

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21744 *Resolución de 30 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 10 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña P. A. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña V. G. F., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 10, doña María Emilia Adán García, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Valencia se tramitó el procedimiento ordinario número 823/2022 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda, declarando la propiedad en favor de la demandante.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, junto con mandamiento librado en procedimiento de ejecución, en el Registro de la Propiedad de Valencia número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado el precedente documento el dieciocho de febrero del año dos mil veintiséis según el asiento 1053 del Diario 2026, en este Registro de la Propiedad de Valencia número diez, previa su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se extiende nota de calificación desfavorable en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Se presenta testimonio de la sentencia por la que se acuerda la inscripción del pleno dominio de la finca registral 12683 a favor de V. G. F. Se acompaña copia de una Sentencia del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 de Valencia en procedimiento ordinario 823/2022, en dicho procedimiento figura como parte demandada la titular registral J. Alegre, S.A. en rebeldía procesal. Se acompaña testimonio de Auto del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 6 de Valencia, en procedimiento de Ejecución de títulos judiciales 1153/2025. Se acompaña instancia de dichas señora *[sic]* indicando su estado civil.

Del examen de la documentación aportada se observan los siguientes defectos:

1. La copia de la sentencia dicha no figura firmada ni contiene un CSV con el que comprobar su autenticidad, por lo que deberá aportarse una copia debidamente firmada y sellada o en la que conste un CSV válido.
2. No resulta la firmeza ni de la sentencia ni del auto dichos, por lo que deberá hacerse constar la misma.

3. Se indica que la demanda J. Alegre, S.A. se encontraba en rebeldía procesal, por lo que, dictada la sentencia en rebeldía, para la inscripción será necesaria la declaración judicial de que han transcurrido los plazos para la acción de rescisión.

4. La instancia presentada no aparece firmada ni con la firma legitimada. Deberá ser firmada por la solicitante con firma legitimada ante notario o ratificada ante la registradora o bien podrá ser firmada electrónicamente, en cuyo caso deberá ser presentada a través de la Sede Electrónica.

Fundamentos de Derecho:

Con carácter general es de aplicación el artículo 18 de la Ley Hipotecaria: “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

Con carácter general, el artículo 21 de la Ley Hipotecaria establece que “Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos”.

1. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria que exige que para que puedan ser inscritos los títulos del artículo 2 deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los Reglamentos. El artículo 1216 del Código Civil establece que “son documentos públicos los autorizados por un Notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la ley”, en relación con los artículos 145 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil y artículos 452 y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial. Además, el artículo 4 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica, en su apartado 2 indica que las condiciones del empleo de la firma electrónica en el ámbito de las administraciones públicas “no deberán obstaculizar la prestación de servicios de certificación al ciudadano cuando intervengan distintas Administraciones públicas nacionales o del Espacio Económico Europeo”. Por su parte, el artículo 27 de la Ley 39/2015, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, establece que las copias en soporte papel de documentos electrónicos requerirán que en las mismas figure la condición de copia y contendrán un código generado electrónicamente y otro sistema de verificación, que permitirá contrastar la autenticidad de la copia mediante acceso a los archivos electrónicos del órgano y Organismo público emisor.

En este sentido la resolución de la DGSJyFP de 4 de febrero de 2020 que dispone “Si bien es cierto que la LPACAP 39/2015 reconoce a los ciudadanos el derecho a relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos, ello siempre precisará el empleo de algunos de los sistemas de identificación y autenticación señalados en su artículo 10”.

2. Las resoluciones judiciales deben ser firmes, dado el carácter definitivo de los asientos que motivan, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 3 y 82 de la Ley Hipotecaria y el artículo 524 apartado 4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: “4. 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.” Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 8 de junio de 2009.

3. Con respecto a los demandados declarados en rebeldía procesal, es de aplicación el artículo 100 del Reglamento Hipotecario: “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", así como los artículos 18, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria, y de acuerdo con los artículos 134, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, estableciéndose en el artículo 524.4: "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"; y en artículo 502: "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". Igualmente, las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2006, 17 de marzo de 2009 y 12 de mayo de 2016, indicando esta última que aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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.

