

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17356 *Resolución de 18 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Amorebieta-Etxano, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción adquisitiva.*

En el recurso interpuesto por doña A. A. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, doña María Cristina Zatarain Martínez, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción adquisitiva.

Hechos

I

Mediante sentencia firme dictada por el día 13 de marzo de 2025 por doña Laura Valenciano Jiménez, Juez de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango, Plaza número 2, en el procedimiento ordinario número 504/2022, seguido contra herederos y herencia yacente de don E. L. B., aclarada por auto dictado el día 20 de mayo de 2025, se declaraba el dominio del demandante, don J. L. B. L., por prescripción adquisitiva (usucapión) sobre la mitad del terreno antuzano correspondiente a una casa y una doceava parte de dos pisos y un quinto cada uno de ellos en los elementos comunes, que registralmente formaban parte de la finca registral número 67 de Amorebieta, y se ordenaba que se procediese a la práctica de los correspondientes asientos registrales. Constaba en la sentencia que los demandados habían sido declarados en situación de rebeldía procesal.

II

Presentado testimonio de la referida sentencia y del auto aclaratorio en el Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento Sentencia 57/2025, de fecha 13/03/2025, emitido por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango. Plaza N.º 2; en procedimiento N.º 504/2022, y Auto aclaratorio de fecha 20 de mayo de 2025, presentada en este Registro el día veintisiete de noviembre del año dos mil veinticinco, asiento de presentación número 2110 del Diario 2025, la Registradora que suscribe ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero. Resulta preciso acreditar el fallecimiento de quien aparece como titular registral, don E. L. B. Así lo exige tanto la legislación hipotecaria –artículo 166 del Reglamento Hipotecario– como procesal –artículo 6.4 en relación con el artículo 265.1 y 2 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil.

Fallecido el mismo, una vez iniciado el procedimiento, ha de acreditarse que el mismo se dirigió contra referido titular registral y la sucesión procesal, esto es, que el procedimiento se dirigió, a continuación, contra algún concreto y posible interesado en sus sucesión, lo que quedaría acreditado con la copia autorizada del título sucesorio de

dicho causante y con el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad acreditativo que dicho título fue el último otorgado y por ende, regulador de su sucesión; todo ello en unión del referido certificado de defunción; salvo que hubiera fallecido intestado, en cuyo caso sería preciso la aportación de las copias autorizadas de sendas actas de requerimiento y de declaración de herederos abintestato del citado causante.

Si hubiera fallecido antes de la iniciación del procedimiento judicial, ha de acreditarse haberse seguido el procedimiento contra algún concreto y posible interesado en su sucesión, lo que quedaría acreditado con la documentación referida en el párrafo anterior.

En los casos en los que lo anterior no resulte posible, y en los que interviene la herencia yacente, ha de acreditarse el nombramiento de administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamentos de Derecho: Así resulta, entre otras, de las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, de 23 de julio de 2021, de 2 de diciembre de 2022, de 8 de enero y 19 de noviembre de 2024, de las que se colige, además de lo determinado en los puntos anteriores, que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Asimismo, se ha de tener en cuenta la Sentencia del Supremo de 9 de septiembre de 2021, por la que el Centro Directivo modificó su doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia.

En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio;

b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada, a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al –artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle (artículo 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas y el artículo 791.2 LEC).

Se ha de recordar que la notificación por edicto tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

Segundo. Por otro lado, se hace constar en la documentación presentada que la parte demandada se encuentra en situación de rebeldía; por lo que ha de determinarse el cumplimiento de los plazos de audiencia al rebelde y el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria.

Fundamentos de Derecho: De acuerdo con el artículo 524.4 LEC, 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 del 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. Para que proceda la rescisión es preciso que se den las circunstancias y se ejercite en el transcurso de los plazos establecidos en los artículos 501 y 502 LEC.

Asimismo, la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones, entre otras, como la de 8 de enero de 2024, recuerda la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la 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.

