

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11460 *Resolución de 15 de noviembre de 2016, 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 accidental de Durango, por la que se suspende la inscripción del testimonio judicial de un decreto de adjudicación y del decreto de su rectificación.*

En el recurso interpuesto por doña V. T. F., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad accidental de Durango, don Enrique Maside Páramo, por la que se suspende la inscripción del testimonio judicial de un decreto de adjudicación y del decreto de su rectificación.

Hechos

I

Mediante decreto de adjudicación dictado el día 10 de noviembre de 2015, modificado por otro decreto de fecha 19 de noviembre de 2015, por la Unidad Procesal de Apoyo Directo de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Durango, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 317/2012, seguido frente a la herencia yacente y herederos desconocidos de don F. G. L. y frente a doña M. G. R., se adjudicaron determinadas fincas registrales a la actora, «Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito».

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Durango, en unión de certificado de defunción de don F. G. L., fue objeto de calificación que se transcribe en lo pertinente: «Registro de la Propiedad de Durango: Calificado el precedente documento, en unión de justificante de haberse dado cumplimiento a la obligación establecida en el n.º 5 del art. 254 de la Ley Hipotecaria en relación al I.I.V.T.N.U (plusvalía) y Testimonio judicial de Decreto de rectificación de 19 de noviembre de 2015, expedido el 10 de marzo de 2016, el Registrador que suscribe, teniendo en cuenta: 1.º) Que don F. G. L., viudo y doña M. G. R., divorciada, además de deudores, aparecen en el Registro de la Propiedad como titulares registrales de las fincas 13263, 1895/36, 1895/37, 1895/38, 1895/39 por mitad e iguales partes indivisas y además don F. G. L. como titular registral en exclusiva de la finca 8676/6P2. 2.º) Que el principio de tracto sucesivo del que es reflejo el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal del que es reflejo el artículo 24 de la Constitución Española, harían necesario que la ejecución de la hipoteca se hubiera dirigido contra don F. G. L. y doña M. G. R., ha suspendido/denegado la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables: A) (...) C) No resultar de la documentación aportada que en el caso de la herencia yacente o herederos desconocidos de don F. y doña M. o tan solo de don F. la ejecución se haya dirigido también o bien contra alguna persona que tenga interés en la herencia del causante o causantes o bien contra el Administrador judicial de la herencia. Como se puso de manifiesto con anterioridad, un correcto cumplimiento del principio de tracto sucesivo y el de evitar la indefensión procesal hubiera hecho necesario, caso de fallecimiento de los titulares registrales de las fincas, haber dirigido la ejecución de la hipoteca contra sus herederos conocidos previa acreditación de su calidad de tales. No siendo ello posible es doctrina sentada por la

Dirección General de los Registros y del Notariado que en esos casos la ejecución se dirija además de contra la herencia yacente y herederos desconocidos de los fallecidos, al menos contra algún interesado en su herencia aunque no acredite su calidad de heredero o contra un administrador judicial de la misma que puedan defender debidamente la posición del causante. (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de agosto de 2010, 10 de enero, 22 de enero, 9 de julio, 8 de septiembre y 8 de noviembre de 2011, 25 de abril y 12 de julio de 2013, entre otras) En el título objeto de calificación, en el punto 5.º de la parte Dispositiva del Decreto se indica que: «Por este órgano judicial se concedió a los demandados el plazo extraordinario de oposición a la ejecución contemplado en la Ley 1/2013 de 11 de mayo, habiéndose formulado por los demandados incidente de oposición basado de la existencia de cláusulas abusivas contenidas en la escritura de préstamo hipotecario». Parece deducirse de ese punto 5.º que alguien en defensa de los demandados formuló incidente de oposición. ¿Acaso ese alguien es algún interesado en la herencia de los fallecidos o un administrador judicial? Por lo demás, el defecto que se acaba de relacionar es extremo calificable por el Registrador de la Propiedad en los documentos judiciales de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Contra la referida calificación (...) Durango, a 13 de abril de 2016.—El registrador accidental (firma ilegible) Don Enrique Maside Páramo». Presentado nuevamente junto con diligencia de ampliación expedida el día 25 de mayo de 2016, en la que se indica en su punto 2: «En el procedimiento se ha notificado a los herederos desconocidos de D. F. G. L. en la persona de su hija y heredera S. G. S., aunque la misma manifestó que en su día había renunciado a la herencia de su padre y lo hizo notarialmente constando en autos», fue objeto de una nueva calificación: «Registro de la Propiedad de Durango: Calificado nuevamente el precedente documento, en unión de Certificado de defunción de don F. G. L. del que resulta que la referida persona falleció el 28 de noviembre de 2009 juntamente con Diligencia de Ampliación del título calificado expedida el 25 de mayo de 2016 por la Letrada de la Administración de Justicia doña M. L. A., el Registrador que suscribe, considerando subsanados los defectos identificados bajo las letras A y B de la nota de calificación de 13 de abril de 2016, ha denegado la inscripción solicitada por no considerarse subsanado el defecto identificado bajo la letra C de la referida nota de calificación: En la Diligencia de ampliación de 25 de mayo de 2016 extendida con la presumible intención de subsanar el defecto puesto de manifiesto en su día se indica en su punto 2.º: «En el procedimiento se ha notificado a los herederos desconocidos de don F. G. L. en la persona de su hija y heredera S. G. S., aunque la misma manifestó que en su día había renunciado a la herencia de su padre y lo hizo notarialmente constando en autos». Es evidente que si la persona supuestamente llamada a la herencia de don F. G. L. (y digo supuestamente porque se ignora si existe Testamento o Declaración de herederos abintestato del que resulte el llamamiento), su hija doña S. G. S., ha renunciado a la herencia de su padre, dicha persona dejará de pertenecer al círculo de aquellas que están interesadas en la defensa de los intereses del causante y además habrá dejado de pertenecer a dicho círculo con efectos desde la muerte del mismo por aplicación del art. 989 del Código Civil. Con ello la notificación a doña S. G. S. como vehículo de subsanación del defecto advertido en el título objeto de calificación devendrá inútil. Al tiempo de conocerse la renuncia debió hacerse la notificación a cualquier otro interesado en la herencia como presunto heredero y si ello no hubiere sido posible debió procederse al nombramiento de un administrador judicial. Ello significa 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, el Registrador sí debe calificar en las actuaciones judiciales el hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma adecuada en el procedimiento por las razones expuestas en la nota de calificación de 13 de abril de 2016. Confirma este criterio de calificación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de septiembre de 2015 (B.O.E 8 de octubre de 2015) en la que precisamente se contempla el caso de ejecución judicial de hipoteca en procedimiento seguido contra herencia yacente y herederos

