

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6934 *Resolución de 5 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 23 a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.*

En el recurso interpuesto por doña C. C. S. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 23, doña María Elena Rodríguez Pelоче, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario.

Hechos

I

Mediante sentencia dictada el día 13 de noviembre de 2023 en procedimiento ordinario, se declaraba el dominio de la demandante, doña C. C. S. sobre la finca registral número 19.602 del Registro de la Propiedad de Madrid número 23, disponía la cancelación de las actuales inscripciones registrales que fueren contradictorias a dicha declaración y ordenaba la inscripción del inmueble a favor de doña C. C. S., siendo demandados la herencia yacente o ignorados herederos de doña M. B. Y. y doña R. F. N. como única heredera de don J. P. G. Consultados los asientos del Registro, resultaba que dicha finca figuraba inscrita a favor de los indicados cónyuges doña M. B. Y. y don J. P. G. para su sociedad conyugal. Constaba en la sentencia que los demandados habían sido declarados en rebeldía.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 23, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Examinado el contenido de los asientos del Registro y de los documentos presentados, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, resuelvo no practicar la inscripción solicitada en el precedente documento que es testimonio expedido electrónicamente el 9 de octubre de 2024, por el Letrado del Juzgado de Primera Instancia número 59 de Madrid, procedimiento Ordinario 763/2022, que ha causado en éste Registro el asiento número 1478 del Diario 2024, por concurrir las siguientes circunstancias de hecho y fundamentos de derecho:

Hechos.

Se presenta testimonio de sentencia de fecha 13 de noviembre de 2023 dictada en Procedimiento Ordinario que declara el dominio de la demandante sobre la finca número 19602 de este Registro, ordena la cancelación de las actuales inscripciones registrales que fueren contradictorias a dicha declaración y ordena la inscripción del inmueble a favor de la demandante doña C. C. S. siendo demandados la herencia yacente o ignorados herederos de doña M. B. Y. y Doña R. F. N., como única heredera de Don J. P. G. Consultados los asientos del Registro resulta que dicha finca figura inscrita a favor de los indicados cónyuges Doña M. B. Y. y Don J. P. G. para su sociedad conyugal. Consta en la sentencia presentada que los demandados han sido declarados en rebeldía.

Defectos observados y fundamentos de Derecho.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases en cuya virtud se solicita 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. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario, respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, dispone que la calificación 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.

Son motivos de suspensión de la inscripción solicitada los siguientes:

Primero.

Haber sido declarados los demandados en situación de rebeldía procesal y no constar en el título presentado si han transcurrido los plazos de audiencia del rebelde, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

El artículo 501 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula la rescisión de sentencia firme a instancias del rebelde y el artículo 502 los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de sentencias dictadas en rebeldía y dispone el artículo 524.4 de la misma Ley que mientras no sean firmes las sentencias, o siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, solo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en los Registros públicos. Al respecto es doctrina reiterada de la DGSJFP que 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 para que sea hábil para inscribirse en el Registro y que una interpretación lógica de la norma 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 –Resoluciones de 21 de febrero, 28 de mayo, 23 de junio de 2007 y 8 de enero de 2024–.

Segundo.

No se expresan las circunstancias personales del adquirente exigidas por el artículo 9 de la LH, y 51 del RH, de conformidad con el artículo 21 de la LH según el cual, los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresaran, 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, y el artículo 51 del RH conforme al cual “si se trata de personas físicas se expresaran el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten”.

Tercero.

No consta en el título presentado la fecha de defunción de la titular registral Doña M. B. Y.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 de su Reglamento, es necesaria la constancia del fallecimiento del mismo,

circunstancia que debe ser calificada, siendo el documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha de fallecimiento, el certificado de defunción. En el ámbito procesal, una vez que ha quedado debidamente acreditado el fallecimiento para justificar la sucesión procesal de los herederos (artículos 16.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y 2 del mismo texto legal), y por tanto, admitida por el juez la demanda o la sucesión procesal de los herederos será suficiente que se refleje en la sentencia la fecha de fallecimiento del causante por lo que no constando este dato en el título presentado debe subsanarse esta omisión o bien aportar el certificado de defunción de dicha señora.

Puede (...)

Madrid, a la fecha de la firma. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Elena Rodríguez Pelоче registradora de Registro de la Propiedad de Madrid 23 a día once de noviembre de dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. C. S. interpuso recurso el día 12 de diciembre de 2024 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera. De la Sentencia n.º 552/2023, de 13 de noviembre de 2.023.

Que, en fecha 9 de octubre de 2.024, presenté en el Registro de la Propiedad número 23 de Madrid, testimonio de la Sentencia n.º 552/2023, de 13 de noviembre de 2.024, a fin de dar cumplimiento a la citada resolución judicial.