Tercero. No existe identidad entre el objeto de derecho adjudicado a la parte demandante y el objeto de derecho de que según Registro es titular don E. L. B. Según Registro don E. L. B., es titular de 1/12 parte indivisa de porción: (...) (...) y de la mitad terreno antuzano correspondiente a casa (...).

Fundamentos de Derecho: Principio de especialidad, tracto sucesivo y legitimación registral. Artículos 9, 20, 38 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento.

Contra la referida calificación (...).

La Registradora.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Cristina Zatarain Martínez registrador/a titular de Amorebieta-Etxano a día veintinueve de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. A. A, interpuso recurso el día 16 de febrero de 2026 alegando lo siguiente:

«Primera. Se presentó demanda contra don E. L. B. cuyo domicilio se desconocía y por su presumible fallecimiento contra sus herederos, Herencia Yacente y contra quienes tuvieran o creyeran tener alguna clase de derecho real o personal sobre una doceava (1/12) parte indivisa, de los pisos (...) y una quinta (1/5) parte cada uno de ellos en los elementos comunes de la Casa llamada (...), así como sobre la mitad (1/2) del Terreno Antuzano correspondiente a la Casa (...) o llamado también "Porción formada por la mitad del terreno antuzano correspondiente a dicha casa (...)" cuya descripción se hacía constar en el hecho la de la demanda e igualmente en el suplico de la misma.—

Y en otrosí 1.º se decía:

"Que según consta en la Nota Informativa registral que presento como Documento número 2 bis don E. L. B. devino titular tanto de la doceava parte indivisa de los pisos (...) de la Casa (...) número (...) de Lemoa/Lemona como de la mitad (1/2) del terreno antuzano de la Casa (...) o llamado también "Porción formada por la mitad del terreno antuzano correspondiente a dicha casa (...)" el día 1 de noviembre de 1923 por lo que se presume que ya era mayor de edad en dicha fecha, y por presunción biológica ha fallecido.—Ello no obstante se interesa al amparo de lo dispuesto en el artículo 156 de la LECivil la averiguación por los Organismos correspondientes de su domicilio, o, subsidiariamente y como lo preceptúa dicho artículo (apartado 4) mediante Edictos a fijarse tanto por lo que a él respecta como a los demás demandados en el Tablón de Anuncios de ese Juzgado.

Es decir que la demanda se dirigió contra el titular registral D. E. L., como demandado principal y por si hubiera fallecido contra sus Herederos, Herencia Yacente y demás posibles interesados.—Contra estos a mayor abundamiento.—

Podía haber dirigido el Sr. B. la demanda únicamente contra el Sr. L., cuyo domicilio se desconocía y de ahí que se dirigiera también la misma contra quienes han quedado reseñados y evitar un posible Litis Consorcio Pasivo Necesario.—

En el suplico de la demanda consta expresamente que se declarara que las 1/12 avas partes indivisas de que se trataba de las viviendas que constaban de la titularidad

de D. E. L. B. que las había adquirido D. J. L. B. por prescripción, así como, así como sobre la mitad (1/2) del Terreno Antuzano correspondiente a la Casa (...) o llamado también "Porción formada por la mitad del terreno antuzano correspondiente a dicha casa (...)" cuya descripción se hace constar en el hecho 1.º de la demanda e igualmente en el suplico de la misma.—(...).

Segunda. Acompaño (...) el decreto de la Letrada de la Administración de Justicia de fecha 6 de julio de 2.023, en el que citando la Sentencia del Tribunal Supremo pleno 590/2021 del día 9 de septiembre se hace constar que ya no es necesario el nombramiento de Administrador:

Lo que se hizo por la representación procesal del Sr. B. fue dirigir escrito al Juzgado a fin de que se pusiera en conocimiento de la Comunidad Autónoma del País Vasco la existencia del procedimiento a que según el Derecho Civil Vasco caso de la inexistencia de heredero es heredera dicha Comunidad (artículo 117 del Derecho Civil Vasco) (...).