desconocidos de una determinada persona y renuncia a la herencia de las personas supuestamente llamadas a ella. Contra la referida calificación podrá (...) Durango, a 21 de junio de 2016.–El registrador accidental (firma ilegible) Don Enrique Maside Páramo». Finalmente se une una nueva diligencia de ordenación de fecha 19 de julio de 2016, expedida por la letrada de la Administración de Justicia, doña M. L. A., siendo objeto de la siguiente calificación, que es la objeto de recurso: «Registro de la Propiedad de Durango: Calificado nuevamente el precedente documento, en unión de diligencia de ordenación del diecinueve de julio de dos mil dieciséis expedida por doña M. L. A., Letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal de Ejecución de Durango, el registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada: I. Por no haber sido subsanado el defecto expuesto con la letra C) de la nota de calificación de 13 de abril de 2016 y reiterado en la nota posterior de 21 de junio. Sobre un caso equiparable se pronunció la DGRN en la resolución citada de 19 de septiembre de 2015 (B.O.E de 8 de octubre de 2015), cuyo fundamento de derecho tercero establece en sus últimos párrafos: «En el caso de este expediente, el procedimiento se ha seguido con los ignorados herederos de la titular registral, sin que conste haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de dicha herencia yacente. El hecho de que mediante diligencia de adición de 16 de mayo de 2013, la secretaria de referido Juzgado haga constar que en los autos consta acreditada la defunción de doña J. G. L. y la escritura de renuncia de los herederos, no modifica esta conclusión. Las personas supuestamente llamadas a la herencia (no consta si por vía testada o intestada), al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (artículo 989 del Código Civil). Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. Y ninguno de ellos ha sido emplazado en el proceso que ha culminado con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario. Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando, como ocurre en este caso, 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». II. Por no resultar acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La diligencia de ordenación dice expresamente: «Tras adjudicarse las fincas Caja rural de Navarra, ha solicitado la suspensión de la toma de posesión de una de las fincas por encontrarse arrendada». Teniendo en cuenta que no se determina cuál de las fincas adjudicadas se encuentra afectada por tal situación, sería necesario especificar a cuál de ellas se refiere la diligencia. Una vez efectuada esta determinación, que parece relativa a la finca registral 13.263 de Ermua, será necesario cumplir lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU. Según su apartado 5: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. De la norma citada y de la diligencia de ordenación resultan las siguientes posibilidades para practicar, en su caso, la inscripción: a) Acreditar, mediante los correspondientes resguardos, que se han practicado al arrendatario las notificaciones del apartado segundo del art.25. b) Acreditar, mediante el contrato de arrendamiento, que el arrendatario carece de derechos de adquisición preferente o que renuncia a ellos. Contra la referida calificación podrá (...) Durango, a 26 de julio de 2016.–El registrador accidental (firma ilegible) Don Enrique Maside Páramo».

III

Contra la anterior calificación, doña V. T. F., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito», interpuso recurso el día 29 de agosto de 2016, mediante escrito en el que, resumidamente, expone: «(...) Alegaciones: Primera.–Antecedentes: I. El pasado 11 de junio de 2012, Caja Rural de Navarra interpuso demanda ejecutiva sobre bienes hipotecados frente a la herencia

yacente y herederos desconocidos de don F. G. L. y frente a doña M. G. R. La citada demanda se dirigió contra los siguientes bienes inmuebles hipotecados: Fincas urbanas en Jurisdicción de Durango - Finca Urbana: (...) finca número 13.263 del Registro de la Propiedad de Durango. - Finca Urbana: (...) finca número 8676/6P2 de Ermua del Registro de la Propiedad de Durango. - Finca Urbana: (...) finca número 1895/36 de Mallabia del Registro de la Propiedad de Durango. - Finca Urbana: (...) finca número 1895/37 de Mallabia del Registro de la Propiedad de Durango. - Finca Urbana: (...) finca número 1895/38 de Mallabia del Registro de la Propiedad de Durango. - Finca Urbana: (...) finca número 1895/39 de Mallabia del Registro de la Propiedad de Durango (...) se acompañaba el certificado de defunción de don F. G. L., quien falleció el día 28 de noviembre de 2009.

