



Roj: **ATS 7529/2026 - ECLI:ES:TS:2026:7529A**

Id Cendoj: **28079110012026203284**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/07/2026**

Nº de Recurso: **3/2026**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Demanda de revisión**

Ponente: **FERNANDO CERDÁ ALBERO**

Tipo de Resolución: **Auto**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

AUTO

Fecha del auto: 21/07/2026

Tipo de procedimiento: REVISIONES

Número del procedimiento: 3/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Albero

Procedencia: PLAZA Nº 6 DE LA SECCION CIVIL Y DE INSTRUCCION DEL TRIBUNAL DE INSTANCIA, PARLA

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: ABG/MT

Nota:

REVISIONES núm.: 3/2026

Ponente: Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Albero

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

AUTO

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Pedro José Vela Torres

D.ª Nuria Auxiliadora Orellana Cano

D. Fernando Cerdá Albero

En Madrid, a 21 de julio de 2026.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Fernando Cerdá Albero.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.-Con fecha 27 de enero de 2026, D. Lucas , en su condición de curador con facultades de representación de D. Dionisio , y representado por el procurador D. Pedro Emilio Serradilla Serrano, interpuso



demanda de revisión respecto de la sentencia n.º 45/2021, de 24 de marzo, dictada en el juicio verbal de desahucio n.º 358/2019 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Parla.

SEGUNDO.-Formadas en esta sala las actuaciones de revisión n.º 3/2026, el ministerio fiscal ha presentado informe en el que solicita la inadmisión de la demanda de revisión.

TERCERO.-El demandante ha formulado alegaciones al informe del ministerio fiscal que han sido inadmitidas. Con posterioridad, ha presentado escrito de alegaciones de hechos nuevos, adjuntado documentación, del que se ha dado traslado a la parte y al ministerio fiscal.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-La demanda de revisión tiene por objeto la sentencia n.º 45/2021, de 24 de marzo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Parla en el juicio verbal de desahucio seguido en ese juzgado con el n.º 358/2019.

Esta sentencia estima parcialmente la demanda formulada por la entidad Lazora S.A. frente a D. Dionisio , en la que ejercitaba una acción de desahucio por expiración de plazo y reclamación de cantidad y, por tanto, declara resuelto el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes sobre la finca sita en la DIRECCION000 , de Parla, con plaza de garaje n.º NUM000 como anejo vinculado e inseparable de dicha vivienda, y condena al Sr. Dionisio a dejar esa vivienda y garaje libres, vacíos y a disposición del propietario, con apercibimiento de lanzamiento, así como al pago de las cantidades que, en concepto de renta, se devenguen por el uso de dicha vivienda a partir del mes de mayo de 2019 y hasta la efectiva entrega de la posesión, tomando como base el importe de la última mensualidad de renta al tiempo de presentar la demanda, esto es, 319,23 €.

En la demanda de revisión, el demandante sostiene que dicha sentencia se ha dictado con un engaño por parte de la sociedad demandante, Lazora S.A., puesto que se presentó ante el juzgado como propietaria en pleno dominio del inmueble arrendado, ocultando su condición de mera superficiaria y la titularidad municipal del suelo donde se asienta la edificación, y aplicando, de forma fraudulenta, la Ley de Arrendamientos Urbanos, cuando la relación arrendaticia no estaría sometida a dicha regulación. Del mismo modo, expone que la demanda de revisión se fundamenta en la aparición de documentos decisivos que demuestran una maquinación fraudulenta, y cuya existencia se desconocía o no se pudo acceder a ellos. Estos documentos son:

1) El oficio de la Subdirección General de Política y Ayudas a la Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) de fecha 23 de febrero de 2024, que acredita que Laroza S.A. no ostenta la condición de propietaria del inmueble sito en la DIRECCION000 de Parla, sino que es mera superficiaria; y que confirma que el suelo es de titularidad municipal y está sujeto a un régimen administrativo de protección pública (Real Decreto 801/2005).

