

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16286 *Resolución de 23 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villacarrillo, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria, junto con mandamiento de cancelación, por la que se adjudicaba una finca.*

En el recurso interpuesto por don J. M. V., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villacarrillo, don Francisco Manuel Galán Quesada, por la que se deniega la inscripción de un decreto de ejecución hipotecaria, junto con mandamiento de cancelación, por la que se adjudicaba una finca.

Hechos

I

En el decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villacarrillo el día 12 de septiembre de 2017, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 660/2013, se adjudicó la finca registral número 14.593 de Villacarrillo, propiedad de don M. A. M. M. y doña A. O. R., a la entidad «Neisur Activos Inmobiliarios, S.L.», actualmente «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

II

Presentado dicho decreto de adjudicación, junto con diligencia adicional, de fecha 3 de abril de 2019, dictada por el referido Juzgado, en el Registro de la Propiedad de Villacarrillo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Francisco Manuel Galán Quesada, registrador de la Propiedad de Villacarrillo, perteneciente al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

Calificado el precedente documento, Decreto número [sic] 139/2017 de fecha doce de Septiembre de dos mil diecisiete, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 660/2013, por don A. G. C., Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villacarrillo; junto con mandamiento de cancelación expedido en Villacarrillo, el trece de Diciembre de dos mil diecisiete, por el Letrado de la Administración de Justicia de referido Juzgado; de instancia suscrita en Córdoba, el día cinco de Febrero de dos mil dieciocho, por doña M. C. A. S., en representación de la mercantil Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U., con firma legitimada por el Notario de Córdoba, don Montero Pérez Barquero, el día seis de Febrero de dos mil dieciocho, indicando la libertad de arrendamientos de la finca, y diligencias de ordenación de fechas diez de mayo y cinco de septiembre de dos mil dieciocho y cuatro de abril de dos mil diecinueve; presentados el nueve de Abril del año dos mil diecinueve, bajo el asiento número 1570, del Diario 171, el Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación desfavorable del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria,

deniego la práctica de la anotación preventiva de embargo ordenada en el mismo, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

No es posible la práctica de la inscripción del decreto de adjudicación ni, consecuentemente, la de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento expedido al efecto, por no constar haberse nombrado un administrador judicial a la herencia yacente del deudor fallecido, Don M. A. M. M. Ello porque, según resulta del título y de las diligencias anteriormente expresadas, dicho Sr. falleció sin haber otorgado testamento, desconociéndose la identidad de sus herederos y sin que se acredite haberse personado en el procedimiento ningún interesado en dicha herencia, como heredero o en otro concepto, sin que pueda admitirse que la citación por edictos a su esposa (codeudora solidaria en el crédito hipotecario), quien no ha comparecido, valga para obviar la necesidad de nombrar tal administrador judicial. Este defecto, por su naturaleza, se estima insubsanable.

Por otra parte, no habiendo comparecido en el procedimiento la deudora, Doña A. O. R., es preciso que se acredite el transcurso de los plazos para la rescisión del auto dictado en rebeldía de la ejecutada, en los términos que luego se expresarán. Defecto que se considera subsanable.

Fundamentos de Derecho:

Primero. De conformidad con lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”. Tratándose de documentos judiciales, el principio hipotecario de tracto sucesivo, enunciado en dicho precepto, no es sino expresión del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva, consagrado en el artículo 24 de la Constitución. Así, resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo y 6 de junio del 2000 y 2 de febrero de 2005, entre otras. Por su parte, el artículo 132 de la Ley Hipotecaria, relativo a la calificación de procedimientos de ejecución hipotecaria, determina que: “A los efectos de las inscripciones y cancelaciones a que den lugar los procedimientos de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, la calificación del registrador se extenderá a los extremos siguientes: 1.º Que se ha demandado y requerido de pago al deudor, hipotecante no deudor y terceros poseedores que tengan inscritos su derecho en el Registro en el momento de expedirse certificación de cargas en el procedimiento...”.