Por decreto del 15 de enero de 2.024 se acordó poner en conocimiento de la existencia del procedimiento en conocimiento de la Comunidad Autónoma del País Vasco (...).

Por Diligencia de Ordenación de fecha 16 de enero de 2.024 se requirió a la Comunidad Autónoma del País Vasco a fin de que en el plazo de diez días manifestara si era la Heredera de D. E. L. B. (...).

Se admitió a trámite la demanda por Decreto de fecha 11 de abril de 2.024 (...).

Es decir, en el Decreto de 6 de julio de 2023, se acordó en primer lugar que no era necesario el nombramiento de Administrador según la Sentencia del Tribunal Supremo que consta en dicho Decreto y se puso en conocimiento de la Comunidad Autónoma del País Vasco la existencia del procedimiento.—Y se dictó Decreto en fecha 11 de abril de 2024 admitiendo a trámite la demanda y se completó por Decreto de fecha (...) y se completó por Decreto de fecha 19 de abril de 2.024 y se publicó en el Boletín Oficial del Estado de fecha 6 de mayo de 2.024 (...) emplazando a D. E. L. y a demás demandados y continuaron los trámites hasta dictarse Sentencia.—

Se declaró la rebeldía de los demandados y se les notificó por su publicación en el Boletín Oficial del Estado de fecha 10 de septiembre de 2.024 (...).

Se dictó sentencia en fecha 13 de marzo de 2.025 (...) y auto aclaratorio en fecha 20 de mayo de 2.025 (...).—Publicándose ambos en el BOE de fecha 23 de mayo de 2.025 (...).

Por esas razones y las que indicaré a continuación ha de estimarse el presente recurso.—

Cuarta, otras consideraciones.

Ha de tenerse en cuenta también que ya tuvo oportunidad el Gobierno Vasco en defender los intereses del titular registral, Herederos y Herencia Yacente y demás demandados, no lo hizo con lo que se refuerza que el nombramiento de Administrador no cabe por las razones expuestas ya que el Gobierno Vasco no consideraron necesario personarse en el mismo.—Es decir, la calificación del Registro de la Propiedad de Amorebieta Etxano no es aceptable, dicho sea con los respetos debidos.—

Además, según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado no debe convertirse en una exigencia formal cuando conste excesivamente gravosa, y por ello en el procedimiento en que nos encontramos y tanto más con arreglo a lo expuesto hasta el presente—.

Aunque la función de los Registradores de la Propiedad es calificar los documentos presentados no pueden invadir funciones que son de la competencia de la Jurisdicción Civil, Mercantil o Penal.—

El respeto a la función jurisdiccional corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales y se impone a las autoridades y funcionarios, incluidos los Registradores de la Propiedad y la obligación de los mismos de cumplir las resoluciones judiciales, tanto más, cuanto que en el caso que nos ocupa se han cumplido al entender de la suscrita con todos los requisitos como son demandar al titular registral, a los posibles herederos, Herencia Yacente y demás posibles interesados.—

No ha existido indefensión jurídica ni se han vulnerado derechos del titular registral ni de los herederos, ni Herencia Yacente y otros posibles interesados.—

Y alego también el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Se declaró la firmeza de la Sentencia y se dictó Diligencia de Ordenación en fecha 16 de septiembre de 2.025 y se archivó definitivamente el procedimiento (...).

Y considero que no cabía desatender por la Sra. Registradora de la Propiedad de Amorebieta-Echano el mandamiento judicial y denegar la inscripción solicitada a favor de D. J. L. B. L. y además el Gobierno Vasco pudo representar los intereses de los demandados y no lo hizo.—

Con anterioridad a acudir al Registro de la Propiedad de Amorebieta Echano llamé por teléfono, expuse el caso y me indicaron la documentación que había de llevar y así lo hice, y acudí con más documentación que se consideró no era necesaria, uniéndose la que consta en el expediente.—

Por lo expuesto.