Que, el Fallo de la sentencia finalizadora del Procedimiento Ordinario 763/2022 es del siguiente tener literal (...):

“Que estimando la demanda interpuesta por el Sr. R. R. M. en representación de D.ª C. C. S. frente a la herencia yacente o ignorados herederos de S. M. B. Y.:

a) Declaro el dominio de la demandante sobre “piso (...) de la casa en Madrid, calle (...) Ocupa una superficie de cuarenta y siete metros, treinta y cinco decímetros cuadrados, aproximadamente, y linda: por su frente, con pasillo por donde tiene su entrada; derecha, con piso bajo interior derecha y patio; izquierda, con piso bajo interior izquierda; y fondo, con medianería y patio.

Consta de vestíbulo, tres habitaciones, cocina y W.C.

Cuota: Le corresponde en los elementos comunes y gastos generales del edificio, un porcentaje de un entero, cuarenta centésimas por ciento. Inscripción.—Figura inscrito en el Registro de la Propiedad, número veintitrés de los de Madrid, en el Tomo 628, Libro 628, Folio 144, Inscripción”. Siendo D.ª C. S. S. la legítima propietaria en pleno dominio del mismo.

b) Ordeno la cancelación de las actuales inscripciones registrales practicadas sobre el citado inmueble, que fueren contradictorias a dicha declaración.

e) Ordeno la inscripción del inmueble a nombre de D.ª C. C. S.”

Que, tal y como se desprende del Fallo transcrito, el Juzgado de Primera Instancia n.º 59 de Madrid declara por sentencia, la cual, a la fecha, es firme, que soy la legítima propietaria en pleno dominio del inmueble.

Asimismo, en la misma resolución se ordena por parte de Juzgado: (i) la cancelación de las inscripciones actuales registrales practicadas sobre el inmueble, y; (ii) que fueren contrarias a la declaración indicada en el párrafo anterior, y, a pesar de lo anterior, tras la presentación del testimonio de la reiterada sentencia, el Registro de la Propiedad número 23 de los de Madrid resolvió no practicar la inscripción solicitada, siendo los motivos de suspensión de la inscripción (...).

Segunda. De los motivos de suspensión de la inscripción solicitada.

Que la calificación negativa de la inscripción, de fecha 11 de noviembre de 2024, recoge los siguientes motivos en los que se ha justificado por parte de la señora registradora de la propiedad tal decisión:

1.º Que, habiéndose declarado en el Procedimiento Ordinario 763/2022 los demandados en rebeldía, no han transcurrido los plazos indicados en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en particular el de dieciséis (16) meses que prevé el citado precepto para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía.

2.º No se expresan las circunstancias personales del adquirente, exigidas por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 51 del Reglamento Hipotecario, en relación al artículo 21 de la Ley Hipotecaria.

3.º No consta en el título presentado la fecha de defunción de la titular registral doña M. B. Y. (...).

Tercera. De la impugnación de la calificación negativa.

Con carácter previo, interesa a mi derecho señalar que se ha presentado por mi representación procesal, escrito en el Juzgado solicitando dicte resolución que contenga la información requerida por la señora registradora de la propiedad, a fin de que se proceda a su inscripción a la mayor brevedad posible.

Sin perjuicio de lo anterior, debo mostrar mi disconformidad con los motivos contenidos en la nota de calificación negativa, por los que se suspende la inscripción solicitada, por lo que los impugno con base en los siguientes fundamentos:

1.º En relación al primero de los motivos, consistente en no haber transcurrido los plazos de audiencia del rebelde, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria, debo manifestar que:

Tal y como dispone el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil:

“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.”

Asimismo, el artículo 502 del mismo cuerpo legal, establece los plazos de caducidad de la acción de rescisión, siendo estos los siguientes (...):

“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 los que se refiere el apartado anterior podrán prolongar se, 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 (...).”

Así dispone el artículo 134 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en su apartado 2, lo siguiente:

“Podrán, no obstante, interrumpirse los plazos y demorarse los términos en caso de fuerza mayor que impida cumplirlos, reanudándose su cómputo en el momento en que

hubiera cesado la causa determinante de la interrupción o demora. 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. Contra este decreto podrá interponerse recurso de revisión que producirá efectos suspensivos.”

Pues bien, de acuerdo con los preceptos anteriormente transcritos, cabe manifestar que, de conformidad con la asentada jurisprudencia de aplicación, la improrrogabilidad de los plazos se impone inexorable, como estableció el Tribunal Supremo en su Sentencia 22/2017, de 17 de enero, por lo que, tal y como confirmó con posterioridad el Alto Tribunal por Auto de 15 de junio de 2021 (...) “lógicamente la interrupción, aparte de responder a unos acontecimientos imprevisibles e inevitables que impidan realizar oportunamente el acto de parte, ha de admitirse de un modo excepcional y con enorme cautela al afectar al transcurso de los plazos a la propia seguridad jurídica de todos los litigantes. lo que exige ponderar muy pormenorizadamente todas las circunstancias concurrentes”.