En cuanto a la necesidad de que del título resulte que la demanda y el requerimiento de pago se han dirigido contra quien como interesado ostente algún derecho en la herencia yacente –como heredero o en otro concepto– y que por la Autoridad Judicial se haya considerado suficiente tal legitimación, debe estarse a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, emanada, entre otras, de las resoluciones de 27 de julio y 19 de agosto de 2010. En ellas, el centro directivo ha matizado que la exigencia de nombramiento de un administrador judicial a dicha herencia yacente – conforme al artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil– debe limitarse a aquellos casos en que “el llamamiento a los herederos es puramente genérico” por lo que concluye que “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 contra los posibles herederos, cabe exigir el nombramiento de un administrador judicial”. Téngase en cuenta el hecho de ser necesaria la personación efectiva en el procedimiento de, al menos, alguno de los interesados en la herencia. En tal sentido, es conveniente citar la resolución de dicho centro directivo de 9 de julio pasado, cuyos fundamentos jurídicos tercero y cuarto se expresan en los siguientes términos: “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. 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...”.

Por tanto, procede denegar la inscripción en el presente caso, en que no consta haberse personado en el procedimiento ningún interesado a la herencia del deudor ejecutado y sin que pueda admitirse la citación por edictos a la viuda, quien tampoco ha comparecido, dado –además– que tratándose de una ejecución hipotecaria de un bien ganancial y en virtud de una deuda solidaria de ambos cónyuges (tal y como resulta de la estipulación C), apartado I, de la escritura inscrita), podría apreciarse un interés contrapuesto entre la dicha Sra. (codeudora) y la masa hereditaria del difunto.

En definitiva, no habiéndose personado en el procedimiento ningún interesado a la herencia yacente de Don M. A. M. M., ni tampoco el cónyuge viudo; no existiendo testamento otorgado por el causante y siendo, por tanto, el llamamiento a sus herederos puramente genérico, procede denegar la inscripción por no haberse nombrado administrador judicial a la herencia yacente, en virtud de los fundamentos jurídicos expresados.

Segundo. Por lo demás, cabe destacar, dada la falta de comparecencia en el procedimiento de Doña A. O. R., que no resulta del título el transcurso de los plazos a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a los efectos de lo dispuesto en su artículo 524.4. En tal sentido, téngase en cuenta la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de septiembre de 2015: “Dictada la sentencia en rebeldía procesal de la sociedad demandada, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: ‘Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitarla acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos’.

Es decir, aun cuando se hubiese acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el ‘Vistos’) según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia.

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa. En el mandamiento y sentencia presentados a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos; por otra parte, dadas las fechas de la sentencia, y de su presentación en el Registro y calificación, tampoco ha transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Todas estas circunstancias son esenciales para la calificación del registrador, puesto que según el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras quepa la acción de rescisión, la sentencia dictada no es inscribible sino solamente susceptible de anotación preventiva”.

Por todo ello, dado el carácter insubsanable del primero de los defectos advertidos, procede denegar la inscripción del título, en los términos expresados.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

Villacarrillo, 6 de Mayo de 2019.–El registrador (firma ilegible) Fdo.: Francisco Manuel Galán Quesada.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. V., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.», interpuso recurso el día 24 de junio de 2019 en el que exponía lo siguiente:

«Resolución.–El registrador de la propiedad de Villacarrillo, por nota de calificación de fecha 6 de mayo de 2019, deniega la inscripción del decreto de adjudicación dictado por el juzgado de primera instancia n.º 1 de Villacarrillo con fecha 12 de septiembre de 2017, en la ejecución hipotecaria 660/2013, sobre la finca propiedad número 14.593, (...) propiedad de Don M. A. M. y Doña A. O. R., por considerar como requisito insubsanable falta de nombramiento de administrador judicial sobre la herencia yacente del fallecido don M. A., y en consecuencia también denegó la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas de 13-12-2017.

Por otro lado considera subsanable, la falta de acreditación el plazo de ejercicio de la acción de rescisión, dado que no se acredita que respecto de Doña A. O., declarada en rebeldía, se ha superado el plazo para la interposición del plazo para el ejercicio de la rescisión del auto (...)

Primero. Sobre la herencia yacente y el nombramiento del defensor judicial.

Es conocida por la doctrina de la dirección General del Registro y del Notariado (en adelante DGRN) sobre el nombramiento [sic] de defensor judicial, cuando la demanda interpuesta contra herencia yacente donde existen herederos en ignorado paradero, por todas, la resolución de 8 de mayo de 2019 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 01/06/2019), en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de Montilla, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de sentencia firme en procedimiento seguido contra los ignorados herederos del titular registral, que recuerda:

“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’).”

