III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24393 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Baza a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por don J. S. S. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Baza, don José Antonio Jiménez Rubio, a inscribir un testimonio de una sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

En la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Baza, Plaza número 2, se tramitó procedimiento ordinario número 551/2023 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el día 5 de junio de 2025, declarando la adquisición por prescripción de una finca registral. El procedimiento se tramitó estando el demandado en situación de rebeldía procesal.

II

Presentado mandamiento judicial de la sentencia en el Registro de la Propiedad de Baza, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Antonio Jiménez Rubio, registrador/a titular del Registro de la Propiedad de Baza y su Distrito hipotecario.

El mandamiento expedido por Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º dos de Baza, el día 18/02/2026, procedimiento número 551/2023, con firma electrónica, fue presentado por J. L., E. J. el día diecinueve de marzo del año dos mil veintiséis, con el número de entrada 1632/2026, originando el procedimiento registral del asiento 730 del Diario 2026. Se acompañan los siguientes documentos complementarios: xxxxxxxxxxxxxxxxx.

Ha quedado acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, mediante la aportación de la certificación de presentación electrónica modelo C09 y carta/s de pago electrónica/s modelo 600.

Previa calificación registral del precedente documento, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable del procedimiento registral:

Hechos:

Uno. El demandado M. D. M. se encuentra en situación de rebeldía procesal, según consta en la sentencia de fecha 05 de junio de 2025, cuya firmeza queda acreditada mediante auto aclaratorio de fecha 07 de octubre de 2025, por constar que fue notificada la sentencia a las partes el 10 de junio de 2025.

Se acompaña certificación expedida por la letrada de la administración de justicia, del Tribunal número dos de Baza, M. S. V., con firma electrónica de fecha 23 de abril

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

de 2026, por la que acredita que a indicada fecha no se ha presentado acción de recisión de la sentencia.

No puede practicarse la inscripción solicitada, por no haber transcurrido el plazo máximo de dieciséis meses previsto en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que se produzca la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme que asiste al demandado rebelde, para el supuesto de que 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.

Dos. No resulta de la documentación presentada, ni se acredita en modo alguno, declaración alguna respecto a la realización o no de alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, respecto de la finca objeto de adjudicación.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho uno anterior, debe tenerse en consideración:

Son muy numerosas las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, como las de 3 de junio de 2020, 23 de noviembre de 2021, 27 de septiembre de 2022 o la más reciente, de 2 de octubre de 2024, que se han referido a esta cuestión, exigiendo dicha mención del órgano judicial correspondiente, en el documento presentado a inscripción o documento que lo complemente.

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 acreditado 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.

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.

El artículo 501 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

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

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".

Hay que tener en cuenta la dicción literal del apartado 2 del citado artículo 502, que contempla la prolongación de los plazos previstos hasta un máximo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, tanto el plazo de veinte días, en caso de notificación personal, como el de cuatro meses en caso de notificación edictal, en el supuesto de subsistencia de la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Debe recordarse la doctrina emanada de las resoluciones de la DGSJFP, como la de 12 de mayo de 2016, 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.

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 quedaría 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. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente la DGSJFP, 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.

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 pretendida es necesario 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 Ley de Enjuiciamiento Civil (Cfr. Resolución de 15 de febrero de 2005).

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

III. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho dos anterior, debe tenerse en consideración:

Estamos en un supuesto de transmisión forzosa producida en un procedimiento judicial, y de conformidad con el art. 98.3 de la Ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular "Las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas, con motivo de la transmisión de cualquier derecho real sobre los mismos, a declarar en el título en el que se formalice la transmisión si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo. Dicha declaración será objeto de nota marginal en el Registro de la Propiedad. Esta manifestación sobre actividades potencialmente contaminantes habrá de realizarse también por el propietario en las declaraciones de obra nueva por cualquier título. Este apartado será también de aplicación a las operaciones de aportación de fincas y asignación de parcelas resultantes en las actuaciones de ejecución urbanística."

Sentado lo anterior, tal declaración puede acreditarse si consta en autos o por medio de la instancia complementaria del art. 110 del R.H., suscrita por el propio adjudicatario, bien ante el notario, bien firmada y ratificada ante el registrador (Resolución del mismo Centro Directivo de 19 y 20 de noviembre de 1.987). Aunque el referido art. del R.H. no exija que dicha instancia conste con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, este requisito de autenticidad se hace evidente en virtud de los art. 3 de la L.H. y 166,1 de su Reglamento, que debe aplicarse por analogía; en el mismo sentido lo ha entendido la Resolución de 29 de Mayo de 1954, o más recientemente, la de 13 de Abril de 2.000.

Por último, la declaración debe ir referida al momento de la transmisión judicial, no a una fecha posterior.

IV. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior.

En su virtud,

Acuerdo

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

Contra la presente nota (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Antonio Jiménez Rubio registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Baza, a día veinte de mayo del dos mil veintiséis.»

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. S. interpuso recurso el día 27 de mayo de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Motivos del recurso

Primero. La resolución de calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad de Baza en su hecho primero recoge textualmente;

"No puede practicarse la inscripción solicitada, por no haber trascurrido el plazo máximo de dieciséis meses previsto en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para que se produzca la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme que asiste al demandado rebelde, para el supuesto que no hubiera podido ejercitar la acción de recisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia".

