

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15776 *Resolución de 6 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santa Coloma de Farners a inscribir una sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral de una participación indivisa.*

En el recurso interpuesto por doña N. P. C., abogada, en nombre y representación de doña M. C. H, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, a inscribir una sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral de una participación indivisa.

Hechos

I

En testimonio expedido el día 20 de marzo de 2019 por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Santa Coloma de Farners, en el procedimiento ordinario número 154/2018, en el que, resumidamente, se contenía el ejercicio de la acción declarativa de dominio por usucapión sobre una décima parte indivisa de la finca registral número 483 de Vidreres, propiedad de don J. y doña S. C. S, siendo parte demandada los ignorados herederos de los susodichos propietarios, en situación procesal de rebeldía procesal por diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2018.

II

Presentada el día 29 de marzo de 2019 dicho testimonio, junto con instancia de manifestaciones de fecha 29 de marzo de 2019, en el Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registradora Titular: María Elisa Andrés Romero.

En relación con el documento de referencia, cuyos datos se indican a continuación, con arreglo a lo prevenido en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, notifico a Vd. que se ha emitido, con fecha de hoy, la siguiente nota de despacho y calificación:

Calificación negativa.

Autoridad: Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Coloma de Farners.

Procedimiento: ordinario 154/18.

Fecha: veinte de marzo de dos mil diecinueve.

Asiento de presentación: 938 del tomo 233 Diario.

Fecha de presentación: veintinueve de marzo de dos mil diecinueve.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los Libros del Registro por los siguientes:

Hechos.

1.º Con fecha veintinueve de marzo de dos mil diecinueve, bajo el asiento número 938 del tomo 233 Diario, se presentó en este Registro testimonio expedido por el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Santa Coloma de Farners, el veinte de marzo de dos mil diecinueve, por razón del procedimiento ordinario número 154/18, junto con instancia de manifestaciones de fecha 29 de marzo de 2019; acreditada la presentación de la autoliquidación del Impuesto correspondiente, mediante diligencia de presentación y pago, referencia de documento electrónico número 2 (...).

2.º En dicho procedimiento seguido a instancias de M. C. H. y siendo parte demandada los ignorados herederos de J. C. S. y S. C. S., en situación procesal de rebeldía procesal por diligencia de ordenación de fecha 18 de mayo de 2018, tiene por objeto el ejercicio de la acción declarativa de dominio por usucapión sobre 1/10 ava parte indivisa de la finca 483 de Vidreres, propiedad de dichos J. y S. C. S., según la inscripción 2 de fecha 11 de octubre de 1888. Del documento presentado resulta que se celebró audiencia previa el día 4 de septiembre de 2018 y el acto del juicio el día 23 de octubre de 2018, con asistencia en ambos casos sólo de la parte actora.

3.º Mediante sentencia firme de fecha dos de noviembre de dos mil dieciocho, se declara que la actora es propietaria de 1/10 parte indivisa de la finca 483 de Vidreres y se ordena la inscripción registral a favor de la actora.

Fundamentos de Derecho.

1. Los documentos de todas clases susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos de conformidad con lo establecido en los arts. 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento. En el fundamento de Derecho primero, párrafo cuatro, donde dice 1/20 parte indivisa, debería decir 1/10 parte indivisa y en el tercero, párrafo primero, hace una referencia al "Sr. J. M. G., por un título de compraventa de fecha 3 de agosto de 1897, habiéndose realizado la inscripción en fecha 25 de mayo de 1898", que no parece que tenga relación alguna con el procedimiento de referencia.

2. Constitución Española, artículo 24; Ley Hipotecaria, artículo 20; Ley de Enjuiciamiento Civil, artículos 496 y siguientes, 501, 502, 524 y 790 y siguientes. Resoluciones de la DGRN 25-04-2017, 12-12-2018, 9 y 10-7-2018 y 17-1-2019.

a) Al seguirse el procedimiento contra ignorados herederos con carácter genérico, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en el artículo 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia. Además en el presente caso no consta la forma en que se han producido las notificaciones a los herederos ignorados, ni si se ha llevado a cabo una investigación sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales.

Artículo 790: "Aseguramiento de los bienes de la herencia y de los documentos del difunto. 1. Siempre que el Tribunal tenga noticia del fallecimiento de una persona y no conste la existencia de testamento, ni de ascendientes, descendientes o cónyuge del finado o persona que se halle en una situación de hecho asimilable, ni de colaterales dentro del cuarto grado, adoptará de oficio las medidas más indispensables para el enterramiento del difunto si fuere necesario y para la seguridad de los bienes, libros, papeles, correspondencia y efectos del difunto susceptibles de sustracción u ocultación. De la misma forma procederá cuando las personas de que habla el párrafo anterior estuvieren ausentes o cuando alguno de ellos sea menor o tenga capacidad modificada judicialmente y no tenga representante legal".