Si bien como señala la referida resolución esta interpretación fue matizada por la propia DGRN, dado el exceso formal que suponía, en el sentido de que conociendo que el fallecido lo hizo sin testamento, si se practicó la notificación a un heredero, aunque no haya llegado a aceptar, pero por ley lo sería, y esta notificación resultó posible o se realizaron todas las actuaciones necesarias para esta notificación, ya no será necesario el nombramiento del defensor judicial para entender cumplido el requisito legal derivado del tracto sucesivo y legitimación registral (art. 20 y 38 L. Hipotecaria), y de la tutela judicial efectiva (24 de la Constitución Española).

Así lo recoge la resolución antes referida:

“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.

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

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

La resolución de 06 de mayo de 2019, dictada por el registrador de la propiedad de Villacarrillo, aplica sin matices la doctrina de la DGRN sobre el nombramiento de defensor judicial en caso de herencias yacentes, al decir: (...)

Entendemos, sea con los debidos respetos, que es erróneo aplicar de manera estricta la doctrina de la DGRN, sobre nombramiento de defensor judicial, y no atender a las matizaciones efectuadas con posterioridad por la propia DGRN, pues “no debe convertirse (el nombramiento de defensor judicial) 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.”

En este supuesto se interpuso demanda de ejecución hipotecaria, sobre la finca hipotecada número 14.593, contra el titular registral dirigiendo la notificación del proceso al domicilio que consta en el registro de la propiedad (art. 682.2.2.º LEC), resultando la notificación infructuosa. Tras realizar las averiguaciones propias para notificar el procedimiento se averigua que el titular registral Don M. A. ha fallecido (así lo hace constar de manera expresa la diligencia de ordenación del juzgado de primera instancia n.º 1 de Villacarrillo de fecha 3 de abril de 2019, (...), donde refiere que el proceso se dirige contra Don M. A. M.) con lo que se evidencia que la demanda no se dirige contra la ignorados. herederos sino contra un demandado identificado, averiguándose con posterioridad su fallecimiento. Tras las averiguaciones de que falleció sin testamento, es llamado al proceso su heredero “presunto” (heredero ab intestato) su mujer, Doña A. O. R. (ex art. 912 en relación y 943 y ss. ambos del Código Civil), con lo que se cumple el mandato constitucional (prohibición de la indefensión) y registral (legitimación y tracto sucesivo) de que el proceso si dirija contra el heredero de una herencia yacente para que sí quiere pueda realizar actuaciones.

El registrador, desmerece la notificación edictal realizada a la esposa, sobre el procedimiento judicial, si bien no cuestiona su existencia y de su corrección formal. Por tanto acreditada la existencia y corrección formal de la notificación edictal, ha de reconocérsele el valor que niega el registrador, toda vez que intentada la notificación en el domicilio de la finca y averiguados los domicilios, resultando infructuosa estas averiguación, la notificación a la herencia yacente del proceso hipotecario en la persona del heredero ab intestato presunto, la esposa del finado, impide considerar que se esté

ante una situación de indefensión que es lo que precisamente vela el nombramiento del defensor judicial.

A estos efectos como señalar en consonancia con la sentencia del Tribunal supremo de 21/11/2017, que el registrador debe comprobar la corrección formal de la resolución, por lo que no generándose dudas sobre la existencia de notificación en la persona de la heredera ab intestato presunta, la esposa, Doña A. O. R., por tanto cumplido el requisito formal de las notificaciones, procedería estimar el recurso.

Un asunto similar sobre el cumplimiento de la notificación al heredero ante la exigencia de que se nombre un defensor judicial es la resolución de 9 de julio de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE de 24-07-2018), contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria, dice:

“5. En el presente caso el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha dirigido contra uno de los deudores que, según diligencia de ordenación de 29 de Julio de 2016 dictada por doña C. G. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera instancia número 25 de Sevilla, es sobrina del otro deudor e hipotecante fallecido, señalándose que ella ha sido citada personalmente.

Conforme a lo establecido en los artículos 946 y siguientes del Código Civil, los hermanos e hijos de hermanos tienen el carácter de herederos abintestato en defecto de descendientes, ascendientes y cónyuge viudo. Se convierte así doña T. M. J. en heredera presunta de don J. J. P.