II.—Tras dictarse Auto despachando ejecución, se procedió a requerir y notificar a la ejecutada doña M. G. R. y a la herencia yacente y los herederos desconocidos del ejecutado fallecido don F.G.L. en los domicilios señalados a efectos de notificaciones en el título ejecutivo. En el domicilio señalado en el título ejecutivo a efectos de notificaciones por don F. G. L. se encontró a la única hija y heredera de éste, doña S. G. S., quien puso de manifiesto en autos que había renunciado a la herencia de su padre y en prueba de ello aportó a autos el Acta de Renuncia, de fecha 4 de febrero de 2010, al testamento otorgado por el ejecutado fallecido el día 26 de marzo de 2009 en el que le instituía como su heredera. Asimismo, consta en autos también la escritura de renuncia a la herencia testada o intestada por parte de don D. G. Q. y Doña R. L. E., padres del fallecido, y de doña R. M. G. L., hermana del mismo. Dicha escritura es de fecha 22 de mayo de 2012.

III.—El ejecutado fallecido, don F. G. L. tal y como consta en el título ejecutivo era viudo y su «compañera» en el momento del fallecimiento, como queda acreditado en el certificado de defunción, era la coejecutada y copropietaria de las fincas ejecutadas doña M. G. R.

IV.—Que en autos de ejecución hipotecaria la coejecutada y copropietaria de las fincas adjudicadas a Caja Rural de Navarra ha ejercido sus derechos a lo largo de las actuaciones. En concreto ha instado: a) Incidente Extraordinario de Oposición a la Ejecución por cláusulas abusivas, celebración de la correspondiente vista de oposición y Auto por el que se resuelve el incidente declarando la abusividad de la cláusula de interés de demora y la cláusula suelo. En consecuencia se sobresee la ejecución. b) Con posterioridad por parte de Caja Rural de Navarra se interpuso el correspondiente recurso de apelación frente al auto por el que se acuerda el sobreseimiento de la ejecución y presenta el correspondiente escrito de impugnación al recurso de apelación. La Audiencia dictó Auto por el que se estima parcialmente el recurso manteniéndose la declaración de abusividad de las dos cláusulas pero revocándose el sobreseimiento de la ejecución. Se recalcula la deuda y se acuerda la continuación de la ejecución. c) Tras adjudicarse las fincas a Caja Rural de Navarra por decreto dictado el 10 de noviembre de 2015, de contrario han solicitado la suspensión de la toma de posesión de la vivienda que todavía no se había llegado a señalar. El Juzgado ha denegado la solicitud realizada por no cumplir los requisitos que legalmente se exigen para que proceda la suspensión. d) Por último, con fecha 15 de marzo de 2016 presenta un escrito poniendo en conocimiento del juzgado y de Caja Rural de Navarra que la finca n.º 8676/6P2 (plaza de garaje) se encuentra arrendada y aporta copia del contrato de arrendamiento. A la vista de lo anterior, a solicitud de Caja Rural de Navarra se requiere al supuesto inquilino para que acredite documentalmente el justo título aportando además del contrato de arrendamiento, los justificantes del pago de la renta para acreditar su justo título. Y el supuesto inquilino, Don J. L. S. Q., cumple con el requerimiento compareciendo en el juzgado el día 17 de junio de 2016 y aporta el contrato de arrendamiento y dos recibos del pago de la renta firmados por Doña M. G. R. correspondientes a los meses de marzo y abril de 2016.

V.—Por otro lado, presentados en el Registro de la Propiedad de Durango el Testimonio del Decreto de Adjudicación y los mandamientos de cancelación de cargas, mediante calificación registral de fecha 13 de abril de 2016 se resuelve suspender/denegar la inscripción solicitada por los motivos siguientes: A) (...) B) (...) C) No resultar de la documentación aportada que en el caso de la herencia yacente o herederos desconocidos de don F. y doña M. o tan solo de don F. la ejecución se haya dirigido también o bien contra alguna persona que tenga