De los pronunciamientos del Tribunal Supremo se desprende, entre otras cuestiones, por un lado, lo extraordinario de la prorrogación de los plazos procesales establecidos en la Ley Rituaria, por afectar de forma directa a la seguridad jurídica, y, por otro lado, que la prórroga de los mismos requiere una admisión previa por parte del Juzgado. En consecuencia, debe ser solicitada la prórroga de los plazos, alegando la fuerza mayor que la justificaría en cada caso, para que sea otorgada por el Juzgado.

En concreto, de conformidad con lo establecido en el artículo 134 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la facultad para apreciar la existencia o no de una causa de fuerza mayor que permitiera prorrogar o interrumpir un plazo le corresponde al letrado de la Administración de Justicia.

Por tanto, para que pudiere resultar de aplicación el plazo extraordinario recogido en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil –precepto que lo plantea como una posibilidad, no operando de forma automática–, debe ser apreciada la fuerza mayor por el letrado de la Administración de Justicia y, además, subsistir, para que el término del plazo se extienda a los dieciséis meses.

De lo contrario se estaría atentando contra la seguridad jurídica, no pudiendo aplicar una prórroga basándose en la hipotética existencia de alguna causa que debería ser, en todo caso, apreciada por el letrado de la Administración de Justicia y, además, acreditada su subsistencia.

Por lo anterior, al entender de esta parte, la interpretación extensiva de los preceptos señalados en este apartado atenta directamente contra la seguridad jurídica.

Que, de forma subsidiaria, de desestimarse el presente motivo de impugnación, se solicita la anotación preventiva del testimonio de la sentencia, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2.º En cuanto a la falta de expresión de los datos personales del adquirente, debemos señalar que en el cuerpo de la sentencia se recoge, teniendo en consideración la documental aportada en el procedimiento, que yo, doña C. C. S., soy mayor de edad, tal y como se desprende, entre otros, de los documentos n.ºs 6, 9, 10 y 11 de la demanda –a los que se hace expresa referencia en la resolución, siendo éstos escrituras públicas o certificados del Registro Civil– (...).

Asimismo, del propio relato de los hechos acreditados en el procedimiento se desprende, sin que quepa lugar a dudas, que soy mayor de edad, puesto que sí, tal y como se recoge de forma expresa en la sentencia, contraí matrimonio en el año 1981 y a la fecha continúo abonando los gastos de la comunidad de propietarios y los suministros de la vivienda, resulta indiscutible mi mayoría de edad. Teniendo en cuenta, además, que se ha acreditado que he poseído al menos durante 30 años el inmueble del que soy legítima propietaria en pleno dominio.

Por otro lado, se recoge en la sentencia que estoy separada (...), en régimen de separación de bienes habiéndose liquidado los gananciales (...) y que mi vecindad es la

de Madrid, toda vez que toda la prueba practicada en el procedimiento acredita que vivo en la vivienda cuya propiedad me ha sido reconocida por la sentencia (...).

3.º Que, el tercero de los motivos por los que se suspende la inscripción solicitada es “la necesaria constancia del fallecimiento de doña M. B. Y.”.

Expresamente recoge la nota de calificación lo siguiente (...):

“No consta en el título presentado la fecha de defunción de la titular registral Doña M. B. Y.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 de su Reglamento, es necesaria la constancia del fallecimiento del mismo, circunstancia que debe ser calificada, siendo el documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha de fallecimiento, el certificado de defunción. En el ámbito procesal, una vez que ha quedado debidamente acreditado el fallecimiento para justificar la sucesión procesal de los herederos (artículos 16.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y 2 del mismo texto legal), y por tanto, admitida por el juez la demanda o la sucesión procesal de los herederos será suficiente que se refleje en la sentencia la fecha de fallecimiento del causante por lo que no constando este dato en el título presentado debe subsanarse esta omisión o bien aportar el certificado de defunción de dicha señora.”

Pues bien, en primer lugar, debo señalar que en el Procedimiento Ordinario 763/2022 no se produjo sucesión procesal en los términos del artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, toda vez que doña M. B. Y. nunca fue parte litigante en el mismo por encontrarse fallecida con anterioridad a que fuera interpuesta la demanda, careciendo, en consecuencia, de personalidad jurídica y aptitud legítima, tanto para poder ser demanda como para soportar cualquier acto o medida material o procesal sobre su persona, derivado del fallecimiento. Resultando imposible el acudir al mecanismo de la sucesión o sustitución procesal, por no haberse podido adquirir, por parte de la Sra. B., la cualidad de parte procesal.

