

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

12829 *Resolución de 24 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una sesentaseisava parte indivisa de una finca en virtud de la sentencia declarativa del dominio por usucapión a su favor por la razón de que, habiendo permanecido en rebeldía la sociedad demandada durante todo el procedimiento, no consta el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. C. B. contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Mataró número 3, don José Ignacio Martín Alias, por la que se suspende la inscripción de una sesentaseisava parte indivisa de una finca en virtud de la sentencia declarativa del dominio por usucapión a su favor por la razón de que, habiendo permanecido en rebeldía la sociedad demandada durante todo el procedimiento, no consta el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 31 de julio de 2025 por doña Laura Ledesma Cabrera, titular del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Mataró, se estimaba la demanda interpuesta por doña M. L. C. B. contra «Promociones Vilassar, S.A.», se declaraba que la demandante había adquirido por usucapión una sesentaseisava parte indivisa de la finca registral número 8.078 de Vilassar de Mar y se ordenaba la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentada dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Mataró número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Asiento: 3757 Diario: 2025.
Juzgado Primera Instancia número 9 de Mataró.
Procedimiento: Juicio verbal 841/2023-3.
Parte demandada: Promociones Vilassar, S.A.
Fecha Sentencia: 30/07/2025
Presentante: M. E. J.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento arriba señalado y que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro.

Hechos

Primero.—En virtud de la sentencia de referencia se declara que la señora M. L. C. B.es propietaria por usucapión de una sesenta y seis avas partes indivisa de la finca 8078 de Vilassar de Mar, con CRU 08095000354699.

Según resulta de la sentencia que motiva la presente calificación el procedimiento se siguió en rebeldía de la parte demandada.

Fundamentos de Derecho

Primero.—En cuanto al defecto del apartado primero para que sea inscribible una sentencia dictada en rebeldía del demandado, es preciso, a la vista del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que hayan transcurrido (a partir de las notificaciones de la sentencia) los plazos del posible ejercicio por éste de la acción de rescisión que prevé el art. 502 de la citada Ley, esto es, tanto el de veinte días o cuatro meses (según la notificación hubiera sido personal o por edictos) como el de dieciséis meses (en caso de subsistencia de la situación de fuerza mayor que hubiese impedido la comparecencia del rebelde al juicio). Como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado, la acreditación del transcurso de los anteriores plazos debe figurar en el propio documento judicial (vgr. Resolución 28 de enero de 2013.)

Cabe la posibilidad, al amparo del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de que se solicite la anotación preventiva de la sentencia, en tanto no transcurran los plazos citados.

Como consecuencia resuelvo suspender la inscripción del citado documento por el defecto subsanable advertido anteriormente. No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación de este documento quedará prorrogado por 60 días, desde la fecha de la última de las preceptivas notificaciones que se efectúe.

La presente calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ignacio Martín Alias registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mataró n.º 3 a día diecisiete de noviembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. C. B. interpuso recurso el día 24 de noviembre de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primera.—(...)

Tercera.—(...) la empresa Promociones Urbanísticas Vilasar S.A. se encuentra disuelta de pleno derecho tal y como acredito con el Certificado del Registro Mercantil de Barcelona (...)

La situación de rebeldía procesal basada en la existencia de una causa de fuerza mayor que impida la comparecencia de la entidad rebelde en el procedimiento judicial requiere a juicio de esta parte y por definición que dicha demandada tenga conocimiento o pueda tener conocimiento de la existencia del proceso interpuesto contra ella, además de la existencia de una causa de fuerza mayor impositiva.

Entiende esta parte que difícilmente puede cumplirse el requisito del conocimiento de la existencia del procedimiento judicial o del desconocimiento del mismo en una persona, física o jurídica que ni siquiera existe, una empresa que se encuentra disuelta de pleno derecho (...)

Cuarta.—Alternativamente y de forma subsidiaria a la anterior alegación, consideramos que el periodo de suspensión de la inscripción debería ser en todo caso de solamente cuatro meses, que es el establecido en el art. 502.1.2 a contar desde la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente, como ocurre en el presente caso, tal y como acreditamos con el edicto publicado para la notificación de la sentencia que adjunto que lleva fecha de 15 de septiembre, plazo que finalizaría en su caso el 15 de enero de 2026 (...)

