

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11319** *Resolución de 20 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 5 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. L. M. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 5, don Manuel García-Serna Colomina, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación y su correspondiente mandamiento de cancelación de cargas dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

#### Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 5 de los de Alicante se tramitó procedimiento de ejecución directa sobre bienes hipotecados número 1739/2010, a instancias de «Banco de Sabadell, S.A.», frente a la herencia yacente y los desconocidos herederos de don F. P. R. En el decreto de adjudicación se hizo constar que se notificó la resolución a los herederos del finado en la persona de doña C. R. R. Mediante acta de comparecencia de fecha 27 de septiembre de 2013, la citada doña C. R. R., prima del fallecido, hizo constar que no aceptaba la herencia del mismo. Mediante comparecencia de fecha 6 de octubre de 2014, doña J. R. R., hermana da la citada C. R. R., manifestó que renuncia a la herencia de su primo, y que desconocía el domicilio de los demás familiares del mismo. Con fecha 31 de julio de 2015 se dictó decreto de adjudicación.

II

Presentado testimonio del citado decreto, en unión del correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, en el Registro de la Propiedad de Alicante número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación en los siguientes términos: «Hechos: (...) 5.–Es preciso que el procedimiento se dirija bien contra los herederos ciertos y determinados cuya cualidad y título haya quedado debidamente establecida en el proceso, o bien, en defecto de los mismos, contra el administrador judicial de la herencia yacente que corresponde nombrar al juez conforme a los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Fundamentos de Derecho. Es doctrina reiterada de la Dirección General del Registro y del Notariado 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 Ley Hipotecaria) 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 autentico, 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 tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto, entiende dicho 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 un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que el 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 origina 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 (Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011), 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 haya dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficientemente 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. (...) Alicante, a veinte de abril del año dos mil dieciocho El registrador (firma ilegible) Fdo.: Manuel García-Serna Colomina».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don J. L. M. S., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco de Sabadell, S.A.», interpuso recurso el día 30 de mayo de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos: «Hechos y fundamentos: (...). Sexto.–Pues bien, la calificación aquí recurrida deniega la inscripción del decreto de adjudicación dictado en la Ejecución Hipotecaria 1739/10 por no haberse nombrado un administrador judicial de la herencia yacente. Como es bien sabido, la solución en los casos de falta de aceptación, o cuando se desconozca la identidad de los herederos del ejecutado, es dirigir la ejecución contra la herencia yacente. En estos casos el

artículo 798 LEC dice que «mientras la herencia no haya sido aceptada por los herederos el administrador de los bienes representará a la herencia en todos los pleitos que se promuevan o que estuvieren principiados al fallecer el causante y ejercerá en dicha representación las acciones que pudieran corresponder al difunto hasta que se haga la declaración de herederos». Lo único que cambia es la persona contra la que puede despacharse ejecución, y esta persona dispondrá a partir del momento en el que se dirige la ejecución contra ella de todos los medios de defensa que corresponda a la parte ejecutada. De hecho, el artículo 538.1.10 LEC coloca en primer lugar entre las personas contra las que puede despacharse ejecución a «quien aparezca como deudor en el título ejecutivo», y el artículo 540 regula los efectos de la sucesión de una forma bien distinta a como lo hacen los artículos 16 y siguientes, dentro estos del libro 1 de las disposiciones relativas a los juicios civiles. El artículo 16 sí precisa que «cuando se transmita mortis causa lo que sea objeto del juicio la persona (s) que sucedan al causante podrían seguir ocupando en dicho juicio la misma posición que este a todos los efectos», lo que implica que la sucesión debe tener lugar mientras el juicio está pendiente, y el artículo 17 al tratar de la sucesión inter vivos también comienza diciendo «cuando se transmita pendiente un juicio (...)». Por otro lado, consta como hecho indubitado que pese a que doña C. R. R., prima del fallecido y doña J. R. R., hermana de doña C. R. R., manifestaron que renunciaron a la herencia del finado, no se ha acreditado que no existen ulteriores posibles herederos que pudieran aceptar la herencia en cuestión. Sentado lo anterior no puede negarse que esta parte haya proporcionado cuantos datos tenga para facilitar la localización y aviso de los familiares en cuyo entorno normalmente se encuentran los llamados y/o los herederos. Asimismo, de las actuaciones realizadas en el procedimiento judicial que nos ocupa se observa que el órgano jurisdiccional ha agotado las posibilidades de localizar al entorno familiar del titular de la relación jurídica fallecido. La doctrina jurisprudencial 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. Cumplido con las anteriores medidas legales, tal y como establece la Dirección General de los Registros y del Notariado la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Como consta acreditado en las presentes actuaciones el llamamiento realizado a los herederos desconocidos bajo ningún concepto puede considerarse que se haya llevado a cabo de una forma genérica habiéndose remitido multitudes de notificaciones a los familiares del finado incluido en el domicilio fijado por las partes para notificaciones y requerimientos, ergo, no puede apreciarse una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica del asiento solicitado. Por todo ello, insistimos, con el máximo respeto, que en el caso presente debe acordarse la inscripción registral, al haberse acordado la continuación del procedimiento frente a la herencia yacente y los herederos desconocidos de don F. P. R. Avala lo anterior indicado la siguiente jurisprudencia: Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 abril 2017: «... La notificación de la demanda se realizó inicialmente al domicilio designado en la escritura, esto es, en la finca hipotecada, resultando infructuosa. En diligencia de adición de fecha 30 de Junio de 2016 que se acompañó al auto se hace constar "(...) que la presente demanda de ejecución hipotecaria registrada con n.º 002/2014 fue dirigida contra la herencia yacente por desconocimiento de la existencia de herederos, existiendo la posibilidad de que, en la notificación de la demanda, el eventual administrador de la misma pudiera comparecer en juicio, con resultado infructuoso de la notificación realizada por procurador en el domicilio que consta en autos levantándose acta detallada del lugar y las circunstancias en la que se hizo la notificación y con fama de dos testigos. Posteriormente, manifestando las partes que desconocían otro posible domicilio de los herederos, y ante el resultado infructuoso de la notificación en el domicilio consignado en escritura pública como establece la ley, se solicitó la comunicación edictal, admitida en derecho en estos supuestos y que se acuerda por resolución de 20 de julio de 2015".

