

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6988 *Resolución de 8 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villena, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por doña R. C. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Sacova Centros Residenciales, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de Sanmillán Farnós, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, expedido el día 2 de octubre de 2013, por el secretario del Juzgado de Primera e Instancia e Instrucción número 3 de Villena, en el que se inserta el decreto dictado por el citado secretario de fecha 1 de octubre de 2013 en autos de ejecución de títulos judiciales número 478/2013, seguidos por la sociedad «Sacova Centros Residenciales, S.L.», contra la herencia yacente de don M. R. R., se ordena anotar el embargo acordado sobre determinadas fincas.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Villena el día 13 de enero de 2014, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Villena Se suspende la anotación preventiva ordenada en el precedente título, conforme a los siguientes hechos: Procedimiento seguido contra la herencia yacente de Don M.R. R. No consta la fecha del fallecimiento de Don M. R. R., ni el nombramiento de un administrador del caudal hereditario con quien pueda seguirse el procedimiento. Fundamentos de Derecho De conformidad el artículo 24 de la Constitución Española, el principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 L.H. y lo dispuesto en el artículo 166-1º R.H. Dado que el expediente se dirige contra ignorados herederos, es necesario el nombramiento de administrador judicial que asuma la defensa de los intereses de la herencia yacente, por el procedimiento que establecen los artículos 797 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Así resulta, entre otras, de las Resoluciones de la D.G.R.N. 5 de julio de 2006, 21 de febrero, 6 y 15 de octubre y 5 y 20 de noviembre de 2007. Contra la presente calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Luis de Samillán y Farnós registrador/a de Registro Propiedad de Villena a día diecisiete de Enero del año dos mil catorce».

Dicha calificación fue notificada a la recurrente con fecha 23 de enero de 2014.

III

Contra la anterior calificación doña R. C. P., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Sacova Centros Residenciales, S.L.», interpuso recurso mediante escrito de fecha 17 de febrero de 2014, que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Villena el día 19 de febrero de 2014, en el que, resumidamente, hace las siguientes alegaciones: como antecedentes de hecho reseña, acompañando la correspondiente documentación, la sucesión de hechos derivados de la demanda de que procede el mandamiento presentado, que se inicia con la interposición de un

procedimiento monitorio en cuyo marco sucede el fallecimiento del deudor, lo que concluye con su archivo y la sucesiva interposición de demanda de juicio ordinario en la que consta notificada y personada una sobrina del causante designada como posible heredera. El citado proceso concluye su tramitación estando en situación de rebeldía la parte demandada, dictándose sentencia en cuya ejecución se dicta auto decretando el embargo de determinadas fincas registrales. Como fundamentos de Derecho alude a la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 3 de octubre de 2011, entendiéndose que, puesto que se ha demandado a un posible heredero y, en este caso, el emplazamiento de la sobrina del causante ha sido estimado suficiente por la autoridad judicial para considerarla legitimada pasivamente, no se produce la interrupción de tracto a que alude la nota de calificación, ni es necesario el nombramiento de un administrador judicial de la herencia yacente.

IV

El registrador de la Propiedad de Villena, don Luis de Sanmillán Farnós, emitió su informe con fecha 28 de febrero de 2014, en el que destaca que no tuvo a la vista los documentos que por fotocopia se acompañan al recurso, manteniendo su calificación, y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; 18,20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 109/1999, de 14 de junio, y 185/2001, de 17 de septiembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo, 9 y 11 de julio, 8 de septiembre y 3 y 5 de octubre de 2011, 23 de octubre de 2012 y 4 de abril, 9 de mayo y 12 de julio de 2013.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de anotación preventiva de embargo expedido en procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra la herencia yacente de determinada persona, titular registral de las fincas objeto de embargo. El registrador no practica la anotación solicitada por los siguientes defectos: No consta la fecha del fallecimiento de don M. R. R., ni el nombramiento de un administrador del caudal hereditario con quien pueda seguirse el procedimiento.

2. Es incuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra la herencia yacente, pero es indiscutible que en tal caso es preciso acreditar la fecha del fallecimiento del titular registral, y así lo exige expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto dicho defecto debe confirmarse.

3. En cuanto al segundo de los defectos, es reiterada doctrina de esta Dirección General en numerosas Resoluciones (entre otras, las citadas en los «Vistos»), que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia

de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por lo tanto entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento o juicio en que debiera dictarse, que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación del registrador, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

4. En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Y se había justificado esta exigencia precisamente en que el registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión –como se ha visto–, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución Española).

Sin embargo, como señala la recurrente, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (véanse, por todas, Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 y 22 de enero y 3 de mayo de 2011, entre otras citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento y, por ende, no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas, como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

5. 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 ex artículo 795 del Código Civil– 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. Por eso parece 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.

6. Es la propia doctrina jurisprudencial la que avala esta interpretación de que para que esté correctamente entablada la legitimación pasiva desde la perspectiva del tracto sucesivo, es preciso al menos que la demanda esté interpuesta contra algún llamado a la herencia que pueda actuar en interés de los demás y que no es suficiente el llamamiento genérico –caso en que sería necesario el nombramiento de administrador judicial–.

Mientras que para entablar acción en beneficio de la herencia yacente es preciso acreditar la condición de heredero (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2000), para interponer acciones contra la herencia yacente basta que el emplazado tenga un poder de actuación en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, en un caso de acción reivindicatoria dirigida contra uno sólo de los herederos, afirmó que «no cabe discutir el defecto del emplazamiento practicado en la persona de un solo heredero de la demandada y dar con ello por emplazados a los demás herederos «desconocidos»; sin que se acredite, ni siquiera se alegue, que el emplazado tuviera poder alguno para actuar en este proceso en nombre de los ausentes o desconocidos». Consideró en definitiva incorrecto el emplazamiento de la herencia yacente, concluyendo en el caso litigioso que «se han infringido las garantías procesales causando indefensión a las personas no emplazadas, sin que pueda afirmarse que de haberse practicado el emplazamiento omitido el resultado final del litigio hubiera sido el mismo».

7. Por tanto, el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero sólo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.

8. En el presente caso, del mandamiento presentado únicamente resulta que el procedimiento ejecutivo se entabla contra la herencia yacente, sin constar haberse dirigido el procedimiento contra persona determinada alguna en su condición de eventual heredero, de modo que es preciso, como señala el registrador en su nota, el nombramiento del correspondiente administrador judicial.

No exime de este requisito el hecho de que el recurrente en su escrito afirme que el emplazamiento de la sobrina del causante ha sido considerado suficiente por la autoridad judicial para considerarla legitimada pasivamente, acompañando determinados documentos judiciales, por fotocopia, que acreditan a su juicio dicha manifestación, ya que dicha circunstancia sólo podría tenerse en consideración si se presentara, para su calificación, la documentación judicial original en la que se constatase, puesto que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso, los documentos que no pudieron ser tomados en consideración por el registrador en el momento de realizar la nota de calificación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 8 de mayo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.