Por todo ello,

Solicito, se tenga por interpuesto recurso potestativo contra la Calificación Negativa del Registro de la Propiedad indicada en el encabezamiento y en sus méritos y tras los trámites legales que sean pertinentes, se sirva revocarla y mandar la inscripción de la sentencia aportada de forma inmediata o al cumplimiento del plazo de cuatro meses desde la publicación del edicto de notificación de la sentencia que cumpliría el plazo el 15 de enero de 2026».

IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe el día 16 de diciembre de 2025 confirmando la nota de calificación recurrida y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 18, 257 y 326 de la Ley Hipotecaria; 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 33, 34 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de marzo de 2017 y 14 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 y 31 de enero de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si es inscribible una sesentaseisava parte indivisa de la finca 8.078 de Vilassar de Mar a favor de doña M. L. C. B., en virtud de la sentencia que declara su adquisición por usucapión, habiendo permanecido la sociedad demandada en rebeldía durante todo el procedimiento sin que conste el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión, a pesar de constar en el testimonio de la misma que es firme.

El registrador deniega la inscripción por entender que, dada la rebeldía procesal de la demandada, no puede practicarse la inscripción en tanto no conste en el testimonio de la sentencia que ha transcurrido el plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, siendo entretanto la sentencia susceptible solamente de anotación preventiva.

La recurrente, por su parte, alega que tal requisito no puede exigirse porque la sociedad demandada se encuentra disuelta, por lo que no podría ejercitar la acción de rescisión, y que, en cualquier caso, el plazo durante el cual debe suspenderse la inscripción es de cuatro meses, desde la fecha de publicación del edicto, conforme al artículo 502.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

A estos efectos, debe señalarse que la aportación al expediente del recurso de certificación del Registro Mercantil acreditativa de la disolución de la sociedad demandada, que, a juicio de la recurrente, acredita la imposibilidad de que ejercite la acción de rescisión, no puede tenerse en cuenta para la resolución del mismo, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, que dispone que: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. Es doctrina uniforme de este Centro Directivo que a la sentencia dictada en rebeldía procesal de la parte demandada le resulta de aplicación lo dispuesto en el

artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dice que: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos». Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, 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 (de veinte días, cuatro meses y dieciséis meses, respectivamente); si bien, la determinación de cuál sea aplicable no corresponde al registrador. Es doctrina uniforme de este Centro Directivo que el registrador carece de competencia para apreciar la concurrencia de las circunstancias a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión. En consecuencia, es preciso que el transcurso de tales plazos conste en el propio documento presentado a la calificación, pues sólo el Juzgado que esté conociendo del asunto dispone de los elementos necesarios para determinar el plazo aplicable y el transcurso del mismo.

En el presente supuesto, nada consta en la sentencia calificada sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión; esta circunstancia es esencial 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. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

Por último, recordar a la recurrente que si la sociedad se encontrara meramente disuelta sería de aplicación el artículo 375 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital: «1. Con la apertura del período de liquidación los liquidadores asumirán las funciones establecidas en esta ley, debiendo velar por la integridad del patrimonio social en tanto no sea liquidado y repartido entre los socios. 2. Serán de aplicación a los liquidadores las normas establecidas para los administradores que no se opongan a lo dispuesto en este capítulo».

Si la sociedad estuviera liquidada y su hoja cancelada, conforme al artículo 400 de la Ley de Sociedades de Capital: «1. Para el cumplimiento de requisitos de forma relativos a actos jurídicos anteriores a la cancelación de los asientos de la sociedad, o cuando fuere necesario, los antiguos liquidadores podrán formalizar actos jurídicos en nombre de la sociedad extinguida con posterioridad a la cancelación registral de ésta. 2. En defecto de liquidadores, cualquier interesado podrá solicitar la formalización por el juez del domicilio que hubiere tenido la sociedad».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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, 24 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.