interés en la herencia del causante o causantes o bien contra el Administrador judicial de la herencia (...) Con fecha 25 de mayo de 2016 el Servicio Común Procesal - Sección de Ejecución de Durango dictó ampliación de mandamiento al Registro de la Propiedad en el que se aclaraba que el procedimiento se dirige frente a la Herencia Yacente y Herederos Desconocidos de Don F. G. L. por un lado y frente a Doña M. G. R. por otro. Además se ponía en conocimiento del Sr. Registrador de la Propiedad que el procedimiento se había notificado a la herencia yacente y herederos desconocidos de Don F. G. L. en la persona de su hija Doña S. G. S. (...) acompañamos el certificado de defunción del ejecutado fallecido con el fin de subsanar los tres defectos observados por el Registro de la Propiedad de Durango. Con fecha 21 de junio de 2016 se dictó nueva calificación registral denegando la inscripción solicitada por no considerarse subsanado el defecto identificado bajo la letra C de la anterior calificación por los siguientes motivos: En la Diligencia de ampliación de 25 de mayo de 2016 entendida con la presumible intención de subsanar el defecto puesto de manifiesto en su día se indica en su punto 2.º: En el procedimiento se ha notificado a los herederos desconocidos de Don F. G. L. en la persona de su hija y heredera S. G. S., aunque la misma manifestó que en su día había renunciado a la herencia de su padre y lo hizo notar notarialmente constando en autos». Es evidente que si la persona supuestamente llamada a la herencia de Don F. G. L. (y digo supuestamente porque se ignora si existe Testamento o declaración de herederos abintestato del que resulte el llamamiento), su hija doña S. G. S., ha renunciado a la herencia de su padre, dicha persona dejará de pertenecer al círculo de aquellas que están interesadas en la defensa de los intereses del causante y además habrá dejado de pertenecer a dicho círculo con efectos desde la muerte del mismo por aplicación del art. 989 del Código Civil. Con ello la notificación a doña S. G. S. como vehículo de subsanación del defecto advertido en el título objeto de calificación devendrá inútil. Al tiempo de conocerse la renuncia debió hacerse la notificación a cualquier otro interesado en la herencia censo presunto heredero y si ello no hubiere sido posible debió precederse al nombramiento de un administrador judicial. Ello significa 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, el Registrador sí debe calificar en las actuaciones judiciales el hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma adecuada en el procedimiento por las razones expuestas en la nota de calificación de 13 de abril de 2016. Confirma este criterio de calificación la Resolución de la Dirección General de los Registros y del notariado de 19 de septiembre de 2015 (B.O.E 8 de octubre de 2015) en la que precisamente se contempla el caso de ejecución judicial de hipoteca, en procedimiento seguido contra herencia yacente y herederos desconocidos de una determinada persona y renuncia a la herencia de las personas supuestamente llamadas a ella (...) Con fecha 18 de julio de 2016 el Servicio Común Procesal - Sección de Ejecución de Durango dictó nueva ampliación de mandamiento al Registro de la Propiedad (...) que junto con el Acta de Renuncia a la Herencia de doña S. G. S. (única hija y heredera del fallecido) y la Escritura de Renuncia de Herencia de Don D. G. Q., Doña R. L. E. y Doña R. M. G. L. (padres y hermana del fallecido) (...) presentamos en el Registro de la Propiedad de Durango acompañado de un escrito dirigido al Sr. Registrador de la Propiedad (...) en el que poníamos de manifiesto lo siguiente: - «Que la única heredera legítima de Don F. G. L. que es su hija S., renunció a la herencia de su padre como también lo hicieron sus padres y la única hermana del fallecido, no quedando familiares interesados en la herencia ejecutada ni supuestos herederos a los que haber intentado notificar el procedimiento. - Que la herencia yacente y herederos desconocidos de F. G. L. ha sido debidamente notificada en el presente procedimiento dado que aunque la receptora de la notificación haya sido su hija S., la notificación no iba dirigida a su atención sino a la de la institución de la herencia en sí y se ha realizado en el domicilio a efectos de notificaciones que consta en el título ejecutivo. - Que la única persona interesada en la herencia ejecutada a la vista de las renunciaciones que aportamos documentalmente es la última pareja del fallecido, Doña M. G. R., quien es co-ejecutada en la presente ejecución

y copropietaria de las fincas adjudicadas a mi mandante habiéndosele notificado todas las fases del procedimiento. - Que Doña M. G. R. ha defendido debidamente la posición del causante, no pudiendo entenderse que se haya producido indefensión en ningún momento. En concreto consta en autos: a) Incidente Extraordinario de Oposición a la Ejecución por cláusulas abusivas, celebración de la correspondiente vista de oposición y Auto por el que se resuelve el incidente declarando la abusividad de la cláusula de interés de demora y la cláusula suelo. En consecuencia se sobresee la ejecución. b) Posterior Recurso de Apelación por esta parte y correspondiente impugnación del mismo por la parte ejecutada, dictándose Auto por el que se estima parcialmente el Recurso manteniéndose la declaración de abusividad de las dos cláusulas pero revocándose el sobreseimiento de la ejecución. Se recalcula la deuda y se acuerda la continuación de la ejecución. c) Tras adjudicarse las fincas a Caja Rural de Navarra, de contrario han solicitado la suspensión de la toma de posesión que todavía no se ha llegado a señalar. El Juzgado ha denegado la solicitud realizada por no cumplir los requisitos que legalmente se exigen para que proceda la suspensión.» Con fecha 26 de julio de 2016 se ha dictado nueva Calificación Registral suspendiendo la inscripción solicitada por lo siguiente: I. Por no haber sido subsanado el defecto expuesto con la letra C) de la nota de calificación de 13 de abril de 2016 y reiterado en la nota posterior de 21 de junio. «En el caso de este expediente, el procedimiento se ha seguido con los ignorados herederos de la titular registral, sin que conste haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de dicha herencia yacente. El hecho de que mediante diligencia de adición de 16 de mayo de 2013, la secretaria de referido Juzgado haga constar que en los autos consta acreditada la defunción de don J. G. L. y la escritura de renuncia de los herederos, no modifica esta conclusión. Las personas supuestamente llamadas a la herencia (no consta si por vía testada o intestada), al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (artículo 989 del Código Civil). Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. Y ninguno de ellos ha sido emplazado en el proceso que ha culminado con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario. Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando, como ocurre en este caso, 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». II. Por no resultar acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. La diligencia de ordenación dice expresamente: «Tras adjudicarse las fincas Caja rural de Navarra, ha solicitado la suspensión de la toma de posesión de una de las fincas por encontrarse arrendada». Teniendo en cuenta que no se determina cuál de las fincas adjudicadas se encuentra afectada por tal situación, sería necesario especificar a cuál de ellas se refiere la diligencia. Una vez efectuada esta determinación, que parece relativa a la finca registral 13.263 de Ermua, será necesario cumplir lo dispuesto en el artículo 25 de la LAU. Según su apartado 5: «Para inscribir en el Registro de la Propiedad los títulos de venta de viviendas arrendadas deberá justificarse que han tenido lugar, en sus respectivos casos, las notificaciones prevenidas en los apartados anteriores, con los requisitos en ellos exigidos. De la norma citada y de la diligencia de ordenación resultan las siguientes posibilidades para practicar, en su caso, la inscripción: a) Acreditar, mediante los correspondientes resguardos, que se han practicado al arrendatario las notificaciones del apartado segundo del art. 25 o b) Acreditar, mediante el contrato de arrendamiento, que el arrendatario carece de derechos de adquisición preferente o que renuncia a ellos. VI.—A la vista de los hechos expuestos en esta alegación, Caja Rural de Navarra por medio del presente escrito interpone Recurso Gubernativo frente a la Dirección General de Registros y del Notariado por no considerar conforme a derecho la Calificación Registral de fecha 26 de julio de 2016, notificada el pasado día 29 de julio. Informando que en sede de procedimiento judicial únicamente queda pendiente de celebración la toma de posesión de