Solicito se tenga por presentado este escrito y documentos que acompaño, lo admita y tenga por interpuesto recurso contra la calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Amorebieta Etxano de fecha 29 de diciembre de 2.025 respecto de la Sentencia que consta en el encabezamiento de este escrito al que me remito y dicte resolución por la que estime el presente Recurso y se acuerde remitir oficio o mandamiento al indicado Registro a fin de que proceda a la inscripción de una doceava parte indivisa/12) sobre los pisos (...) y una quinta parte (1/5) parte cada uno de ellos en los elementos comunes de la Casa llamada (...) señalada con los números (...) de Lemoa/Lemona así como sobre la mitad (1/2) del terreno antuzano correspondiente a la casa (...) o llamado también "Porción formada por la mitad del terreno antuzano correspondiente a la casa (...)" que se describía en el hecho primero de la demanda a favor de D. J. L. B. L., mayor de edad (...).

Primer otrosí digo.

Que caso de que se observara algún defecto solicito se ponga en mi conocimiento al objeto de subsanarlo y así lo acuerde en su caso.—

Segundo Otrosí Digo.

Que propongo como prueba se dirija oficio o mandamiento a la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango, Plaza n.º 2 (...) y así lo acuerde a fin de que expida testimonio del contenido íntegro de los Autos de Juicio Ordinario 504/2022.—.

Tercer Otrosí Digo: (...).

Cuarto Otrosí Digo.

Solicito se remita mandamiento u oficio al Registro de la Propiedad de Amorebieta-Etxano fin de que se tome asiento de presentación del presente recurso sobre las 1/12 avas partes indivisas de las viviendas (...) junto con una quinta (1/5) parte cada uno de ellos en los elementos comunes de la Casa llamada (...) señalada con el número (...) de Lemoa/Lemona, así como sobre la mitad (1/2) del Terreno Antuzano correspondiente a la Casa (...) o llamado también "Porción formada por la mitad del terreno antuzano correspondiente a dicha casa (...) de la finca 67, libro 84, tomo 2163 de la calle (...) de Lemona/Lemoa de las que figura como titular D. E. L. B.—.

Y acuerde que así se haga.—».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 3 de marzo de 2026 ratificando su nota de calificación en todos los extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 134.2, 150.2, 502.2, 524.4 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; 6 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del

Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Supremo 6 de febrero de 2020, 9 de septiembre de 2021 y 21 de septiembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de enero y 13 de octubre de 2015, 11 de diciembre de 2017 y 6 de febrero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de septiembre de 2020, 3 de febrero de 2021, 14 de febrero y 27 de junio de 2023, 8 de enero, 11 de abril, 6 de junio y 26 de julio de 2024 y 5 de marzo, 18 de junio y 8 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inscribir una sentencia dictada en procedimiento ordinario seguido contra los herederos y herencia yacente del titular registral, en virtud de la cual se declara el dominio por prescripción adquisitiva de determinada participación de finca registral en favor del demandante y se ordena la práctica de las inscripciones registrales correspondientes.

La registradora opone tres defectos en su nota de calificación: a) no haberse acreditado el fallecimiento del titular registral ni cumplirse la doctrina de esta Dirección General sobre la herencia yacente; b) que habiéndose dictado la sentencia en situación de rebeldía procesal de la parte demandada no se haya justificado el transcurso de los plazos de recurso de audiencia al rebelde; y, c) falta de identidad entre el objeto de derecho adjudicado al demandante y el que consta inscrito según el Registro. En cuanto a este último defecto, no se hace ninguna referencia al mismo en el escrito de recurso, por tanto, no es objeto de éste (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

La recurrente alega que dada la fecha de la inscripción –data del año 1923– existe una presunción biológica de fallecimiento del titular registral y considera que en ningún caso se han vulnerado sus derechos ni los de sus herederos u otros posibles interesados como el Gobierno Vasco, aportando para ello una serie de documentos que no fueron presentados en tiempo y forma en el momento de la calificación. Sostiene que la registradora no puede invadir las funciones jurisdiccionales, debiendo cumplir las resoluciones judiciales, e insiste en la firmeza de la sentencia.