Siguiendo un criterio similar al que se sostuvo por esta Dirección General en su Resolución de 25 de abril de 2017, ha de sostenerse que la necesidad del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y tiene que limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Por tanto, habiéndose demandado y citado personalmente a doña T. M. J., y teniendo esta la condición, además de deudora personal, de posible llamada a la herencia de don J. J. P. en calidad de heredera intestada, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación y de las cancelaciones ordenadas por el correspondiente mandamiento.

Recuérdese que, como también se ha señalado en la doctrina jurisprudencial citada en los ‘Vistos’, es admisible 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. Procede, por tanto, estimar el recurso.”

Por último, se aduce por el registrador una posible contraposición de intereses, entre la esposa y la masa hereditaria como causa para justificar el nombramiento del defensor judicial, entendemos que ello no es así si partimos de que en un procedimiento hipotecario tiene tasadas causas de oposición, y las relaciones interpersonales entre los codeudores solidarios no pueden ser alegadas como causa de oposición en la ejecución hipotecaria. Además de que las actuaciones que llevase a cabo uno de los codeudores beneficiaría a ambos dada la solidaridad.

Segundo. Notificación edictal.

En este orden de cosas, el hecho de que las notificaciones al heredero se hayan realizado por edicto cumple el requisito legal del art. 686.3 LEC, y evita la posibilidad de alegar una indefensión, pues el procedimiento se ha notificado, correctamente, habiendo realizado las averiguaciones necesarias para la notificación, sin que resultaran positivas (así lo dice la diligencia de ordenación antes referida de 3 de abril de 2019).

El procedimiento hipotecario fue correctamente notificado y la notificación al heredero, se realizó tras realizar las averiguaciones necesarias para encontrar un domicilio, realizándose por edictos.

La notificación del proceso al heredero del fallecido, por medio de edictos fue avalado en la resolución de fecha 26 de abril de 2017 de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 16 de mayo de 2017), en el recurso interpuesto contra la

calificación negativa del registrador de la propiedad de Torrox por la que suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución hipotecaria, al indicar:

“5. En el supuesto de este expediente el procedimiento se interpone contra la herencia yacente de don J. W. A. y doña A. D. A., titulares registrales de la finca, de nacionalidad danesa y con domicilio en Dinamarca, quienes la adquirieron mediante escritura de compraventa otorgada el día 5 de junio de 1997, que causo la inscripción 7.^a extendida el día 10 de julio de 1997. La escritura de préstamo hipotecario se otorgó en septiembre de 2004 y la hipoteca que se ejecuta se constituyó mediante la inscripción 8.^a de fecha 15 de noviembre de 2004.

La notificación de la demanda se realizó inicialmente al domicilio designado en la escritura, esto es, en la finca hipotecada, resultando infructuosa.

(...)

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 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. Asimismo el artículo 682.2.2.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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 filado 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 consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador (...).

Tercero. Rebeldía en la ejecución hipotecaria. Inexistencia del recurso de rescisión.

El registrado de la propiedad sostiene la existencia de un defecto subsanable por no acreditarse que respecto de la codemandada, Doña A. O. R. se haya acreditado por parte del juzgado, la superación de los plazos de caducidad para interponer el recurso de rescisión del art. 502 LEC, para ello cita en su apoyo la resolución de la DGRN de 3 de septiembre de 2015, con cita en el art. 524.4 LEC

Discrepamos de la consideración como defecto por la falta de acreditación de la superación de los plazos para ejercitar la acción de rescisión, por las siguientes razones:

- 1) La acción de rescisión del art. 500 LEC, por el demandado rebelde, solo cabe contra sentencia y no contra autos o decretos.
- 2) Las citas de la DGRN se refieren a sentencias y no a autos.

Conforme a la sentencia del pleno del Tribunal Supremo de 21/11/2017, el registrador debe comprobar las formalidades externas de los documentos que se presenten a su calificación, en este caso, el decreto de adjudicación, objeto de calificación, no puede ser objeto de acción rescisoria del art. 500 LEC, toda vez que no cabe interponer este recurso frente a este tipo de resoluciones. Además, en este orden de cosas, como señala el art. 503 LEC, no cabe este tipo de recursos frente a aquellas resoluciones que carecen de efectos de cosa juzgada, y el art. 698 LEC, remite a un proceso declarativo posterior evitando la existencia de cosa juzgada.