2) El certificado del Registro de la Propiedad de Parla, de 23 de octubre de 2024, que corrobora la titularidad del suelo a favor del Ayuntamiento de Parla, su calificación como «equipamiento social» y la existencia de una «cuenta especial» para la amortización de un préstamo subsidiado.

SEGUNDO.-El procedimiento de revisión de sentencias firmes se regula en los arts. 509 y siguientes LEC. Así, el art. 510 LEC (rubricado «Motivos») determina:

«1. Habrá lugar a la revisión de una sentencia firme:

»1.º Si después de pronunciada, se recobraren u obtuvieren documentos decisivos, de los que no se hubiere podido disponer por fuerza mayor o por obra de la parte en cuyo favor se hubiere dictado.

»2.º Si hubiere recaído en virtud de documentos que al tiempo de dictarse ignoraba una de las partes haber sido declarados falsos en un proceso penal, o cuya falsedad declare después penalmente.

»3.º Si hubiere recaído en virtud de prueba testifical o pericial, y los testigos o los peritos hubieren sido condenados por falso testimonio dado en las declaraciones que sirvieron de fundamento a la sentencia.

»4.º Si se hubiere ganado injustamente en virtud de cohecho, violencia o maquinación fraudulenta.

»2. Asimismo se podrá interponer recurso de revisión contra una resolución judicial firme cuando el Tribunal Europeo de Derechos Humanos haya declarado que dicha resolución ha sido dictada en violación de alguno de los derechos reconocidos en el Convenio Europeo para la Protección de los Derechos Humanos y Libertades Fundamentales y sus Protocolos, siempre que la violación, por su naturaleza y gravedad, entrañe efectos que persistan y no puedan cesar de ningún otro modo que no sea mediante esta revisión, sin que la misma pueda perjudicar los derechos adquiridos de buena fe por terceras personas.»

Y el art. 512 LEC (bajo el título «Plazo de interposición») establece:

«1. En ningún caso podrá solicitarse la revisión después de transcurridos cinco años desde la fecha de la publicación de la sentencia que se pretende impugnar. Se rechazará toda solicitud de revisión que se presente pasado este plazo.

»Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable cuando la revisión esté motivada en una Sentencia del Tribunal Europeo de Derechos Humanos. En este caso la solicitud deberá formularse en el plazo de un año desde que adquiera firmeza la sentencia del referido Tribunal.

»2. Dentro del plazo señalado en el apartado anterior, se podrá solicitar la revisión siempre que no hayan transcurrido tres meses desde el día en que se descubrieren los documentos decisivos, el cohecho, la violencia o el fraude, o en que se hubiere reconocido o declarado la falsedad.»

TERCERO.-Esta sala ha reiterado que la revisión es un remedio extraordinario que sólo por causas muy especiales y en plazos muy determinados permite destruir la fundamental regla de la cosa juzgada, ya que la rescisión de una sentencia firme, por su naturaleza extraordinaria, supone una excepción al principio esencial de la irrevocabilidad de las sentencias que hayan ganado firmeza. Por tal razón, la interpretación de los casos que lo enmarcan debe efectuarse con un criterio estricto. En caso contrario, el principio de seguridad jurídica proclamado en el art. 9.3 de la Constitución Española quedaría vulnerado, porque se desconocería la autoridad de la cosa juzgada de las sentencias firmes (por todas, sentencia n.º 1653/2025, de 18 de noviembre).

Además de los limitados motivos de revisión y de su interpretación restrictiva, derivada de la singular naturaleza de esta figura, la ley impone una serie de requisitos previos, entre los que destaca el plazo de interposición que contempla el art. 512 LEC. Esta sala ha reiterado que este plazo es un plazo de caducidad, no susceptible de interrupción, cuyo cómputo se rige por el art. 5 CC, y cuya prueba incumbe al demandante, que habrá de acreditar, con precisión, el elemento temporal del *dies a quo* (sentencias n.º 100/2021, de 23 de febrero, y n.º 43/2013, de 6 de febrero, y las que en ellas se citan).