Como ha reiterado este Centro Directivo, la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Cabe recordar que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria (La Ley 3/1946) señala que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, que es el seguido en este caso, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos del título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Lo cual es consecuencia del carácter constitutivo de la inscripción. Así mismo el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (La Ley 58/2000) cuando regula el citado procedimiento señala como requisito del mismo que en la misma escritura conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones y el artículo 683 regula la posibilidad de que el deudor modifique dicho domicilio, circunstancia esta que no costa haberse producido en este supuesto. Por tanto, habiendo señalado el Juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados...». En la Resolución de 27 de julio de 2010 («Boletín Oficial del Estado» 20 de septiembre de 2010, núm. 228) sobre un recurso interpuesto contra la negativa de un registrador de la propiedad a practicar una anotación preventiva de embargo, se indica que el nombramiento de administrador no puede 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». Y sigue diciendo la Resolución que sólo sería necesario el nombramiento de administrador judicial: a) si no se conociera el testamento del causante, b) no hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la Ley, y c) la demanda fuera genérica a los posibles herederos del ulular registral. En la Resolución de 19 de agosto de 2010 (Boletín Oficial del Estado 27 de septiembre de 2010, núm. 234) sobre la denegación de la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento ejecutivo, después de reconocer que la Dirección General habla exigido el nombramiento Judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía), reitera que esto 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. No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial, 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. Por otro lado, como indica el tribunal supremo en su STS de 3 de marzo de 2011 la presentación de la demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio, donde recuerda que la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción. Es necesario, reitera la sentencia, que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la Sentencia en el BOE, requiere que previamente se hayan agotado todos los medios de averiguación que la LEC impone con base a la doctrina del TC al respecto. Por último, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 14.ª, auto 334/2015 de 9 dic. 2015, rec. 587/2015. «... Y aun es de advertir que el mismo Centro Directivo ha dulcificado su doctrina, sentando en su Resolución de 27 de Julio de 2010 que «es cierto

que este Centro Directivo ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr artículo 20 de la Ley Hipotecaria (La Ley 3/1946) y 166.1 del Reglamento Hipotecario (La Ley 3/1947) por analogía). Esto es así porque 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 (artículo 24 de la Constitución (La Ley 2500/1978)). Sin embargo, no debe esto 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. 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 nava acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Soto si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derecho a la sucesión por ministerio de la ley y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial». «...Fuera de la admisión o no de esta doctrina lo cierto es que lo que sí ha sentado la jurisprudencia es el deber de la parte demandante de proporcionar cuantos datos tenga para facilitar la localización y aviso de los familiares en cuyo entorno normalmente se encontrarán los llamados y/o los herederos, hayan aceptado o no, así como el deber del órgano jurisdiccional de agotar las posibilidades de localizar al entorno familiar del titular de la relación jurídica fallecido. Y eso es lo que estableció la sentencia de esta Sección de 20 de abril de 2009 en el sentido de que las previsiones del art 791 LEC (La Ley 58/2000) complementan; para estos supuestos de herencia yacente, las diligencias a practicar para el emplazamiento, si esto no permite la idealización de los herederos entonces es cuando debe plantearse si es pertinente o no la designación de un administrador. Pero todo esto son reflexiones que, aunque próximas a la cuestión, no son afectantes a lo que se plantea a saberla pertinencia de la llamada al proceso de ejecución de una herencia yacente. Que debe tener, como se ha dicho, una respuesta positiva. De conformidad a la doctrina que se recoge en la resolución trascrita, en cuanto al primer problema que se plantea, en el presente supuesto ante la indeterminación o desconocimiento de cómo se encuentra el proceso sucesorio, pues ni tan siquiera consta la existencia de testamento, al no haberse admitido en esta alzada los documentos aportados con el recurso, hemos de corroborar que puede dirigirse la ejecución frente a la herencia yacente o ignorados herederos; y respecto del segundo problema, aunque pueda comunicarse la ejecución a la esposa del fallecido, ello no implica que deba ser parte en la ejecución, sino que, por el Juzgado, se deberán de hacer las averiguaciones pertinentes para localizar a los herederos, así solicitando a doña J. que aporte el testamento, o los documentos que procedan, para determinar quien o quienes son los herederos, o realizar las averiguaciones pertinentes a los efectos del artículo 791 LEC (La Ley 58/2000), y sólo en el caso dono encontrarse, plantearse si es pertinente o no la designación de un administrador judicial, que no pueda confundirse con la figura que se reseña en el auto que se recurre, y nombrar a la esposa defensora de la herencia yacente...». RDGRN de 8.5.2014 («BOE» 3.7.2014), «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», para después resaltar la «gran importancia a la

posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia» concluyendo con que «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 tanto, solicito que se revoque la calificación negativa, y se proceda a la inscripción de la adjudicación de la finca a favor de mi mandante».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Alicante número 5, don Manuel García-Serna Colomina, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su 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 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de esta 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, 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016, 24 de marzo, 3, 25 y 26 de abril, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017 y 15 de febrero y 9 y 10 de julio de 2018.

1. Se presenta a inscripción un decreto de adjudicación y un mandamiento de cancelación dictados en un procedimiento de ejecución hipotecaria. Dicho procedimiento se ha seguido frente a la herencia yacente y los desconocidos herederos de don F. P. R. En el decreto de adjudicación se hace constar que se notifica la resolución a los herederos del finado en la persona de doña C. R. R., prima del finado, la cual compareció el día 27 de septiembre de 2013, para manifestar que no aceptaba la herencia del causante. También renunció a la citada herencia, mediante comparecencia de fecha 6 de octubre de 2014, doña J. R. R., hermana da la citada C. R. R., y prima también del causante. Ante tal situación, y no siendo posible la identificación de ningún otro llamado a la herencia, se citó por edictos a los desconocidos herederos integrantes de la herencia yacente.

2. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si puede tener acceso al Registro un decreto de adjudicación y su correlativo mandamiento de cancelación derivados de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra los desconocidos herederos integrantes de la herencia yacente, sin que se haya procedido al nombramiento de un defensor judicial.

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»».

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, declara: «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 calificadoras 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 tribuna.».

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 aquel. 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.

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, 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. Conforme a 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.

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 no exigir el nombramiento de administrador judicial en los casos en los que se ha verificado el emplazamiento a alguna persona determinada y que reúna la consideración de posible llamado a la herencia.

5. En el presente expediente se ha seguido el procedimiento de ejecución hipotecaria contra los desconocidos herederos de don F. P. R., integrantes de su herencia yacente. Pero concurren determinadas circunstancias que no pueden obviarse.

Ante la circunstancia de no resultar identificados en el escrito de demanda los posibles herederos de don F. P. R., y habiendo resultado infructuosa la notificación y requerimiento realizado en el domicilio señalado en la escritura de hipoteca, el Juzgado llevó a cabo diligencias de averiguación de las que resultó la identificación de doña C. R. R., prima del fallecido deudor. A tal efecto se le requirió para que representara los intereses de la herencia yacente en el procedimiento, compareciendo ante la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado encargado de la ejecución para manifestar que renunciaba pura y simplemente a la herencia de su primo. Asimismo, identificó como otro pariente y posible heredera del finado a su hermana, doña J. R. R., la cual fue igualmente requerida y también renunció mediante comparecencia judicial.

Como ya se ha reseñado en los anteriores fundamentos de derecho, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso, debiendo considerarse suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Ya la Resolución de este Centro Directivo de 18 de diciembre de 2017 recordó: «Esta Dirección General ha señalado 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, ésta pasa 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. Pero también ha resuelto que 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 había hecho en éste, 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)».

Por tanto, debe tenerse en cuenta: a) que el Juzgado intentó primero la notificación en el domicilio fijado en la inscripción de hipoteca como referencia para realizar notificaciones y requerimientos; b) que, ante la imposibilidad de cumplimentar dicho trámite en ese domicilio, llevó a cabo diferentes averiguaciones para identificar a

posibles herederos del causante; y, c) que fruto de dichas diligencias se requirió sucesivamente a dos primas del finado que comparecieron en el proceso y renunciaron a la herencia. Todas estas circunstancias conducen a entender, conforme a la mencionada doctrina de este Centro Directivo, que ha habido posibilidad suficiente de intervención en defensa de los intereses de la herencia yacente, quedando descartada la indefensión que justificaría la denegación de acceso al Registro del decreto y mandamiento calificados. Debe, por tanto, estimarse el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 20 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.