las fincas ejecutadas, en concreto el día 20 de septiembre de 2016 está prevista la celebración de la toma de posesión de la finca n.º 13263 (vivienda) y el día 28 de septiembre de 2016 la de las fincas n.º 1895/36, 1895/37, 1895/38, 1895/39 (todas ellas plazas de aparcamientos). Así como verificar si el inquilino de la finca n.º 8676/6P2 (plaza de garaje) tiene justo título para continuar con el arrendamiento de la finca o no y procede poner en posesión de la misma a Caja Rural de Navarra. Aportamos (...) Acta de Comparecencia del inquilino junto con la documentación que aportó a autos y que ya entregamos en el Registro de la Propiedad de Durango para que el Sr. Registrador la examinara a los efectos procedentes. Segunda.—En cuanto al defecto: no haber sido subsanado el defecto expuesto en la letra c) de la nota de calificación de 13 de abril de 2016 y reiterado en la nota posterior de 21 de junio: A la vista de que tras todos nuestros intentos por subsanar los defectos apreciados por el Sr. Registrador de la Propiedad de Durango y considerando que los mismos si son subsanables, lo primero de todo consideramos necesario poner de manifiesto que estamos absolutamente en desacuerdo con la conclusión a la que se llega en la tercera calificación registral que es objeto de este recurso por los motivos que a continuación vamos a exponer. Basa su argumentación el Sr. Registrador de la Propiedad de Durango en la Resolución, de 19 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado que resuelve un Recurso interpuesto por la entidad Banco Santander, S.A. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe n.º 1 a inscribir un decreto de adjudicación y el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en una ejecución hipotecaria seguida única y exclusivamente frente a la herencia yacente y herederos desconocidos del titular registral de la finca ejecutada. Analizado detenidamente por esta parte el contenido y la fundamentación de la mencionada resolución y teniendo en cuenta lo siguiente: 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 considerar 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, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución). Con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (véanse, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, 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. 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. Queremos dejar constancia que el supuesto resuelto en la mencionada resolución y éste no son supuestos idénticos y, por tanto, no pueden hacerse extensibles los efectos de dicha

resolución al presente caso. En primer lugar conviene señalar que la demanda interpuesta por Caja Rural de Navarra no se dirige única y exclusivamente frente a los herederos ignorados o desconocidos de Don F. G. L. porque en el título ejecutivo figuran como prestatarios e hipotecantes (deudores y titulares registrales) Don F. G. L. y Doña M. G. R. y, en consecuencia, la parte demandada o ejecutada está formada por ambos y no sólo por la herencia yacente y herederos desconocidos de Don F. G. L. En cambio, en el supuesto resuelto por la Dirección General de los Registros y del Notariado el procedimiento se siguió única y exclusivamente frente a la herencia yacente y herederos desconocidos del único titular registral del bien. En segundo lugar, en el presente caso consta como la heredera de Don F. G. L. ha renunciado a la herencia de su padre, así como los padres y la hermana del fallecido del igual modo que en el supuesto contenido en la Resolución de 19 de septiembre de 2015 en la que también los herederos renunciaron a la herencia. Sin embargo, como ya hemos acreditado documentalmente ante el Registro de la Propiedad tras la primera y segunda calificación denegatoria de la inscripción solicitada, en el procedimiento de ejecución hipotecaria la institución de la herencia yacente y los herederos desconocidos de Don F. G. L. fueron notificados y requeridos en el domicilio indicado en el título ejecutivo a efectos de notificaciones respecto al titular registral fallecido en la persona de su hija, Doña S. G. S., quien resultó ser la heredera y quien acreditó que había renunciado notarialmente a la herencia de su padre. Posteriormente averiguamos que también habían renunciado a la herencia, testada o intestada, los padres y la hermana del fallecido. Y se ha procedido a requerir y notificar el procedimiento a la coejecutada y copropietaria de las fincas adjudicadas a Caja Rural de Navarra, Doña M. G. R., quien además era pareja del fallecido Don F. G. L. y como ya hemos indicado en los antecedentes ha ejercitado sus derechos de una manera activa. En cambio en el procedimiento de ejecución hipotecaria a instancias de Banco Santander, S.A., tal y como se expresa en la resolución, se procedió a hacer un llamamiento genérico a los ignorados herederos primero en el domicilio a efectos de notificaciones indicado en el título ejecutivo que resultó negativo y después por medio de edictos. Y pese a considerar el Sr. Registrador de la Propiedad que si han renunciado a la herencia estas personas dejaran de pertenecer al círculo de aquellas que están interesadas en la defensa de los intereses del causante y además habrán dejado de pertenecer a dicho círculo por aplicación del art. 989 de Cc, concluyendo que: Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. Pero solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando, como ocurre en este caso, 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». Olvida que como ya hemos manifestado no nos encontramos ante dos supuestos idénticos, no pudiendo hacerse extensible los efectos de la Resolución de 19 de septiembre de 2015 al presente caso. Y todo ello porque como se recoge en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y en numerosa jurisprudencia: «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. Sólo 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». Y no ocurre esto en el presente caso porque la demanda se ha dirigido contra herederos del titular registral y una posible interesada como lo es su pareja, codeudora y cotitular registral, lo cual determina la innecesidad de exigir el nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por imperativo del artículo 795 de la LEC y la doctrina referida del Tribunal Supremo. Habiendo ejercido activamente a lo largo de todo el procedimiento todos sus derechos para defender sus bienes que también lo son del causante Don F. G. L. con quien comparte la titularidad. Y, en consecuencia, no puede considerarse que se ha creado una situación de indefensión a la herencia con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, debiéndose tener en cuenta que el nombramiento de un administrador judicial no debe