2. Como cuestión previa, conviene recordar que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Se adjuntan con el recurso una serie de documentos no presentados en su momento junto con la sentencia calificada. Dichos documentos no pudieron ser analizados por la registradora a la hora de emitir su calificación, por lo que tampoco puede ahora decidirse si su aportación es suficiente o no para la subsanación de los defectos observados, pues, con base en el referido precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho.

Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

En consecuencia, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Todo ello sin perjuicio de que, presentada nuevamente la sentencia junto con toda la documentación ahora aportada, pueda ser objeto de una nueva calificación.

3. También es conveniente señalar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que el escrupuloso respeto a la función jurisdiccional que ha de guardar el registrador, implica el deber de cumplir las resoluciones judiciales firmes, sin que pueda entrar en el fondo de las mismas a la hora de proceder a su calificación.

Ahora bien, hay que conciliar dicho respeto con el alcance de la calificación registral de los documentos judiciales, cuando existen obstáculos derivados del propio Registro, alguno de cuyos aspectos concurren en el supuesto objeto de este recurso.

Como recordó la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de septiembre de 2023 «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 calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, 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».

En particular, es necesario que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo. Así lo dispone el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, al disponer: «A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero».

4. En cuanto al fondo del asunto, y respecto del primero de los defectos advertidos por la registradora, es cierto que no consta en el título presentado la fecha de defunción del titular registral, don E. L. B.

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, sin que pueda en este caso tomarse en consideración la presunción de fallecimiento que hace la recurrente por ser improbable pero no imposible que el titular registral continuase con vida al tiempo de interponerse la demanda. 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.

Manifiesta la recurrente que, dada la fecha de la inscripción contradictoria, año 1923, debe considerarse que el titular registral ha fallecido. Ciertamente sería conveniente saber la edad del titular en la indicada fecha de la inscripción y en atención a ello valorarse la posibilidad de haber fallecido, sin que pueda presumirse, que el titular registral en dicha fecha de la inscripción, fuera mayor de edad, como manifiesta la recurrente. En este sentido debe confirmarse la calificación de la registradora.

Si el titular registral ha fallecido, el procedimiento habrá de seguirse con quienes sea sus herederos.

Y en estos casos, ha señalado este Centro Directivo, que caben dos posibilidades:

a) que todavía no se haya producido la aceptación, en cuyo caso nos encontramos en situación de herencia yacente y habrá que tener en cuenta la doctrina de la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, recogida

en numerosas Resoluciones de esta Dirección General (véase entre las más recientes la de 8 de octubre de 2025). Cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio, o que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

b) que los herederos ya hayan aceptado la herencia, constituyendo la comunidad hereditaria. Entonces habrá de dirigirse la demanda contra todos ellos.

En el presente caso, de la documentación presentada al tiempo de efectuar la calificación no resulta la existencia de una comunidad hereditaria.

Inicialmente la registradora solicita el nombramiento de un administrador judicial, si bien luego matiza esta afirmación al señalar que «(...) en estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada, a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil». Este es en definitiva el requisito exigido por la doctrina del Tribunal Supremo en la indicada Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre y no el requisito del nombramiento de administrador judicial por lo que este defecto debe ser matizado en los términos expresados, y sin que este Centro Directivo, pueda tener en cuenta la documentación aportada por la recurrente en su recurso.

5. Respecto del segundo 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.

En el supuesto de este expediente, únicamente consta en el título calificado la firmeza de la resolución judicial sin que conste referencia alguna sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión, por lo que el defecto debe igualmente confirmarse.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y, en consecuencia, confirmar la nota de calificación de la registradora, con la matización expresada en cuanto al primer defecto.

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