En cualquier caso, el registrador no puede reclamar del juzgado que acredite el cumplimiento de unos requisitos que la ley no exige, dado que este tipo de recurso no se puede dar, por lo que su función calificadora se extralimitaría al reclamar del juzgado actuaciones no comprendidas en la ley, a sensu contrario la STS de 21/11/2017.

La propia Dirección general de los Registros y del Notariado, en la resolución antes citada de 26 de abril de 2017 (BOE 16-05-2017) estima el recurso y proceder a inscribir del decreto de adjudicación, y el mandamiento' de cancelación de carga, notificado de manera edictal, sin reclamar el cumplimiento de la acreditación de la superación de los plazos del art. 502 LEC, toda vez que este recurso no es posible frente a autos y decretos.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando 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; 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, 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 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, 15 de julio y 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo, 12 de julio, 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 29 de enero, 8 y 23 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 29 de noviembre de 2018 y 8 de mayo de 2019.

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

– En decreto de adjudicación dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villacarrillo con fecha 12 de septiembre de 2017, en la ejecución hipotecaria número 660/2013, sobre la finca número 14.593, propiedad de don M. A. M. M. y doña A. O. R., se adjudica dicha registral a la entidad «Neisur Activos Inmobiliarios, S.L.», actualmente «Harri Sur Activos Inmobiliarios, S.L.U.».

– En diligencia adicional de 3 de abril de 2019 se hace constar: «Que en fecha 20/05/2014 se aportó Certificado de Actos de Última Voluntad de D. M. A. M. M. y Certificado de Defunción. Que en fecha 21/05/2014 se declaró la sucesión procesal de éste por su herencia yacente, se acordó la notificación de dicha resolución por edictos a los sucesores de la parte demandada. Respecto a la demandada Sra. O. R., ante la diligencia negativa de notificación y requerimiento de pago al no residir ésta en el domicilio designado en la escritura de préstamo se acordó su práctica por edictos en el tablón de anuncios de éste Juzgado y del Juzgado de Paz de (...) por diez días».

El registrador señala dos defectos en la nota de calificación: el primero de ellos, que no es posible la práctica de la inscripción del decreto de adjudicación ni, consecuentemente, la de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento expedido al efecto, por no constar haberse nombrado un administrador judicial a la herencia yacente del deudor fallecido, don M. A. M. M., y sin que se acredite haberse personado en el

procedimiento ningún interesado en dicha herencia, como heredero o en otro concepto, sin que pueda admitirse que la citación por edictos a su esposa (codeudora solidaria en el crédito hipotecario), quien no ha comparecido, valga para obviar la necesidad de nombrar tal administrador judicial, y el segundo de los defectos, hace referencia a que, no habiendo comparecido en el procedimiento la deudora, doña A. O. R., es preciso que se acredite el transcurso de los plazos para la rescisión del auto dictado en rebeldía de la ejecutada.

2. 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 hecho de que 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 calificadora 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 calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a 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».

Doctrina reiterada en la Sentencia número 200/2016, de 28 de noviembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reitera «este Tribunal ha declarado de manera invariable y constante que el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que pueda resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos. En este sentido, conforme dijéramos en la STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3, y repitiéramos después, entre otras, en la STC 167/2015, de 20 de julio, FJ 3, “[u]n instrumento capital de esa correcta constitución de la relación jurídico procesal, cuya quiebra puede constituir una lesión del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) es, indudablemente, el régimen procesal de emplazamientos, citaciones y notificaciones a las partes de los distintos acto procesales que tienen lugar en el seno de un procedimiento judicial, pues sólo así cabe garantizar los indisponibles principios de contradicción e igualdad de armas entre las partes del litigio. De tal manera que la falta o deficiente realización del emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el proceso coloca al interesado en una situación de indefensión, lo que vulnera el referido derecho fundamental (SSTC 219/1999, de 29 de noviembre, FJ 2, y 128/2000, de 16 de mayo, FJ 5)”».

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.

4. Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden 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, y también, como en este supuesto 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 18 de junio, etc.).