convertirse en «una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente» como es el caso. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado aplicable al presente caso número 3320/2016 de 17 marzo. (RJ 2016\3225), [que reproduce parcialmente]. En consecuencia, solicitamos al Sr. registrador de la Propiedad de Durango que conforme al artículo 327, párrafo 6.º, de la Ley Hipotecaria rectifique la calificación registral accediendo a la inscripción solicitada por Caja Rural de Navarra o para el caso de que mantenga dicha calificación, remita las actuaciones a la Dirección General de los Registros y del Notariado para que resuelva el presente recurso gubernativo, acordando la revocación de la calificación registral y accediendo a la inscripción solicitada. Tercera.—En cuanto al defecto II: no resulta acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos: Aprecia como defecto el Sr. Registrador de la Propiedad en la calificación registral que en este momento recurrimos el hecho de no resultar acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos por el art. 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos teniendo en cuenta la mención que se hace por el Juez en su Diligencia de Ordenación: «Tras adjudicarse las fincas Caja rural de navarra, ha solicitado la suspensión de la toma de posesión de una de las fincas por encontrarse arrendada» En este sentido conviene aclarar que la solicitud de suspensión de la toma de posesión de la vivienda se realizó porque doña M. G. R. consideraba que cumplía con los requisitos legales del art. 3 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de Mecanismo de Segunda Oportunidad, Reducción de Carga Financiera y otras Medidas de Orden Social. Y no como por error se recoge en la Diligencia de Ordenación mencionada por encontrarse una de las fincas arrendadas. Es cierto que una vez denegada la solicitud realizada por la ejecutada, ésta puso en conocimiento del juzgado que la finca n.º 8676/6P2 (plaza de garaje) se encontraba arrendada y aportó copia del contrato de arrendamiento de la misma. Siendo por ello, que actualmente está pendiente de determinarse en el procedimiento judicial si el supuesto inquilino tiene justo título para continuar ocupando la finca o por el contrario debe ser lanzado de la misma. Matizado lo anterior, el artículo 25 de la LAU «Derecho de Adquisición Preferente» dice expresamente lo siguiente: «1. En caso de venta de la vivienda arrendada, tendrá el arrendatario derecho de adquisición preferente sobre la misma, en las condiciones previstas en los apartados siguientes.» En la calificación registral por parte del Sr. Registrador se presupone que la finca arrendada es la vivienda ejecutada, esto es, la finca n.º 13263 que se encuentra ocupada por Doña M. G. R. y es por ello que intentó evitar el señalamiento de la toma de posesión de la misma. Sin embargo tratándose de una plaza de garaje como consta en el contrato de arrendamiento que ya consta en poder del Sr. Registrador (...), no es de aplicación al presente caso el art. 25 de la LAU. En consecuencia, solicitamos se tenga por subsanado este defecto apreciado tras la determinación de que la finca que se encuentra arrendada no es una vivienda, sino una plaza de garaje».

IV

Notificada la interposición del recurso a la Unidad Procesal de Apoyo Directo de Primera Instancia e Instrucción de número 4 de Durango, se han efectuado por la letrada de la Administración de Justicia las siguientes alegaciones: «En virtud de lo acordado por resolución de esta fecha, dictada en autos de referencia, dirijo a Vd. el presente a fin de poner en su conocimiento las siguientes alegaciones referentes al recurso gubernativo interpuesto ante la Dirección General de Registro y del Notariado: - Que D. F. G. L. falleció el 28 de noviembre de 2009 habiendo otorgado testamento el 26.03.2009 en el que declaraba como única heredera a D.ª S. G. S. Que por acta otorgada ante el Notario de Ermua el 4 de febrero de 2010 y acta aclaratoria de 23 de febrero de 2010 D.ª S. G. renunció a la totalidad de la herencia. - Que D. D. G. Q., doña R. L. E. y D.ª R. M. G. L., padres y hermana del difunto, por acta otorgada ante el Notario de Verín el 22 de mayo de 2012, renunciaron a los derechos que pudieran corresponderá en la renuncia del finado.