En relación con este requisito, la sentencia n.º 476/2022, de 14 de junio, tras recordar el contenido del art. 512 LEC, razona lo siguiente:

«En un caso en el que se desestimó el recurso de revisión interpuesto por concurrir el motivo de caducidad de la acción, al haberse rebasado el plazo de tres meses para la interposición del recurso desde que la recurrente tuvo conocimiento de las actuaciones en que se decía cometida la maquinación fraudulenta, la sentencia del Tribunal Constitucional 158/1987, de 20 de octubre, declaró que: "la tensión entre seguridad y justicia, latente en el problema de la revisión de las Sentencias firmes, permite considerar que el establecimiento de un plazo para el ejercicio de la acción revisoria es en sí mismo constitucionalmente legítimo, en cuanto preserva o tiende a preservar un valor o un principio constitucional como es el de la seguridad jurídica, plasmado aquí en la santidad de la cosa juzgada".

La misma sentencia del Tribunal Constitucional, con cita de otras, afirma que "si bien deben repudiarse los formalismos enervantes, no puede dejarse al arbitrio de las partes el cumplimiento de los requisitos procesales ni la disposición del tiempo en que éstos han de cumplirse, apreciación ésta extensible al mismo ejercicio de las acciones".

Las sentencias 566/2021, de 26 de julio, 607/2021, de 15 de septiembre, y 822/2021, de 30 de noviembre, resumen la doctrina jurisprudencial acerca de la interpretación del art. 512.2 LEC:

"El art. 512 LEC establece un doble requisito temporal para solicitar la revisión de las sentencias firmes. En primer lugar, la revisión ha de pedirse dentro de los cinco años siguientes a la fecha de la publicación de la sentencia que se pretende revisar. En segundo lugar, dispone su apartado 2 que, dentro del plazo señalado en el apartado anterior, se podrá solicitar la revisión siempre que no hayan transcurrido, tres meses desde el día en que se descubrieron los documentos decisivos, el cohecho, la violencia o el fraude, o en que se hubiese reconocido o declarado la falsedad. Según tiene reiterado esta Sala, el plazo del art. 512.2 LEC es un plazo de naturaleza civil y de caducidad. El carácter autónomo de las demandas de revisión de sentencias firmes lleva consigo que el plazo para su interposición no tenga la naturaleza de plazo procesal, sino de plazo sustantivo de caducidad del derecho que se rige por las normas establecidas en el art. 5 del CC (sentencia n.º 233/2011, de 29 de marzo, recurso de revisión 57/2008).

"En la sentencia n.º 171/2010, de 15 de marzo, declaramos: "[...] Como dicen las SSTs de 3 de marzo de 1998, 1 de diciembre de 1999, 16 de junio de 2000 y 26 de septiembre de 2005, 12 de mayo 2006, entre otras muchas, es reiterada doctrina de la Sala en el sentido de que uno de los requisitos que condicionan inexcusablemente la viabilidad de todo recurso de revisión es el de que el mismo ha de promoverse dentro del plazo de tres meses, contados desde que se descubrieron los documentos nuevos o el fraude o desde el día reconocimiento de la

falsedad, y el referido plazo es de caducidad y, por tanto, no admite causas de interrupción (SSTS de 25 de mayo de 1992, 15 de septiembre de 1992, 14 de septiembre y 18 de octubre de 1993, 8 de noviembre de 1995, 29 de enero de 1997, entre otras muchas). Siendo así, el mes de agosto se tiene en cuenta como hábil a los efectos del cómputo de aquel plazo de caducidad (ATS de 26 de septiembre de 2003 y STS de 4 de octubre de 2002), por ser un plazo de caducidad y no de prescripción [...]"