En este sentido la necesidad de que el órgano judicial agote todas las vías posibles de averiguación antes de recurrir a la notificación edictal se ha reiterado en la reciente Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2019 que se refiere también a un procedimiento de ejecución hipotecaria y admite como motivo para la casar la sentencia recurrida la vulneración del artículo 24 de la Constitución en cuanto al derecho al acceso a la jurisdicción y el ejercicio del derecho de defensa, y asimismo de normas esenciales del procedimiento que igualmente han causado indebida indefensión, concretamente los artículos 225.3 de la Ley Procesal Civil y 238 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, en relación con los artículos 155, 686 y 691.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y con ello de la doctrina jurisprudencial relativa a las notificaciones y emplazamientos edictales como medios supletorios a utilizar como remedio último, cuando ni aún con el empleo de una mínima y exigible diligencia sea posible averiguar el domicilio del demandado, lo que se opone a la doctrina jurisprudencial: «así la STS, Sala de lo Civil, 846/1993, de 24 de julio de 1993, apelación 1046/1996, resume la jurisprudencia constitucional relativa a la citación edictal. De igual manera la STS, Sala Civil, 144/2014, de 13 de marzo, recurso de apelación 755/2012, recoge la doctrina jurisprudencial relativa a la exigencia de la correcta realización de los actos de comunicación. Asimismo, la STS, Sala Civil 825/2013, de 13 de marzo de 2014, recurso de apelación 11/2012, señala el carácter subsidiario que, según la jurisprudencia constitucional debe tener el emplazamiento o citación por edictos, finalmente, la sentencia del TC, Sala Primera, 104/2008, recurso de amparo 2754/2005, que obra en autos por haber sido aportada con el escrito de demanda de juicio ordinario en ejercicio

de la acción de nulidad del procedimiento de ejecución dineraria sobre bienes hipotecados».

Asimismo, en el ámbito de la jurisprudencia constitucional, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 106/2017, de 18 de septiembre, reitera la vulneración a la tutela judicial efectiva al ser notificada la parte demandada por edictos sin agotar todas las vías posibles de averiguación y en la más reciente Sentencia número 83/2018, de 16 de julio, el Tribunal Constitucional se ha pronunciado una vez más sobre un procedimiento de ejecución hipotecaria. doctrina constitucional establece que el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, en su fundamento cuarto señala: «Este Tribunal se ha pronunciado en reiteradas ocasiones sobre el problema aquí planteado acerca de la comunicación del procedimiento de ejecución hipotecaria en el caso de que sea negativa la notificación y el requerimiento de pago en el domicilio que consta en el Registro de la Propiedad y, más concretamente, sobre la necesidad de que el órgano judicial agote las posibilidades de averiguación del domicilio real antes de acudir a notificación por edictos. En concreto, en la citada STC 122/2013, FJ 3, con cita de doctrina precedente, el Tribunal ha afirmado que “cuando del examen de los autos o de la documentación aportada por las partes se deduzca la existencia de un domicilio que haga factible practicar de forma personal los actos de comunicación procesal con el demandado, debe intentarse esta forma de notificación antes de acudir a la notificación por edictos (por todas, SSTC 40/2005, de 28 de febrero, FJ 2; 293/2005, de 21 de noviembre, FJ 2, y 245/2006, de 24 de julio, FJ 2)”. Incluso cuando no conste ese domicilio en las actuaciones habría que realizar otras gestiones en orden a la averiguación del domicilio real (por todas, STC 19/2004, de 23 de febrero, FJ 4, y 126/2006 de 24 de abril, FJ 4), siempre que ello no suponga exigir al órgano judicial una desmedida labor investigadora sobre la efectividad del acto de comunicación (STTC 126/1999, de 28 de junio, FJ 4; 82/2000, de 27 de marzo, FJ 6; 113/2001, de 7 de mayo, FJ 5, y STC 131/2014, de 21 de julio, FJ 2, entre otras). Para este Tribunal, “desde una estricta perspectiva constitucional, procede realizar una interpretación secundum constitutionem del art. 686.3 LEC, integrando su contenido, de forma sistemática, con el art. 553 LEC, precepto rector de la llamada al proceso de ejecución hipotecaria, y con la doctrina de este Tribunal en cuanto a la subsidiariedad de la comunicación edictal, que tiene su fuente directa en el derecho de acceso al proceso del art. 24.1 CE, de manera que la comunicación por edictos en el procedimiento de ejecución hipotecaria sólo puede utilizarse cuando se hayan agotado los medios de averiguación del domicilio del deudor o ejecutado” (STC 122/2013, FJ 5)». Y en su fundamento quinto continúa: «La aplicación al presente caso de la doctrina sentada en la STC 122/2013, reiterada en Sentencias posteriores (SSTC 30/2014, 24 de febrero FJ 3; 131/2014, de 21 de julio, FJ 4; 137/2014, de 8 de septiembre, FJ 3; 89/2015, de 11 de mayo, FJ 3; 169/2014, 22 de octubre, FJ 3; 151/2016, de 19 de septiembre, FJ 2; 5/2017 y 6/2017, FJ 2; 106/2017, FJ 4, 138/2017, FJ 3, y 5/2018, FJ 3), conduce a apreciar la vulneración del derecho de los recurrentes en amparo a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE). Esto no supone el reconocimiento de eficacia retroactiva a la reforma llevada a cabo por la Ley 19/2015, de 13 de julio, sino la aplicación del contenido del artículo 24.1 CE de acuerdo con la doctrina constitucional antes referida».