4. El principio de seguridad jurídica exige que la instancia privada permita identificar con plena certeza al solicitante y por tanto resulta requisito imprescindible la legitimación notarial de su firma, o bien que la instancia se firme y ratifique ante el Registrador, y así resulta de los artículos 70, 155, 216, 238 y 166.11 del Reglamento Hipotecario, y de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio 1932, 20 de febrero de 1954, 15 de marzo de 1965, 13 de abril de 2000, 8 de enero de 2002 y 8 de marzo de 2005. Tal y como se ha indicado más arriba la resolución de la DGSJyFP de 4 de Febrero de 2020 dispone: "Si bien es cierto que la LPACAP 39/2015 reconoce a los ciudadanos el derecho a relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos, ello siempre precisará el empleo de algunos de los sistemas de identificación y autenticación señalados en su artículo 10".

De conformidad con los hechos y fundamentos de derecho expuestos acuerdo suspender la/s inscripción/es solicitada, calificándose el defecto como subsanable.

Contra la expresada calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Emilia Adán García registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 10 a día once de marzo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña P. A. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de doña V. G. F., interpuso recurso el día 30 de marzo de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos.

Primero. El artículo 118 de la Constitución Española dice:

"Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto".

El artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial dice:

“Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán, las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes”.

Segundo. La calificación impugnada se pierde en triquiñuelas procedimentales e ignora el hecho sustancial de que existe un mandato imperativo judicial que hay que cumplir.

En efecto:

Por auto de 19 de noviembre de 2025, el juzgado de primera instancia número 6 de Valencia, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1153/2025 dijo:

“Parte dispositiva.—Se dicta orden general de ejecución y se despacha la misma a favor de doña V. G. F., parte ejecutante, frente a J. Alegre S.A., parte ejecutada, para la ejecución de los pronunciamientos contenidos en la resolución dictada por el procedimiento ordinario 823/2022, procediéndose a la inscripción del dominio de la vivienda sita en Valencia, calle (...), inscrita en el Registro de la Propiedad número 10 de Valencia, al tomo 1901, libro 109, folio 153, finca número 12683, a nombre de la demandante doña V. G. F.”.

En cumplimiento de esta resolución firme y pasada en autoridad de cosa juzgada, el letrado de la Administración de Justicia, en fecha 20 de noviembre de 2025 dictó un decreto en los siguientes términos:

“Parte dispositiva.—Que habiéndose despachado ejecución en el día de la fecha y una vez firme la misma, se procederá a la expedición del correspondiente mandamiento de anotación al Registro de la Propiedad de Valencia 10, en los términos solicitados en la demanda ejecutiva” (...).

Tercero. Es obvio que si el auto del juzgado número 6 de Valencia de fecha 19 de noviembre de 2025 dice que se proceda a la inscripción del dominio de la vivienda a nombre de doña V. G. F. y el Decreto de 20 de noviembre de 2025 dice que se expida el correspondiente mandamiento de anotación al Registro de la Propiedad de Valencia número 10, en los términos solicitados en la demanda ejecutiva, el Sr. Registrador no puede suspender las inscripciones solicitadas, porque esto vulnera el artículo 118 de la Constitución española y el artículo 17.2 de la L.O.P.J.».

IV

La registradora 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, 82 y 103 de la Ley Hipotecaria; 1216 del Código Civil; 6, 150, 207, 517, 501, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 3.1 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza; 33, 100, 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario; la Sentencia de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017, 15 y 17 de diciembre de 2021 y 3 de febrero de 2026, relativas al alcance de la calificación; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25, 30 y 31 de enero y 7, 10, 14, 17, 21, 28 y 23 de febrero de 2017, y de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de septiembre de 2022, en relación con las

exigencias formales de los títulos inscribibles, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio de 2020, 23 de noviembre de 2021, 8 de enero y 2 de octubre de 2024 y 16 de julio de 2025, en relación con resoluciones judiciales dictadas en rebeldía.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora de la Propiedad de Valencia número 10 a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario en cuya virtud se reconoce el dominio de una finca registral en favor de la demandante.

