

# Prescripción de la acción revocatoria por fraude en las enajenaciones de inmuebles (y no sólo frente a Hacienda)

El inicio del plazo de la acción de rescisión por fraude, que es un plazo de caducidad de cuatro años, comienza en el momento en el que el acreedor que sufre el perjuicio conoció o pudo conocer, de haber actuado diligentemente, la celebración del contrato perjudicial, así como su carácter lesivo para el crédito (aplicación a estos supuestos del artículo 1969 del Código Civil).

---

## ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha  
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

### 1. La doctrina

La doctrina que hasta hoy era mayoritaria en la jurisprudencia civil ha sido refrendada por dos recentísimas sentencias del Tribunal Supremo: la número 319/2025, de 4 de marzo, y la número 331/2025, de 5 marzo, cuya síntesis hace la misma Sala:

Podríamos resumir lo expuesto en el sentido de que el inicio del plazo de

la acción de rescisión por fraude, que es un plazo de caducidad de cuatro años, comienza en el momento en el que el acreedor que sufre el perjuicio conoció o pudo conocer, de haber actuado diligentemente, la celebración del contrato perjudicial, así como su carácter lesivo para el crédito (aplicación a estos supuestos del artículo 1969 CC), lo que, *como regla general* —pero no absoluta— coincidirá,

## *A efectos de prescripción, es peor la condición del tercero de buena fe que la del tercero de mala fe que inscribe*

en caso de actos o negocios inscribibles, con la fecha de la inscripción en el Registro de la Propiedad (Sentencia 232/2003, de 8 de marzo). Solución que no ignora el contenido del artículo 37.IV de la Ley Hipotecaria, por cuanto como apuntó la Sentencia 41/1993, de 16 de febrero, en nuestro Derecho coexisten dos soluciones diversas por tener cada una de ellas un ámbito de aplicación distinto:

- a) la solución de la Ley Hipotecaria sólo aplicable a la acción revocatoria dirigida contra terceros subadquirentes inscritos (terceros hipotecarios de mala fe o adquirentes a título gratuito); y
- b) la solución del Código Civil, que regiría en todos los demás casos: acción revocatoria dirigida contra el adquirente inmediato del deudor o contra terceros subadquirentes no inscritos —y sus respectivos herederos— siempre, en uno y otro caso, que su adquisición sea de mala fe o a título gratuito.

### 2. Valoración

La doctrina del Tribunal Supremo no es nueva, y ha convivido en el tiempo con soluciones contrarias patrocinadas por el propio tribunal, en el medio de un mar de opiniones doctrinales contrapuestas.

Veamos primero qué establece el artículo 37 de la Ley Hipotecaria (LH) en la parte que aquí importa:

Las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta ley.

Se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior:

[...]

Cuarto. Las acciones rescisorias de enajenaciones hechas en fraude de acreedores, las cuales perjudicarán a tercero:

a) [...]

b) Cuando, habiendo adquirido por título oneroso hubiese sido cómplice en el fraude. El simple conocimiento de haberse aplazado el pago del precio no implicará, por sí solo, complicidad en el fraude.

En ambos casos no perjudicará a tercero la acción rescisoria que no se hubiere entablado dentro del plazo de cuatro años, contados desde el día de la enajenación fraudulenta.

Parece, entonces, que la contraparte del negocio fraudulento siempre estará afectada por la rescisión, aunque sea un sujeto de buena fe y aunque las causas y raíces del fraude no consten en el Registro. Esto es, el cocontratante no puede ser tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria o, de

otra manera, podrá serlo acaso, pero su propio título (por el que adquiere) no debe ser nulo o vicioso (art. 33 LH). Como el *fraude mancha su título, aunque él no fuera partícipe*, no puede quedar protegido de la rescisoria por fraude. Curiosamente, el Tribunal Supremo no se fundamenta en esta última consideración, sino en que no es tercero.

La consecuencia de la doctrina del Tribunal Supremo sería la siguiente: una contraparte «inocente» del fraude estaría expuesta a acción rescisoria; pero, al no ser «tercero», la prescripción de la acción rescisoria no empieza a contar para el acreedor defraudado sino desde que estuvo en posibilidad fáctica y jurídica (suponiendo diligencia debida) de demandar, por aplicación de

## ***Es un absurdo aplicar el artículo 1969 del Código Civil a los plazos de prescripción***

la regla de inicio de cómputo de plazo del artículo 1969 del Código Civil. Ahora bien, si el legitimado pasivo es un tercero inscrito, incluso de mala fe, porque adquirió sabedor del fraude, también estará sujeto a rescisión, pero esta acción empieza irremisiblemente a contar desde el día de la enajenación fraudulenta. Es decir, el legitimado pasivo registrado —forzosamente de mala fe— goza de una prescripción más favorable.

Repárese un instante en esta consecuencia y, sin mucho esfuerzo, se percatará cualquiera de que la distinción y la regla de cómputo

son absurdas, inicuas. El dolo es productivo para su autor; la buena fe, no. La inscripción registral con dolo pone al tercero en mejor lugar que la condición en que estaría un tercero no registrado de buena fe.

Mas no sólo esto:

Se dice y se repite que el plazo de ejercicio de la acción rescisoria en los artículos 1299 del Código Civil y 37 de la Ley Hipotecaria es un plazo de caducidad. Ya esto suena raro de principio, porque no tiene sentido que las acciones para eliminar retroactivamente el valor de un negocio precedente caduquen, en lugar de prescribir. Pero más inconsistente parece cuando se acaba aplicando el artículo 1969 del Código Civil, con lo que se destruye de raíz la esencia de la caducidad. Porque la caducidad es «automática» no sólo en el sentido de que no pueda ser interrumpida, sino en el sentido más profundo de que el *dies a quo* de su cómputo no pueda depender de condiciones subjetivas del titular de la acción. Porque el lapso de tiempo deja de ser automático (que es lo que presumiblemente se pretende) tanto si se interrumpe en su curso como si no se está cierto de cuál es el tiempo de partida de su curso: en un caso y otro, los cuatro años se «estiran» y la caducidad fracasa.

Claro que se podría decir: el plazo del artículo 1299 del Código Civil es de prescripción, y se aplica el artículo 1969 de ese mismo código; pero el plazo de la rescisoria concursal contra tercero inscrito (pero de mala fe) es de caducidad, como demuestra que corre desde la fecha de enajenación fraudulenta. Todo este juego de encajes arbitrarios es posible. Pero, metidos en la

madeja, casi es mejor sostener lo más fácil, a saber, que, ni aplicando la ductilidad del mencionado artículo 1969, se puede llegar a un resultado que no respete el *dies a quo* del artículo 37.IV de la Ley Hipotecaria: corre el plazo de la acción rescisoria por fraude desde la fecha de la enajenación fraudulenta, cualquiera que sea la condición del legitimado pasivo y su buena o mala fe.

No puede ser de otra forma si se compara ello con el plazo de ejercicio (de prescripción, en mi opinión) de la acción de nulidad por dolo del artículo 1301 del Código Civil: se extingue a los cuatro años desde que el contrato se consuma (se entrega la finca enajenada), dejando al margen cualquier consideración relativa al artículo 1969 de dicho código.