5. En el supuesto de este expediente, consta en la diligencia citada que en fecha 20 de mayo de 2014 se aportó certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de don M. A. M. M. y certificado de defunción, y al día siguiente se declaró la sucesión procesal de éste por su herencia yacente, se acordó la notificación de dicha resolución por edictos a los sucesores de la parte demandada. No consta por lo tanto que se haya personado en el procedimiento interesado alguno en la herencia yacente del deudor.

Tampoco procede considerar que la notificación al cónyuge del deudor supla dicha ausencia, por cuanto, como consta en la misma diligencia, una vez que resultó infructuoso el intento de notificación personal en la finca hipotecada, se ordenó, sin que en la documentación aportada conste que se haya efectuado investigación alguna en

orden a proceder a su localización, su práctica por edictos en el tablón de anuncios de ese Juzgado y un Juzgado de Paz por diez días.

Por lo tanto, debe confirmarse el defecto apreciado por el registrador.

6. Igual destino desestimatorio corresponde al segundo motivo pues debe constar que el decreto que fundamenta la adjudicación sea firme. El recurrente basa su argumentación en que solo de las sentencias puede predicarse la aplicación del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Como afirmara la Resolución de 23 de mayo de 2014, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por tanto, en relación con los documentos de origen judicial se exige que el título correspondiente sea una ejecutoria, siendo así que conforme al artículo 245.4 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial la ejecutoria es «el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme». Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Conforme dispone el artículo 207, apartado 2, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado».

Con fundamento en dichos preceptos legales es doctrina reiterada de este Centro Directivo (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste (cfr. artículos 40, 79, 80, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria y 174 del Reglamento Hipotecario).

Las resoluciones judiciales cuya ejecución tengan lugar mediante inscripciones registrales firmes y definitivas, no mediante asientos provisionales como los de anotaciones preventivas, deben ser resoluciones que hayan ganado firmeza. Como ya afirmó esta Dirección General en su Resolución de 12 de noviembre de 1990 este criterio no se ve alterado por los preceptos que permiten la ejecución provisional de las resoluciones judiciales no firmes, porque esta ejecución sólo puede comprender medidas de efectividad que no estén en contradicción con su provisionalidad, como ocurre con la ejecución de las mismas sentencias firmes cuando aún es posible el recurso de audiencia en rebeldía. Con ello no se cierra el Registro de la Propiedad a todas las consecuencias de las sentencias o autos no firmes, ya que en general las situaciones litigiosas que afectan a la existencia de los derechos inscritos tienen acceso al Registro a través de la anotación preventiva de demanda, conforme al artículo 42 de la Ley Hipotecaria. Esta posición del Centro Directivo, anterior a la actual Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, vino a ser confirmada por esta última cuyo artículo 524.4 dispone, como hemos visto, que «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos», criterio que obviamente, por su propia lógica y fundamento, es aplicable a las resoluciones cuya ejecución se instrumente a través de la formalización mediante escritura o acta de la correspondiente adjudicación o transmisión dominical, como sucede en el presente supuesto, transmisión cuya validez es tributaria de la propia validez de la correspondiente resolución aprobatoria.

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 29 de noviembre de 2018, el mismo razonamiento cabe predicar de las resoluciones de los letrados de la Administración de Justicia en relación a aquellas resoluciones que, como las sentencias judiciales, ponen fin a un procedimiento cuyo efecto es una mutación jurídico real susceptible de modificar el contenido del Registro de la Propiedad (vid. artículos 206, 208 y 213 bis en relación con el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 23 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.