2. En los casos a que se refiere este artículo, luego que comparezcan los parientes, o se nombre representante legal a los menores o personas con capacidad modificada judicialmente, se les hará entrega de los bienes y efectos pertenecientes al difunto, cesando la intervención judicial, salvo lo dispuesto en el artículo siguiente, debiendo acudir al Notario a fin de que proceda a la incoación del expediente de declaración de herederos.

Artículo 791: "Intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión legítima. 1. En el caso a que se refiere el apartado 1 del artículo anterior, una vez practicadas las actuaciones que en él se mencionan, el Secretario judicial adoptará mediante diligencia las medidas que estime más conducentes para averiguar si la persona de cuya sucesión se trata ha muerto con disposición testamentaria o sin ella, ordenando, a tal efecto, que se traiga a los autos certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, así como el certificado de defunción luego que sea posible".

b) No ha transcurrido el plazo de caducidad de la acción de rescisión del demandado rebelde. En el presente caso la sentencia fue dictada el 2 de noviembre de 2018, habiéndose expedido el testimonio de la misma el 20 de marzo de 2019, no ha transcurrido, por tanto, el plazo señalado de dieciséis meses, para la caducidad de la acción de rescisión de sentencia firme.

Artículo 501: "Rescisión de sentencia firme a instancias del rebelde. Casos en que procede.—Los demandados que hayan permanecido constantemente en rebeldía podrán pretender, del tribunal que la hubiere dictado, la rescisión de la sentencia firme en los casos siguientes: 1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos". Artículo 502: "Plazos de caducidad de la acción de rescisión. 1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia". Artículo 524: "Ejecución provisional: demanda y contenido.—...4.—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".

Calificación:

En consecuencia, y de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, suspendo la inscripción ordenada, por los referidos defectos.

No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa motiva la prórroga de la vigencia del asiento de presentación 938 del tomo 233 Diario, de acuerdo con lo que dispone el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria.

Santa Coloma de Farners, a 11 de abril de 2019.–La Registradora (firma ilegible), Fdo.: María Elisa Andrés Romero.

Contra la presente calificación (...).»

III

Solicitada nota de calificación sustitutoria, correspondió la misma al Registro de la Propiedad de Olot, emitiendo el registrador sustituto, con fecha 22 de mayo de 2019, calificación por la que se confirmaba, en todos los extremos, la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña N. P. C., abogada, en nombre y representación de doña M. C. H, interpuso recurso el día 26 de junio de 2019 mediante escrito con las siguientes alegaciones:

«Fundamentos de Derecho.

I. De la calificación esta parte muestra su disconformidad únicamente en relación al fundamento de derecho 2.a) relativo:

Al seguirse el procedimiento contra ignorados herederos con carácter genérico, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en el artículo 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia. Además en el presente caso no consta la forma en que se han producido las notificaciones a los herederos ignorados, ni si se ha llevado a cabo una investigación sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales.

Entiende esta parte que no procede el nombramiento de un administrador judicial para la defensa de la herencia yacente para encargarse de la defensa de los intereses de los titulares registrales fallecidos o contra un posible heredero que pueda actuar en nombre de los desconocidos con el fin de evitar interdicción de la indefensión proclamado en el artículo 24 CE y que tiene su reflejo registral en el requisito del tracto sucesivo (artículo 20 Ley Hipotecaria).

El artículo 790 de la LEC que regula el nombramiento de administrador judicial se regula para los supuestos de división de la herencia y no para los supuestos de prescripción adquisitiva como es el caso que nos ocupa.

El artículo 790 se encuentra en el Título II de la división judicial de patrimonios, Capítulo I, de la división de la herencia, sin que proceda su aplicación al presente supuesto.

Como consta en las actuaciones judiciales y como se justifica en la nota simple de la finca del Registro de la Propiedad de Santa Coloma de Farners (...) las demandadas figuran como titulares de 1/20 parte de la finca rústica 483 de Vidrieres en virtud de un documento privado de fecha 31 de agosto de 1888, inscrito en el Registro de la Propiedad en fecha 11 de octubre de 1888.

Transcurridos 131 años de la inscripción del documento privado del título de adquisición de la 1/20 indivisa, esta parte no podía tener constancia de herederos testamentarios o legales de los titulares registrales, por lo que las circunstancias concretas del caso justificaban el llamamiento realizado, a falta de cualquier otra posible identificación.

