III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24380 *Resolución de 30 de julio 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 Tolosa n.º 1 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña J. E. A., abogada, y doña L. A. E., abogada, en nombre y representación de doña G. A. A., contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Tolosa número 1, doña María del Rosario García Jiménez, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tolosa, Plaza número 1, se seguía el procedimiento ordinario número 404/2024, en el que, con fecha 12 de septiembre de 2025, se dictó sentencia por la que se estimó la pretensión de la parte demandante y se declaró la adquisición de una determinada finca registral por prescripción adquisitiva.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia, junto con diligencia de ordenación de fecha 29 de octubre de 2025 por la que se declaraba que la sentencia no había sido recurrida y que era firme, en el Registro de la Propiedad de Tolosa número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, que fue presentado a las catorce horas, un minuto y once segundos del día a seis de marzo de dos mil veintiséis, bajo el asiento 636 del Tomo 2026 del Diario de presentación, número 2026/1188 de entrada, que corresponde a Sentencia N.º 000127/2025 de fecha doce de septiembre de dos mil veinticinco expedida por Doña María del Carmen Medina Román Jueza de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tolosa, Plaza n.º 1, en unión de Diligencia de ordenación de fecha veintinueve de octubre de dos mil veinticinco expedida por Don M. A. A. I. Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tolosa, Plaza n.º 1, tras examinar los Libros del Archivo de mi cargo, he acordado suspender la práctica de la anotación de embargo solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos:

Hechos:

Primero.–Se presenta Sentencia N.º 000127/2025 de fecha doce de septiembre de dos mil veinticinco dictada por Doña María del Carmen Medina Román Jueza de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tolosa, Plaza n.º 1, en unión de diligencia de ordenación de fecha veintinueve de octubre de dos mil veinticinco expedida por Don M. A. A. I. Letrado de la Administración de Justicia de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tolosa, Plaza n.º 1 relativas al procedimiento ordinario número 0000404/2024, seguido en la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Tolosa, Plaza n.º 1 que declara firme la sentencia, se estima

cve: BOE-A-2026-24380
Verificable en https://www.boe.es

íntegramente la demanda interpuesta por G. A. A., frente a los demandados A. J. H. Z., M. E. H. Z., M. I. H. Z., G. C. H. Z., M. H. Z. y M. I. I. H. Z., declarando la adquisición de la demandante por prescripción adquisitiva de la vivienda (…) de Tolosa, finca registral número 20.244 de Tolosa. En dicha sentencia M. I. I. H. Z., M. I. H. Z., G. C. H. Z. y A. J. H. Z. se allanan, y M. E. H. Z. y M. H. Z. se declaran en situación de rebeldía procesal.

Consultados los Archivos del Registro, la finca registral número 20.244 de Tolosa objeto del procedimiento consta inscrita a favor de Don J. R. H. D. D. y Doña J. Z. T. una mitad indivisa, adquirida para su sociedad de gananciales, según la inscripción 1.ª y a favor de Doña M. G. A. A., parte demandante del procedimiento, la restante mitad indivisa, según la inscripción 3.ª

(1.º) Como consecuencia de ello, en primer lugar no consta que la demanda se haya dirigido contra los mencionados titulares registrales. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria (Principio de tracto sucesivo). Es preciso advertir que, si se tratara de un supuesto de herencia yacente, sería importante pone lo de manifiesto a los efectos de cumplir los requisitos que en su caso pudieran corresponder.

(2.º) En segundo lugar, es preciso que se aclare el objeto del procedimiento, es decir, si efectivamente recae únicamente sobre la mitad indivisa que no pertenece a la parte actora, o si recae sobre la totalidad de la finca, en cuyo caso, por el principio de tracto sucesivo mencionado se suspendería la inscripción de la mitad indivisa que pertenece a la parte actora ya que, no pertenecería a ésta por usucapión, sino en virtud del título que consta en el Registro.

Segundo.–(3.º) Respecto a la situación de rebeldía declarada en la sentencia de M. E. H. Z. y M. H. Z., se debe hacer mención a que, para la práctica de las operaciones registrales solicitadas, ha de acreditarse que dentro del plazo legal no se ha ejercitado la acción rescisoria o que pese a ejercitarse, ha sido desestimada.

