 y 17 de enero de 2019.

1. Se discute en el presente expediente exclusivamente si es inscribible un testimonio de una sentencia de ejercicio de la acción de declarativa de dominio resultando contradictoria respecto a si ha sido dictada en rebeldía procesal de los demandados, sin que conste en el mismo testimonio el transcurso de los plazos indicados por la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión, pese a constar la firmeza de la misma.

Efectivamente, resulta de la propia sentencia, en su fundamento de Derecho tercero, que «dada la naturaleza de este procedimiento, que los demandados rebeldes no se han mostrado contrarios a la división (...)», si bien en su fundamento de Derecho primero se indica «que se personaron» y «todos ellos manifestaron su allanamiento total a todas las pretensiones».

2. Como cuestión previa, de índole procedimental, debe este Centro Directivo manifestarse respecto a la alegación de extemporaneidad del recurso formulada por la registradora en su informe, en el que afirma que la calificación fue notificada al interesado por correo electrónico el día 22 de mayo de 2025, siendo presentado el recurso, como anteriormente se ha señalado, el día 26 de junio de 2026, aun cuando el recurrente afirme en su escrito de impugnación que fue el día 29 de mayo de 2025 cuando recibió la notificación de la calificación.

El artículo 322 de la Ley Hipotecaria, en su segundo párrafo, establece que la notificación de la calificación negativa «se efectuará de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. A tal efecto, será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente». Una repetida doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resoluciones de 23 de marzo de 2017 y 23 de abril de 2018), ha entendido que el interesado a que se refiere el precepto es exclusivamente el particular que, a diferencia del notario presentante, no está obligado a recibir notificaciones telemáticas. Dicha doctrina, anclada en la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de septiembre de 2011, entiende que, de haber aceptado, valdrá la notificación electrónica o telemática siempre que quede constancia de la misma, con indicación del destinatario de la notificación y el contenido de ésta, debiendo incorporarse al expediente la correspondiente acreditación de dichos datos.

La referencia que a los preceptos de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, lleva a cabo la Ley Hipotecaria, deben entenderse hoy a los correspondientes de la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Según el artículo 41.3 de dicha Ley 39/2015, «en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, la notificación se practicará por el medio señalado al efecto por aquel. Esta notificación será electrónica en los casos en los que exista obligación de relacionarse de esta forma con la Administración».

Ahora bien, para que la notificación se entienda realizada es preciso que se verifique conforme a lo que dispone el artículo 41.1 de esta ley: «Con independencia del medio utilizado, las notificaciones serán válidas siempre que permitan tener constancia de su envío o puesta a disposición, de la recepción o acceso por el interesado o su representante, de sus fechas y horas, del contenido íntegro, y de la identidad fidedigna del remitente y destinatario de la misma. La acreditación de la notificación efectuada se incorporará al expediente». En otro caso, y de conformidad con la previsión del artículo 40.3 de la reiterada ley: «Las notificaciones que, conteniendo el texto íntegro del acto, omitiesen alguno de los demás requisitos previstos en el apartado anterior, surtirán efecto a partir de la fecha en que el interesado realice actuaciones que supongan el conocimiento del contenido y alcance de la resolución o acto objeto de la notificación, o interponga cualquier recurso que proceda».

Como resulta del informe de la registradora, resulta acreditada la notificación de la calificación mediante correo electrónico de fecha 22 de mayo de 2025. No obstante, no resulta acreditado en modo alguno la «recepción o acceso por el interesado», tal y como exige la norma transcrita más arriba, lo que impide tener la notificación por realizada en los términos exigidos.

Resulta en consecuencia que no puede considerarse acreditado, en los términos exigidos por la Ley 39/2015, de 1 octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, la práctica de la notificación de la calificación negativa en la fecha que resulta del informe de la registradora. Por tanto, ante tal omisión, procede que el presente recurso sea considerado tempestivo y, en consecuencia, esta Dirección General se pronuncie sobre el fondo del mismo.

3. En primer lugar, procede recordar la consolidada doctrina elaborada por este Centro Directivo respecto de la extensión de la función calificador de los registradores respecto de los documentos judiciales presentados para su inscripción.

En tal sentido, el ámbito de calificación registral de los documentos judiciales está bien determinado en la doctrina elaborada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, corroborada por los Tribunales Supremo y Constitucional. Según aquella doctrina, «respecto a la competencia del registrador para calificar los documentos judiciales, es criterio de este Centro Directivo que los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (cfr. artículo 118 de la Constitución Española), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de aquellas que pretendan su acceso al Registro. Las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria), determinará la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales firmes, a la previa comprobación de los extremos aludidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario». En este sentido, «los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario)».

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que la calificación registral de los documentos judiciales, «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». Por ello, el mismo Centro Directivo ha recordado que «esta función calificador 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».

4. Para resolver el fondo del presente recurso procede recordar los efectos de las sentencias dictadas en rebeldía. Dicha cuestión, es decir, que la sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada y no consta el transcurso del plazo previsto para la revisión de la sentencia, ha sido ya resuelta con criterio uniforme por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 21 de mayo de 2015 y 12 de mayo de 2016) al entender que dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el

«Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

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

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 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva.

En consecuencia, el defecto sexto de la calificación, único que ha sido recurrido, debe ser confirmado, al resultar imprescindible la determinación indubitada del carácter rebelde o no de los demandados a la hora de extender la función calificadora a la aseveración por el órgano judicial del transcurso del plazo y, en su caso, de la interposición o no de la acción de rescisión.

Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse al no quedar acreditado en el testimonio objeto de calificación la situación o no de rebeldía de la parte demandada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la 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, 11 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.