El Registro deniega la práctica de un asiento registral debido a la apreciación de un obstáculo supuestamente derivado del propio Registro (falta de tracto sucesivo) sin tener en consideración, no obstante, que el Juzgado de Primera Instancia 4 de Santa Coloma de Farners evaluó la corrección de la relación jurídico procesal.

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado, de fecha 11 de marzo de 2008:

“Se plantea, una vez más, en el presente recurso la delicada cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «vistos»), el respeto a la función jurisdiccional que corresponde en exclusiva a los Jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan”.

De otra parte, el propio ordenamiento procesal ofrece medios eficaces de protección del derecho a la tutela judicial efectiva de la herencia yacente en calidad de demandada, como lo evidencian las invalidaciones de procesos llevadas a cabo por medio de las sentencias del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1994 y 3 de marzo de 2011. La primera de ellas estima el recurso de revisión frente a una sentencia de condena dineraria contra una herencia yacente emplazada genéricamente por edictos, siendo así que los herederos del deudor –sus hermanos–, eran conocidos y fácilmente identificables para la parte demandante. La segunda de dichas sentencias considera injustificado el emplazamiento genérico de los “ignorados herederos” de una persona fallecida en un supuesto en que, partiendo de los datos obrantes en la demanda, cabía identificar a los posibles herederos y sus domicilios.

Segundo.–El presente recurso se interpone en plazo oportuno (...).»

V

La registradora de la Propiedad de Santa Coloma de Farners, doña María Elisa Andrés Romero, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10 y 20 de julio de 2018 y 17 de enero y 8 de mayo de 2019.

1. El objeto de este expediente consiste en dilucidar nuevamente si es inscribible una resolución judicial dictada en procedimiento seguido frente a los herederos

desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un administrador o defensor judicial de la herencia yacente, ni ha sido emplazado ningún interesado.

2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, 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 calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es 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 cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar 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.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial, de conformidad con el artículo 795 del Código Civil, y, en el supuesto que nos ocupa, también de conformidad con el apartado tercero del artículo 411-9 y con el apartado primero del artículo 463-4 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código civil de Cataluña, relativo a las sucesiones– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por eso es razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.). Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

4. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo 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.

También ha aclarado esta Dirección General, respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, esta pasa a los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les hubiera hecho en este, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia firme presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico a los ignorados herederos de don J. y doña S. C. S., y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos de don J. y doña S. C. S.

5. El procedimiento de reanudación de tracto sucesivo regulado en el artículo 208 de la Ley hipotecaria. Por último, en cuanto a la alegación de la recurrente, relativa a que las circunstancias concretas del caso justificaban el llamamiento realizado por haber transcurrido 131 años desde la última inscripción de la 1/20 indivisa, sin que pudiera tenerse constancia de quiénes eran los herederos testamentarios o legales de los titulares registrales, este Centro Directivo se ve en la obligación de recordar que el procedimiento adecuado para tales supuestos no es otro que el de la reanudación de

tracto sucesivo interrumpido, regulado en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203 del mismo cuerpo legal y en la redacción dada para ambos por la Ley 13/2015, de 24 de junio, en los que se prevé una citación a todos los posibles interesados como medio de que todos ellos tengan conocimiento de la pretensión del procedimiento iniciado.

A este respecto, ha de tenerse en cuenta que, como ya señaló esta Dirección General con ocasión de la Resolución de 23 de mayo de 2016, en su fundamento de Derecho cuarto: «Respecto de la necesidad de citar al heredero del titular registral, el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, en su apartado segundo, tres, establece que “junto a los interesados referidos en la regla quinta del apartado 1 del artículo 203, deberá ser citado en todo caso quien aparezca, según la última inscripción vigente, como titular del dominio o derecho real cuyo tracto interrumpido se pretende reanudar o, si consta fallecimiento de este, sus herederos, debiendo acreditar el promotor tal extremo y la condición e identidad de éstos”. Este apartado debe ser interpretado conjuntamente con el apartado segundo, cuarto, del mismo artículo, cuando dispone que “cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, la citación al titular registral o sus herederos deberá realizarse de modo personal”. Armonizando adecuadamente ambos apartados, debe entenderse, que cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga menos de treinta años de antigüedad, debe realizarse una citación personal al titular registral o a sus herederos. Pero cuando la última inscripción de dominio o del derecho real cuyo tracto se pretenda reanudar tenga más de treinta años, la citación al titular registral debe ser nominal, pudiendo practicarse, no obstante, por edictos, y respecto de sus herederos la citación, que también puede ser por edictos, sólo hace falta que sea nominal, cuando conste su identidad de la documentación aportada».

En consecuencia, 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, 6 de septiembre de 2019.–El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.