"En el mismo sentido, la sentencia de la Sala del art. 61 LOPJ , de 22 de septiembre de 2008, afirma: "La jurisprudencia de este Tribunal, y especialmente la jurisprudencia de la Sala Primera, viene, entendiendo que el plazo de tres meses establecido para la interposición de la demanda de revisión constituye, así, un plazo no procesal, que se computa de fecha a fecha de acuerdo con el art. 5.1 del CC, y del que no pueden descontarse los días inhábiles, ni tampoco el mes de agosto, pues la falta de carácter hábil de los días que lo componen se limita a la práctica de actuaciones judiciales (art. 183 LOPJ) y no alcanza a los plazos de carácter sustantivo establecidos para el ejercicio de las acciones (STS 20 oct. 1990 [Sala 1.ª 22 dic. 1989 [Sala 1.ª entre muchas otras)]..."

"Es igualmente doctrina jurisprudencial reiterada de esta sala que incumbe a la parte recurrente en revisión acreditar el cumplimiento del plazo de tres meses, que pruebe con precisión el día concreto (*dies a quod*el expresado plazo de caducidad) en que tuvo conocimiento de los documentos nuevos o el fraude (autos de 15 de julio de 2021, rec. 29/2020; de 18 de marzo de 2021, rec. 35/2020).

"El auto de 30 de mayo de 2008, rec. 6/2008, señala: La determinación de la fecha a partir de la cual se ha de empezar a contar el plazo de los tres meses de caducidad ha de fijarla y demostrarla el recurrente, cosa que aquí, a lo largo la demanda, no hace, y este requisito es exigido con reiteración por la jurisprudencia de la Sala (SSTS 20 de junio de 2001; 2 y 6 de marzo de 2006). En la misma línea la STS de 15 de marzo de 2010, rec. 66/2007".»

CUARTO.-La aplicación de la doctrina de la Sala al presente caso determina la desestimación de la demanda, al constar que no se cumple el plazo legalmente previsto para su interposición.

No suscita duda alguna el requisito del plazo de cinco años, ya que la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Parla se dictó el día 24 de marzo de 2021, y la demanda de revisión se ha presentado el día 27 de enero de 2026.

Sin embargo, no sucede lo mismo con el plazo de tres meses desde el día en que se descubrieron los documentos decisivos, el cohecho, la violencia o el fraude, o en que se hubiere reconocido o declarado la falsedad (art. 512.2 LEC).

En efecto, el demandante de revisión fundamenta su demanda en la aparición de dos documentos decisivos: el oficio de la Subdirección General de Política y Ayudas a la Vivienda del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana (MITMA) de fecha 23 de febrero de 2024, y el certificado del Registro de la Propiedad de Parla de fecha 23 de octubre de 2024.

Únicamente en relación con el primero de dichos documentos expresa el demandante que el mismo «*fue aportado por la propia mercantil LAZORA/NESTAR en el Procedimiento Ordinario 1077/2025, seguido ante la Sección Octava de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. La obtención de este documento por parte de esta defensa se produjo hace menos de tres meses, cumpliendo así con el plazo de caducidad para interponer el presente recurso de revisión. La aportación de este oficio por la propia actora en otro procedimiento judicial constituye una confesión de parte sobre su verdadera condición jurídica y la naturaleza del bien, que fue ocultada en el proceso civil. Este hallazgo no solo revela la falta de propiedad de LAZORA sobre el inmueble, sino que también destapa un intento de usucapión mediante una maniobra de privatización encubierta, al pretender consolidar un dominio que no le corresponde sobre un bien demanial.*»

Ahora bien, ni en la demanda presentada ni en la documentación adjuntada a la misma se justifica o acredita cumplidamente por el demandante, correspondiéndole a él la carga de acreditarlo, cuándo tuvo conocimiento de dicho documento; debiendo destacarse, además, que el certificado del Registro de la Propiedad que se menciona no puede ser catalogado como documento nuevo, al tratarse de un Registro oficial que puede ser públicamente consultado.

Es cierto que el demandante aportó a la causa, con posterioridad a la presentación de dicha demanda, una notificación enviada vía LexNet el día 11 de noviembre de 2025, por la que se notifica una demanda y una resolución consulta, acompañándose a dicho justificante de notificación la primera hoja de una demanda formulada por el procurador D. Enrique Tomás de Carranza y Méndez de Vigo, en nombre y representación de Nestar Residencial S.I.I. S.A. Esta notificación consta enviada por aquel procurador y recibida por D. Severino .



