

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11317 *Resolución de 10 de agosto de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora accidental de la propiedad de Aldaia a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don O.S.G.S., en representación de Bankia, SA, contra la negativa de la registradora accidental de la propiedad de Aldaia, doña Paula Chust Mares, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Torrent se tramitó procedimiento de ejecución hipotecario 1301/2016, a instancia de Bankia, SA, frente a la herencia yacente de doña F.M.M., en el que se dictó decreto de adjudicación de fecha 17 de abril de 2019, aclarado por otros dos decretos dictados en fechas 16 de mayo y 23 de julio de 2019.

II

Testimonio del citado decreto se presentó en el Registro de la Propiedad de Aldaia, siendo objeto de calificación en los siguientes términos: «Fundamentos de derecho. Se han apreciado, previa su calificación registral conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, los siguientes defectos: Único. En procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de doña F.M.M. se adjudica la finca 6058 de Alaquàs al ejecutante, Bankia SA, que cedió el remate a la entidad Bancaja 13 Fondo de Titulización de Activos. Del antecedente de hecho tercero resulta que por auto de fecha 2 de febrero de 2018 se despachó ejecución contra la demandada expresada "notificándose esta resolución a la ejecutada con entrega de copia de la demanda y requiriéndole para que en el acto hicieran efectivas las responsabilidades reclamadas [...]". Si bien la alusión a que se ha efectuado el requerimiento, sin más, al deudor y/o hipotecante no se considera como defecto que impida inscribir el decreto de adjudicación ni, como regla general, ha de ser objeto de calificación, ni es necesario que se haga constar expresamente en el decreto de adjudicación, el modo en que efectivamente se ha llevado a cabo o la forma en que se ha intentado el requerimiento de pago, tratándose en el supuesto calificado de una herencia yacente, debe recordarse que la Ley 19/2015 añadió en el artículo 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la necesaria investigación por parte del juzgado para determinar el domicilio del deudor, antes de proceder a publicar los edictos correspondientes: Artículo 686. 3: "Intentado sin efecto el requerimiento en el domicilio que resulte del Registro, no pudiendo ser realizado el mismo con las personas a las que se refiere el apartado anterior, y realizadas por la Oficina judicial las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor, se procederá a ordenar la publicación de edictos en la forma prevista en el artículo 164." Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de 1 de octubre de 2015 parece tomar parte por la necesidad de consignar en el decreto que se han realizado las averiguaciones pertinentes para determinar el domicilio del deudor cuanto, para un caso en el que solo constaba la notificación por edictos a la sociedad deudora, tras citar la norma antes transcrita, declaró: "En el supuesto de este expediente, lo único que consta en el testimonio del decreto de adjudicación objeto de

calificación es que a la sociedad deudora no hipotecante se le notificó y requirió de pago por edictos. En tanto no se especifica que con anterioridad se hubiera intentado sin efecto la notificación en el domicilio que aparecía como vigente en el Registro, y que además se habían agotado todos los medios de averiguación del domicilio del deudor a los efectos de realizar la notificación y requerimiento de forma personal, procede confirmar el defecto consignado en la nota, sin perjuicio de que pueda presentarse nuevamente toda la documentación, al objeto de obtener una nueva calificación registral." En el caso de fallecimiento del ejecutado, la posición de la DGRN es clara en el sentido de que el decreto se inscribirá si resulta de él, en concreto, con quiénes y en qué concepto se intentó dirigir el requerimiento de pago (con base en las diligencias que previene el artículo 791.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o bien que se entendió con un administrador judicial de la herencia o con el albacea designado por el testador. Existe un informe de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores sobre procedimiento de ejecución hipotecaria dirigido contra herederos indeterminados del titular registral con declaración de rebeldía, de 22 de julio de 2016, que resume bien la cuestión en este momento y el cambio de dirección que parecía reflejar, entre otras, la resolución transcrita: "La aplicación del principio de tracto sucesivo y la interdicción de indefensión del titular registral al supuesto de procedimientos dirigidos contra los herederos indeterminados o contra la herencia yacente del titular registral [...] a falta de constancia de que la demanda se haya dirigido contra algún posible llamado a la herencia o de que algún llamado a la herencia se haya personado en el procedimiento [...] es imprescindible el nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente." Por su parte, el Tribunal Supremo se limita a exigir, antes de acudir al emplazamiento edictal, que se agoten las posibilidades de identificación y de localización de los herederos (STS. 141/2011, de 3 de marzo). Las previsiones del artículo 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil complementan, para los supuestos de herencia yacente, las diligencias a practicar para el emplazamiento. Si esto no permite la localización de los herederos entonces es cuando debe plantearse si es pertinente o no la designación de un administrador. Acuerdo: se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículos 42.9.º y 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria).

Aldaia, a cuatro de febrero de dos mil veinte.—La registradora accidental, Paula Chust Mares».

III

Contra la anterior nota de calificación, don O.S.G.S., en representación de Bankia, SA, interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes argumentos: «Se recurre calificación con n.º asiento de presentación 362 del diario 79 con motivo de que el Registro no puede entrar en valorar las funciones jurisdiccionales relativas al cumplimiento de los requisitos procesales de notificación y requerimientos de pago al deudor».

IV

La registradora accidental de Aldaia, doña Paula Chust Mares, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38, 40, y 82 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 4 de marzo de 2005, 28 de junio, y 21 de octubre de 2013, de 21 de noviembre de 2017 y de 6 de febrero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 9, 10 y 20 de julio y 28 de noviembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo y 15 de octubre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de la titular registral de la finca. La registradora entiende que no se han cumplido los requisitos necesarios para cumplimentar correctamente el llamamiento de la herencia yacente, mientras que el recurrente alega que no puede extenderse la calificación registral a tales extremos, tratándose de una resolución judicial.

2. Se trata de una cuestión que ha sido abordada por este Centro Directivo en numerosas ocasiones.

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

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función 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 calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

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

3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial 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. Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

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

Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, 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. En esta misma línea, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso».

4. Como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

En el supuesto de este expediente, del testimonio del decreto de adjudicación y posterior mandamiento presentados y objeto de calificación resulta que el llamamiento es genérico a la herencia yacente y desconocidos herederos del titular registral doña F.M.M., sin que en el momento de la calificación por parte del registrador conste la forma en que se han producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de los ignorados herederos de don F.M.M. En consecuencia, el defecto ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de agosto de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.