Lo anterior se debe a que, con la documental aportada al escrito de demanda, quedó acreditado el fallecimiento de doña M. B. Y., quedando constancia tanto por certificados emitidos por el Registro Civil de Madrid, como por escrituras públicas.

En este sentido, tal y como se desprende del certificado de defunción del que fue su único marido –acreditado en el procedimiento– don J. P. G., quien falleció el 16 de diciembre de 1975, éste lo hizo en estado de viudo.

A mayor abundamiento, el 1 de diciembre de 1975, fecha en el que el Sr. P. otorgó su último testamento, en el que consta que su único matrimonio fue con doña M. B. Y., lo hizo con el estado civil de viudo (...).

Disponiendo el Registro de la Propiedad número 23 de Madrid de todas las circunstancias personales de doña M. B. Y., se podría haber obtenido la fecha exacta del fallecimiento con suma facilidad.

En consecuencia, resulta innegable que, tal y como recoge la sentencia cuya inscripción se pretende, ha sido acreditado el fallecimiento de doña M. B.».

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; 18, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de junio de 1993, 29 de octubre de 2001, 15 de febrero, 21 de abril y 29 de diciembre de 2005, 21 de febrero, 9

de abril, 17 y 28 de mayo, 23 de junio y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre de 2008, 17 de marzo y 29 de mayo de 2009, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 29 de enero, 21 de mayo, 3 y 7 de septiembre y 6 de noviembre de 2015, 12 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de marzo, 3 de abril, 7 de junio y 3 de noviembre de 2017, 29 de mayo de 2018 y 17 de enero y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 19 de octubre de 2020, 3 de febrero, 29 de junio y 23 de noviembre de 2021, 27 de septiembre de 2022 y 2 de octubre y 19 de noviembre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a inscribir un testimonio de sentencia dictada en procedimiento ordinario por la cual se declara el dominio de una determinada finca en favor de la demandante y se ordena la cancelación de las inscripciones contradictorias.

La registradora opone tres defectos en su nota de calificación:

- Haber sido declarados los demandados en situación de rebeldía procesal y no constar en el título presentado si han transcurrido los plazos de audiencia del rebelde, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.
- No se expresan las circunstancias personales del adquirente exigidas por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria, y 51 de su Reglamento.
- No consta en el título presentado la fecha de defunción de una de las titulares registrales, doña M. B. Y.

Por su parte, la recurrente alega respecto del primer defecto que la registradora ha realizado una inadecuada interpretación del artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y respecto de los otros dos, que los datos que reclama la registradora resultaban ya del título presentado.

2. Respecto del primero de los defectos objeto de impugnación ha de traerse a colación la doctrina de este Centro Directivo relativa a la inscripción de resoluciones judiciales dictadas en rebeldía de la parte demandada.

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.

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 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 complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto.

Debe recordarse la doctrina emanada de esta Dirección General 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 de la misma ley, 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 (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, 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. Por tales motivos el citado defecto debe confirmarse.

3. El segundo de los defectos se centra en la necesidad de que se acrediten todas las circunstancias personales de la adquirente. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria exige que en la inscripción se hagan constar, entre otros extremos, los datos referentes a la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga dicho asiento, concretando luego el artículo 51, regla novena del Reglamento Hipotecario: «Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten». La exigencia de determinación de todas estas circunstancias es una aplicación del principio de especialidad registral en relación con la correcta identificación de los titulares de los derechos reales inscritos.

Tiene razón la recurrente en que algunos de estos datos resultan del testimonio de la sentencia objeto de calificación. Así, consta el nombre y apellidos de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción, que es mayor de edad, dado que se alude a que había contraído matrimonio el día 26 de diciembre de 1981, y que se separó judicialmente de don J. V. H. O. por sentencia dictada el día 23 de marzo de 1993. Sin embargo, no se especifican ni su documento nacional de identidad, ni su domicilio, ni su estado civil actual, que puede haber variado desde que se separó judicialmente en el año 1981.

Por ello, ha de confirmarse igualmente el segundo de los defectos, advirtiendo que será fácilmente subsanable en los términos establecidos en el artículo 110 del Reglamento Hipotecario, mediante instancia con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, o con una instancia presentada electrónicamente a través de la Sede Electrónica de los Registradores (cfr. artículo 240 de la Ley Hipotecaria).

4. Finalmente, señala la registradora que no consta en el título presentado la fecha de defunción de una de las titulares registrales, doña M. B. Y.

El defecto debe confirmarse. Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra los herederos del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción.

En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en la propia resolución judicial la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición o mediante la aportación del certificado de defunción.

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, 5 de marzo de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.