- Que la herencia yacente y herederos desconocidos de D. F. G. L. han sido debidamente notificados, constando en autos notificación de los herederos desconocidos en la persona de D.ª S. (folio 229), y la notificación por medio de edictos en la forma prevenida en el art. 164 de la LEC (folios 375 a 377, 380 a 382, 397 a 401. y 420 a 424). - Que D.ª M. G. R. ha defendido la posición de la herencia yacente y herederos desconocidos de D. F. G., no pudiendo entenderse que se haya producido indefensión. En concreto constan en autos: a) Incidente extraordinario de oposición a la ejecución por cláusulas abusivas, celebración de la correspondiente vista de oposición y auto por el que se resuelve el incidente declarando la abusividad de la cláusula de interés de demora y la cláusula suelo. En consecuencia se sobresee la ejecución. b) Impugnado el recurso de apelación interpuesto en contrario, dictándose auto por el que se estima parcialmente el recurso manteniéndose la declaración de abusividad de las dos clausulas pero revocándose el sobreseimiento de la ejecución. Se recalcula la deuda y se acuerda la continuación de la ejecución. c) Tras adjudicarse las fincas Caja Rural de Navarra, ha solicitado la suspensión de la toma de posesión de una de las fincas por encontrarse arrendada».

V

El registrador emitió informe, manteniendo su calificación, y formó 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; 7, 13 y 25 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; 9 de la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho, de la Comunidad Autónoma del País Vasco; 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, 3 de marzo de 2004, 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, 19 de septiembre, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015 y 12 de febrero, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre de 2016.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

- Mediante decreto de adjudicación de fecha 10 de noviembre de 2015, que fue modificado por otro de fecha 19 de noviembre de 2015, y ampliado mediante diligencias expedidas el día 25 de mayo de 2016 y el día 19 de julio de 2016, dictado por la Unidad Procesal de Apoyo Directo de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Durango dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria número 317/2012, seguido frente a la herencia yacente y herederos desconocidos de don F. G. L. y frente a doña M. G. R., se adjudicaron determinadas fincas registrales a la actora, «Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito».

- La totalidad de las fincas adjudicadas en el citado procedimiento judicial, pertenecen según el Registro, a don F. G. L. y doña M. G. R. por mitad y proindiviso, excepto la 8.676/6P2 que es propiedad de don F. G. L. Y ambos son deudores de la hipoteca que se ejecuta. La finca 13.263 se destina a vivienda, las restantes a plazas de aparcamiento.

- Según consta en la diligencia de ordenación de fecha 19 de julio de 2016, expedida por doña M. L. A., letrada de la Administración de Justicia del Servicio Común Procesal de Ejecución de Durango que se une a la documentación presentada, don F. G. L. falleció el

día 28 de noviembre de 2009, en estado de viudo, habiendo otorgado testamento el día 26 de marzo de 2009 en el que declaraba como única heredera a su hija doña S. G. S. Por acta otorgada ante notario de Ermua el día 4 de febrero de 2010 y acta aclaratoria de fecha 23 de febrero de 2010, la citada doña S. G. S., renunció a la totalidad de la herencia. Así mismo, los padres y hermana del difunto renunciaron a los derechos que pudieran corresponderles en la herencia testada o intestada del finado por acta otorgada ante notario de Verín el día 22 de mayo de 2012.

El registrador señala dos defectos en la nota de calificación:

En primer lugar, no resultar de la documentación aportada que en el caso de la herencia yacente o herederos desconocidos de don F. G. L., la ejecución se haya dirigido contra alguna persona que tenga interés en la herencia o contra el administrador judicial de la herencia.

En segundo lugar, que dado que en la diligencia de ordenación se dice que «Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito», ha solicitado la suspensión de la toma de posesión de una de las fincas por encontrarse arrendada, es preciso determinar cuál es la concreta finca arrendada y una vez efectuada esta determinación, que entiende relativa a la finca registral 13.263 de Ermua, será necesario cumplir lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

La recurrente alega que la ejecutada y copropietaria de los bienes, doña M. G. R., era pareja del deudor fallecido, que la herencia yacente ha estado debidamente representada y que la finca arrendada es un garaje por lo que no es aplicable el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

2. En cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de 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”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, 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 aquél 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 aquéllos, 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 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.

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. Sólo 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 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.

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de 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, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, 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, 1101/2001, 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. En el supuesto de este expediente, consta que se procedió a requerir y notificar a la herencia yacente y los herederos desconocidos del ejecutado fallecido don F. G. L. en el domicilio señalado en el título ejecutivo a efectos de notificaciones, donde se encontró a la única hija y heredera de éste, doña S. G. S., quien puso de manifiesto en autos que había renunciado a la herencia de su padre y en prueba de ello aportó el acta de renuncia, de fecha 4 de febrero de 2010, al testamento otorgado por el ejecutado fallecido el día 26 de marzo de 2009 en el que le instituía como su heredera.

Posteriormente consta en autos también la escritura de renuncia a la herencia testada o intestada por parte de don D. G. Q. y doña R. L. E., padres del fallecido, y de doña R. M. G. L., hermana del mismo.

El hecho de que la única heredera testamentaria del causante, su hija doña S. G. S., así como los padres y hermana del difunto hubieran renunciado a sus derechos hereditarios y lo hiciesen constar en autos, provocó la notificación por edictos.