Sin embargo, esta aportación documental tampoco se revela como suficiente a los efectos analizados, puesto que no sólo el destinatario de la comunicación no es el demandante, sino que, además, de su contenido no puede deducirse que, a través de ella, los documentos remitidos fueren aquellos en los que fundamenta la interposición de la demanda de revisión.

En consecuencia, en atención a las circunstancias expuestas, como advierte el ministerio fiscal en su informe, procede inadmitir la demanda de revisión, puesto que el demandante no ha acreditado el cumplimiento del plazo de caducidad de tres meses previsto en el art. 512.2 LEC. Es criterio de la sala que el plazo para pedir la revisión de resoluciones firmes no puede quedar al arbitrio de las partes, de un modo tal que éstas puedan elegir el día en que comience a correr [sentencias de 11 de febrero de 2005 (revisión n.º 38/03), y de 16 de octubre de 2002 (revisión n.º 1764/01)]. Esta sala, hace suyas las palabras de la sentencia del Tribunal Constitucional n.º 158/1987, de 20 de octubre, en el sentido de que, si bien deben repudiarse los formalismos enervantes, no puede dejarse al arbitrio de las partes el cumplimiento de los requisitos procesales ni la disposición del tiempo en que éstos han de cumplirse, apreciación esta extensible al mismo ejercicio de las acciones [autos de 28 de marzo de 2019 (revisión n.º 88/17), y de 18 de febrero de 2026 (revisión n.º 41/2025)].

QUINTO.-Sin perjuicio de lo anterior, tampoco identifica el demandante en la demanda interpuesta una causa concreta de revisión de las contempladas en el art. 510 LEC. Así, comienza aludiendo a la ocultación deliberada por la sociedad Lazora S.A. de su condición de mera superficiaria, presentándose en el procedimiento como propietaria de pleno derecho, para luego expresar que la revisión «*se fundamenta en la aparición de documentos decisivos que, por sí solos, demuestran la maquinación fraudulenta procesal y la falsedad ideológica en la que se ha incurrido, y que no pudieron ser aportados en el momento procesal oportuno*». Tampoco en los fundamentos de derecho de la demanda se hace concreción ni alusión alguna a los motivos de revisión legalmente previstos.

En el auto de 21 de abril de 2025 (rec. n.º 58/2024), después de recordar la doctrina reiterada de esta Sala sobre la naturaleza extraordinaria del proceso de revisión como excepción al principio de irrevocabilidad de las sentencias firmes, inadmitimos una demanda de revisión, entre otras razones, por no indicarse el motivo legal que la justificaría. Declaramos en este sentido que:

«La revisión de una sentencia firme exige la concurrencia de alguno de los motivos previstos en el art. 510 de la LEC, sin que en este caso se identifique cuál de ellos concurriría, pues el demandante no menciona ni concreta ninguno. Esta omisión priva de fundamento a la demanda interpuesta.»

En el mismo sentido, en el auto de 26 de mayo de 2025 (rec. n.º 8/2025) declaramos:

«La revisión de una sentencia firme está sujeta a causas o motivos tasados, que deben ser invocados y justificados en la demanda. La ausencia de esa mención determina la inadmisión de la demanda.»

En el presente caso, procede aplicar esta doctrina, ya que como señala el ministerio fiscal en su informe, no se especifica en la demanda interpuesta el motivo concreto de entre los previstos en el art. 510 LEC en el que se funda la solicitud de revisión.

Es cierto que, mediante escrito de fecha 16 de abril de 2026, el demandante ha presentado escrito de alegaciones de hechos nuevos, que concreta en la aportación de una providencia de 8 de abril de 2026 y un auto de 10 de abril de 2026 dictadas por la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Parla, plaza n.º 6, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales n.º 185/2023, junto con un escrito de impugnación del recurso de reposición interpuesto contra aquella providencia. Y, justifica su presentación en que, con ello, se «*acredita nuevas y graves infracciones procesales que refuerzan un complementan la maquinación fraudulenta denunciada en el presente recurso*».