Segundo. Establece el art. 501 de la LEC;

Rescisión de sentencia firme a instancias del rebelde. Casos en que procede.
Los demandados que hayan permanecido constantemente en rebeldía podrán pretender, del tribunal que la hubiere dictado, la rescisión de la sentencia firme en los casos siguientes:

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.

Tercero. Establece el art. 502 de la LEC;

Plazos de caducidad de la acción de rescisión.

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.

Cuarto. Por otra parte, el trascurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, indicando la imposibilidad del ejercicio del recurso de recisión por trascurso del plazo aplicable al supuesto concreto.
El mandamiento dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Baza fue acompañado de la Sentencia dictada en el Procedimiento Ordinario 551/2023 de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Baza. Plaza n.º 2 y del Auto

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

aclaratorio de fecha 07/10/2025 por constar que se ha notificado la Sentencia a las partes en fecha 10/06/2025 (hecho primero de la calificación).

También fue acompañado a dicho mandamiento la Diligencia de Ordenación de fecha 14/04/2026 por la que de conformidad con el art. 51.9 del RH se hacía constar los datos del actor y de la demandada.

Así como la certificación emitida por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Baza. Plaza n.º 2 de fecha 23/04/2026 firmada por la LAJ, por la que se certificaba que al día de la fecha (23/04/2026) no se ha presentado acción de recisión de la Sentencia recaída en el presente procedimiento con fecha 05/06/2025 y notificada a través del TJUE en fecha 13/06/2025.

Quinto. Notificada al demandado rebelde la Sentencia a través del TJUE en fecha 13/06/2025 cuando se certifica por la LAD el 23/04/2026 habían trascurrido 8 meses desde la notificación de la Sentencia al demandado rebelde, cumpliéndose así con creces el plazo establecido en el art. 502.1.2.º de la LEC, que establece un plazo de cuatro meses a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme.

Por tanto, se han cumplido con creces los plazos establecidos en el art. 502.12.º de la LEC en relación al art. 501 y 522.4 del mismo cuerpo legal.

Sexto. Lo que no puede hacer el Sr. Registrador en su calificación es manifestar que no se ha producido la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme que asiste al demandado rebelde, por no haber trascurrido el plazo máximo de 16 meses previsto en el art. 502.2 de la LEC.

Séptimo. Es reiterada la jurisprudencia de la DGSJFP de fecha 16/07/2025 publicada en el BOE n.º 189 de fecha 07/08/2025- página 1068709 y ss, quien en su página 106888 recoge textualmente;

debe recordarse la doctrina emanada del centro directivo 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 recisión, cuestión que deberá ser apreciada por el LAJ, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del trascurso o no del oportuno plazo de la acción de recisión, pero no corresponde al Registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo para el ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni como se ha dicho, puede presumirse su inexistencia de hecho de haberse notificado personalmente la Sentencia" resolución que ha sido publicada no solo en el BOE, sino también en la editorial Aranzadi JUR 2025/246971 y también en la editorial El Derecho EDD 2025/650267.

En igual sentido se ha pronunciado la Resolución de fecha 02/10/2024 publicada en el BOE n.º 273 de fecha 02/11/2024. página 144229, quien viene a reiterar la doctrina anteriormente expuesta, donde en su página 144233 manifiesta textualmente "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 recisión, cuestión que deberá ser apreciada por el LAJ correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del trascurso o no del oportuno plazo para la acción de recisión.

Y así, la resolución de fecha 12/05/2016 dispuso que el art. 502.2 de la LEC, se pone en relación con el art. 134.2 de la misma Ley, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y 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 LAJ mediante Decreto, de oficio o a instancia de la aparte que la sufrió, con audiencia de los demás, por tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor.

Sigue manifestando, que no corresponde al Sr. 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.

Publicada dicha Resolución en la editorial Aranzadi 3JUR 2024/449644 y en la editorial El Derecho EDD2024/724492.

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

Octavo. De acuerdo con las Resoluciones anteriormente citadas, no corresponde al señor registrador la valoración ni la posibilidad de la prolongación del plazo para el ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, pues dicha competencia corresponde exclusivamente al letrado de la Administración de Justicia y, habiendo certificado el mismo que habiendo trascurrido el plazo que establece el art. 502.1.2.º de la LEC, procede la inscripción solicitada en el mandamiento dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad de Baza y en los términos establecidos en el mismo.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 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 del registrador 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.

El registrador suspende la inscripción, además de por otro defecto que no ha sido objeto de recurso, por entender que, dada la rebeldía procesal del demandado, no puede practicarse la inscripción en tanto no conste por resolución judicial 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 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.

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es

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.

3. En el presente caso se acompaña una certificación librada por la letrada de Administración de Justicia del Juzgado ante el que se siguió el procedimiento en la que se afirma que, a fecha 23 de abril de 2026, no se ha presentado acción de rescisión de la sentencia recaída el día 5 de junio de 2025 que fue notificada por el Tablón Edictal Único el día 13 de junio de 2025.

A la vista de lo expuesto, y teniendo en cuenta la doctrina de este Centro Directivo, el recurso no puede prosperar, porque en esta certificación del órgano judicial no se aclara sin consta que haya existido o no una situación de fuerza mayor en el rebelde que le haya impedido su comparecencia y que pudiera justificar la prórroga del plazo de la acción de rescisión hasta los dieciséis meses.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

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

cve: BOE-A-2026-24393
Verificable en https://www.boe.es