Asimismo interviene en el procedimiento la ejecutada y copropietaria de los bienes, doña M. G. R., quien según el recurrente era pareja del deudor fallecido.

El artículo 9 de la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho, de la Comunidad Autónoma del País Vasco, establece en cuanto al régimen sucesorio que a los efectos de la Ley 3/1992, de 1 de julio, de Derecho Civil Foral del País Vasco, hoy derogada por la Ley 5/2015, 25 junio, de Derecho Civil Vasco, pero aplicable en este caso por la fecha de apertura de la sucesión, «las parejas de hecho tendrán la misma consideración que las casadas. Así, en relación con el régimen sucesorio y en función del Derecho Civil foral aplicable en cada caso: 1. Podrán pactar que a la muerte de uno de ellos el otro pueda conservar en usufructo la totalidad de los bienes comunes. 2. Podrán disponer conjuntamente de sus bienes en un solo instrumento, mediante el testamento mancomunado o de hermandad, pudiendo ser revocado o modificado por los miembros de la pareja. 3. Podrán nombrarse recíprocamente comisario en el testamento o pacto sucesorio».

Esto no obstante, las parejas de hecho cuya situación jurídica se equiparan al matrimonio, serán únicamente las inscritas en el Registro de Parejas de Hecho creado por la Ley 2/2003, de 7 de mayo, reguladora de las parejas de hecho.

De la documentación obrante en el expediente, salvo la constancia en el certificado de defunción del término «compañera» referido a doña M. G. R como declarante, no resulta acreditado el requisito de la inscripción en el Registro de Parejas de Hecho.

Ahora bien, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes en este expediente, en el que se han efectuado reiteradas averiguaciones tendentes a identificar a los herederos del titular registral, las renunciaciones sucesivas de los herederos identificados como tales y la intervención en el procedimiento de doña M. G. R., actuando en defensa de la posición de la herencia yacente y herederos desconocidos de don F. G. L., como ratifica en las alegaciones la letrado de la Administración de Justicia, no puede concluirse que se haya producido indefensión. En consecuencia el defecto debe revocarse.

5. En cuanto al segundo de los defectos señalados en la nota de calificación, realmente lo constituye la falta de determinación en la diligencia de ordenación presentada sobre cuál de las fincas adjudicadas, es la que esta arrendada.

El registrador anticipa que en el caso de que se trate de la finca registral 13.263 de Ermua, destinada a vivienda, será necesario cumplir lo dispuesto en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

Según señala el recurrente, la solicitud de suspensión de la toma de posesión de la vivienda, la citada finca 13.263 se realizó porque la ejecutada doña M. G. R. consideraba que cumplía con los requisitos legales del artículo 3 del Real Decreto-ley 1/2015, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social, y no, como por error se recoge en la diligencia de ordenación, por encontrarse una de las fincas arrendadas. Que, una vez denegada la solicitud realizada por la ejecutada, ésta puso en conocimiento del Juzgado que la finca número 8676/6P2, plaza de garaje, sí se encontraba arrendada y aportó copia del contrato de arrendamiento de la misma. Y que actualmente está pendiente de determinarse en el procedimiento si el arrendatario tiene justo título para continuar con el arrendamiento de la finca o no y, en este último caso, proceder a poner en posesión de la misma a «Caja Rural de Navarra, Sociedad Cooperativa de Crédito».

Ciertamente el destino de la finca es determinante para establecer los requisitos para proceder a la inscripción de la adjudicación, dado que en el caso de que la finca arrendada sea un garaje, como ha manifestado esta Dirección General en su Resolución de 3 de marzo de 2004 y reiterado en otras posteriores, como la más reciente de 12 de febrero de 2016, el arrendamiento de plazas de garaje no está sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos, salvo en el caso de que el arrendamiento de la plaza sea accesorio del de la vivienda, y ello porque, a los efectos de la misma debe considerarse que tales plazas de garaje no constituyen edificación, ya que en ellas la edificación es algo accesorio, siendo lo esencial la posibilidad de guardar un vehículo; tales plazas de aparcamiento no se hallan enumeradas en los supuestos de arrendamiento para uso distinto de vivienda a que se refiere el artículo 3.2 de la Ley -siquiera esta enumeración sea ejemplificativa-, ni en la Exposición de Motivos de la Ley cuando dice en su apartado 3 que «la ley abandona la distinción tradicional entre arrendamientos de vivienda y arrendamientos de locales de negocio y asimilados para diferenciar entre arrendamientos de vivienda, que son aquellos dedicados a satisfacer la necesidad de vivienda permanente del arrendatario, su cónyuge o sus hijos dependientes, y arrendamientos para usos distintos al de vivienda, categoría ésta que engloba los arrendamientos de segunda residencia, los de temporada, los tradicionales de local de negocio y los asimilados a éstos».

Pero la documentación justificativa de las alegaciones de la recurrente no fue puesta a disposición del registrador en el tiempo en que este emitió su calificación sino en un momento posterior, no pudiendo ser tenida en cuenta para resolución de este recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio de su posterior presentación a efectos de subsanar el defecto que, en base a las anteriores consideraciones, debe confirmarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primero de los defectos, revocando en cuanto a éste la nota de calificación del registrador y desestimarlos en cuanto al segundo confirmando la nota de calificación del registrador en cuanto a éste, 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, 15 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.