Se aprecian cuatro defectos que se pueden sintetizar en dos cuestiones básicas: a) falta de acreditación de la autenticidad de los documentos presentados: por un lado, de la copia de la sentencia dicha no figura firmada ni contiene un código seguro de verificación con el que comprobar su autenticidad, por lo que deberá aportarse una copia debidamente firmada y sellada o en la que conste un código seguro de verificación válido, y por otro, de la instancia que se acompaña, que deberá ser firmada por la solicitante con firma legitimada ante notario o ratificada ante la registradora o bien podrá ser firmada electrónicamente, en cuyo caso deberá ser presentada a través de la Sede Electrónica, y b) falta de expresión de la firmeza de los documentos judiciales, considerando que la sociedad demanda se encontraba en rebeldía procesal, por lo que, dictada la sentencia en rebeldía, para la inscripción será necesaria la declaración judicial de que han transcurrido los plazos para la acción de rescisión.

La recurrente centra su argumentación en la obligación que corresponde a los registradores de la Propiedad de cumplir los mandatos de la autoridad judicial, considerando que los defectos alegados por la registradora son meras triquiñuelas procedimentales.

2. 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 la competencia del juzgado o tribunal, la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, las formalidades extrínsecas del documento presentado y los obstáculos que surjan del Registro, siempre con el objetivo de garantizar la plena protección del 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 calificadora 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 calificadora 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». Este mismo criterio ha sido reiterado en otras Sentencias posteriores como la número 866/2021, de 15 de diciembre, 869/2021, de 17 de diciembre, y 144/2026, de 3 de febrero.

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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».

3. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige que para que puedan ser inscritos los títulos del artículo 2 deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. El artículo 1216 del Código Civil establece que son documentos públicos los autorizados por un notario o empleado público competente, con las solemnidades requeridas por la Ley.

De la lectura de ambos preceptos, junto con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento Hipotecario: «Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite», se deduce que es imprescindible que todo documento público que se presente en el Registro esté debidamente firmado por el funcionario que lo autoriza.

Cabe destacar que en nuestro ordenamiento no existe duda sobre la equivalencia de valor jurídico de la firma electrónica y la firma manuscrita. Esta Dirección General ya viene admitiendo como documentos auténticos a efectos de presentación en el Registro el traslado a papel de los mismos cuando contengan un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad. Por tanto, aunque la presentación de documentos electrónicos puede hacerse por vía telemática, nada impide también la presentación en papel cuando tienen un código seguro de verificación. El «código generado electrónicamente» permite contrastar la autenticidad del documento. Éste constituye la simple referencia lógica –alfanumérica o gráfica– que identifica, dentro de la sede electrónica, cada documento electrónico, previamente autorizado, también en forma electrónica.

El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento. Esta obligación es plenamente coherente con la general que impone al registrador calificar la autenticidad y vigencia de la firma electrónica de un documento presentado mediante la oportuna consulta al correspondiente prestador de servicios de certificación o, la calificación de autenticidad de una carta de pago electrónica, o de cualquier otro documento remitido de forma telemática al Registro.

Señala la Instrucción de este Centro Directivo de 19 de junio de 2019, que: «De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley 11/2007, las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora».

Igual criterio se ha mantenido en Resoluciones de 25, 30 y 31 de enero y 7, 10, 14, 17, 21, 28 y 23 de febrero de 2017, en las que se afirmó que lo mismo resulta de plena aplicación al supuesto de los documentos judiciales generados electrónicamente y dotados de código seguro de verificación.

En el presente caso, lo que se ha presentado es una fotocopia de la sentencia que carece de firma manuscrita y que tampoco incorpora el citado código seguro de verificación, con lo que es correcto el criterio sostenido en la notade calificación respecto a su inadmisibilidad como título formal inscribible.

4. En relación con la instancia privada que acompaña al título judicial, conviene recordar la importancia de asegurar la identidad de quien la suscribe como elemento esencial de seguridad jurídica.

Como ya se indicó en la Resolución de este Centro Directivo de 16 de septiembre de 2022, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

La exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial), sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos. Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se admitió la firma electrónica (cfr. artículo 3.2 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza). Sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores (artículo 240 de la Ley Hipotecaria), sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel. El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo, al no poder comprobarse que la firma es electrónica reconocida.

En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la sede electrónica de los registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador. Consecuentemente, se confirma el defecto apreciado por la registradora.

5. 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 complemente, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente 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.

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 igualmente el defecto relativo a la falta de acreditación de la plena firmeza de las resoluciones judiciales.

En consecuencia, 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, 30 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.