En este sentido, la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de veintitrés de junio de dos mil siete establece lo siguiente: “La ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos 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. Toda vez que caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo el 10, sin perjuicio de que pueda tornarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”

Añade tal Resolución que “como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes han sido parte en el procedimiento, garantizando el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un asunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una actuación judicial que diera lugar a una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100. del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a los obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción”

En este mismo sentido la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de seis de mayo de dos mil nueve señala que “Como dispone el

cve: BOE-A-2026-24380
Verificable en https://www.boe.es

artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, una sentencia dictada en rebeldía, que puede perfectamente devenir firme (artículo 504 de la misma Ley) si bien puede verse, no obstante, eventualmente suspendida en su ejecución (cfr. artículo 566.1) sin necesidad de que se acuerde esa suspensión, sino por ministerio de la ley, no es hábil para inscribirse en el Registro de la Propiedad (donde la posterior publicidad de su rescisión en base a la acción correspondiente puede resultar ya ineficaz frente a terceros), sino tan solo anotarse preventivamente".

En consonancia con lo anterior indicar que conforme al citado artículo 524.2 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."

Tercero.–(4.º) Por otro lado, debe señalarse que no consta mandamiento dirigido a Registro de la propiedad para que se practiquen los asientos que ordene el Juzgado. Artículos 3 y 6 de la Ley Hipotecaria.

Cuarto: (5.º) No constan las circunstancias personales ni el carácter de adquisición de la persona a cuyo favor haya de practicarse la inscripción. Artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Quinto: (6.º) Se advierte que, en el caso de que se pretenda modificar la descripción de la finca y dejar constancia de que la finca registral en cuestión "también conocida como vivienda segunda derecha", sería necesario la modificación de título constitutivo de la división horizontal con los requisitos exigidos en el artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Fundamentos de Derecho:

Primero.–Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Segundo.–Vistos los artículos 3, 9 y 20 de la Ley Hipotecaria; artículo 51 del Reglamento Hipotecario; artículos 502 y 524. 4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículo 17 de la Ley de Propiedad Horizontal.

Resoluciones de la DGSJFP de: 23 de junio de dos mil 2007 [sic], 6 de mayo de 2009, 9 de Marzo de 2001, 29 de Noviembre de 2004, 21 de Abril de 2005, 9 de Abril de 2007, y 3 de Abril de 2017.

Conclusión:

Se suspende la práctica de la inscripción solicitada a la espera de la subsanación del defecto indicado.

Contra la presente calificación (…)

La registradora de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Maria del Rosario García Jiménez Registradora de Tolosa N.º 1 a día veinticinco de Marzo del año dos mil veintiséis.»

cve: BOE-A-2026-24380
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. E. A., abogada, y doña L. A. E., abogada, en nombre y representación de doña G. A. A., interpusieron recurso el día 22 de mayo de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Que, por virtud del presente escrito, dentro del plazo concedido, formulamos ante este organismo el oportuno recurso contra la suspensión de la práctica de la inscripción solicitada en lo que respecta, únicamente, a lo descrito en el hecho segundo, toda vez que el resto de las cuestiones, serán subsanadas en los términos interesados:

"…Toda vez que caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la LEC".

Pues bien, discrepando con dicha fundamentación es por lo que se formula el presente recurso.

Desconocemos la razón jurídica que existe para considerar la existencia de fuerza mayor.

No existe tal ni ha quedado acreditada por lo que, transcurrido el plazo de cuatro meses por cuanto la sentencia no ha sido notificada personalmente, procede la inscripción.»

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 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; 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 y 31 de enero de 2024, 5 de marzo y 16 de julio de 2025 y 11 y 24 de febrero de 2026.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario por la que se declara que la actora ha adquirido por usucapión una determinada finca registral.

La registradora suspende la inscripción, además de por otros defectos que no han sido objeto de recurso, por entender que, dada la rebeldía procesal de alguno de los demandados, 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.

2. 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

cve: BOE-A-2026-24380
Verificable en https://www.boe.es

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 complemente, 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.

cve: BOE-A-2026-24380
Verificable en https://www.boe.es

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

cve: BOE-A-2026-24380
Verificable en https://www.boe.es