Ahora bien, no sólo dicho trámite procesal no está expresamente contemplado en la LEC para este procedimiento, sino que, además, esos documentos no pueden ser calificados como documentos nuevos a los efectos del artículo 510.1 LEC, al tratarse de documentos que comprenden incidencias procesales acaecidas en un procedimiento de ejecución, que tiene su propia tramitación independiente y autónoma.

En cualquier caso, esta Sala ha declarado en su sentencia 948/2026, de 18 de junio, que

«la maquinación fraudulenta consiste en una actuación maliciosa que comporta un aprovechamiento deliberado de determinada situación, llevada a cabo por el litigante vencedor, mediante actos procesales voluntarios que ocasionan una grave irregularidad procesal y originan indefensión (SSTS 130/2019, de 5 de marzo; 687/2016, de 21 de noviembre; 430/2013, de 10 de junio y 795/2005, de 15 de octubre)».

Y ha reiterado en esa sentencia que

«la estimación de este motivo exige «una irrefutable verificación de que se ha llegado al fallo por medio de argucias, artificios o ardides encaminados a impedir la defensa del adversario, de suerte que exista nexo causal

suficiente entre el proceso malicioso y la resolución judicial y ha de resultar de hechos ajenos al pleito, pero no de los alegados y discutidos en él» (STS 32/2011, de 10 de febrero con cita de múltiples precedentes). No sólo ha de quedar perfectamente definida y acreditada en cuanto a su propia existencia, sino que ha de ser determinante para el sentido de la resolución firme dictada, de modo que habrá que considerar que - si la misma no hubiera existido- no se habría «ganado» la sentencia, y que precisamente se ha vencido en juicio «injustamente» en virtud de dicha maquinación que ha llevado al tribunal a dictar una resolución que posiblemente no habría dictado de haber conocido la maquinación. De ahí que haya de examinarse la *ratio decidende* de la sentencia firme objeto de revisión para determinar si, en su caso, la actuación fraudulenta de la parte contraria ha podido tener dicha influencia en la decisión (SSTs 505/2018, de 19 de septiembre ; 215/2017, de 4 abril)».

Ello no acontece en este caso, en el que las alegaciones del demandante de revisión, plasmadas en su demanda, dejan entrever que lo interesado es que sea enjuiciado de nuevo todo lo relativo al desahucio que sufrió por la sentencia dictada el 24 de marzo de 2021, la cual, por otra parte, ya tuvo en cuenta las manifestaciones vertidas por las partes en sus respectivos escritos y las especiales circunstancias concurrentes en el contrato de arrendamiento litigioso, en particular, que se trataba de una vivienda de protección oficial, y que estaba sometida a la LAU con las limitaciones administrativas propias de ese tipo viviendas, pretendiéndose en dicha demanda de revisión que sea ahora la jurisdicción contencioso administrativa la que tenga las competencias de todo lo relativo a la vivienda de protección oficial que ocupaba.

SEXTO.-Por todo lo expuesto, procede inadmitir a trámite la demanda de revisión presentada, sin hacer expresa imposición de las costas procesales, y con pérdida del depósito constituido, en aplicación del Acuerdo del Pleno no jurisdiccional de la Sala Primera del Tribunal Supremo de fecha 26 de enero de 2022, sobre la interpretación de la disp. adic. 15.ª LOPJ.

PARTE DISPOSITIVA

LA SALA ACUERDA:

- 1.º Inadmitir a trámite la demanda de revisión interpuesta por D. Lucas , en su condición de curador con facultades representativas de D. Dionisio , contra la sentencia n.º 45/2021, de 24 de marzo, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 6 de Parla, dictada en el juicio verbal de desahucio n.º 358/2019.
- 2.º No hacer expresa imposición de costas.
- 3.º Acordar la pérdida del depósito constituido.

Así lo acuerdan, mandan y firman los Excmos. Sres. Magistrados indicados al margen.