

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19164 *Resolución de 25 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Marbella n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por doña E. B. B., abogada, en nombre y representación de doña A. H. J., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Marbella número 4, doña Nieves Ozámiz Fortis, por la que suspende la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

En sentencia firme dictada el día 15 de enero de 2021, en el procedimiento ordinario número 94/2020, a instancia de doña A. H. J. contra la «herencia yacente de doña C. L. J. o quienes resulten ser sus herederos», se declaraba el dominio de la parte actora sobre la mitad indivisa de la finca registral número 1.878 del Registro de la Propiedad de Marbella número 4.

II

Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Marbella número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

Bajo el asiento 1.961 del Diario 80 fue presentado testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia Número Ocho de Marbella, don D. C. F., el 9 de abril de 2021, de la sentencia firme número 11/2021, dictada el 15 de enero de 2021, por la Magistrada-Juez del indicado Juzgado, doña Rosa Fernández Labella, en el procedimiento ordinario número 94/2020, a instancia de doña A. H. J., contra la herencia yacente de doña C. L. J. o quienes resulten ser sus herederos, por la que se declara el dominio de la parte actora sobre la mitad indivisa de la finca registral número 1.878 de Marbella, cuyo código registral único el 2904200021512, inscrita a favor de la indicada doña C. L. J., sin que se haya hecho constar en el auto la fecha de fallecimiento de dicha señora, al haberse alegado por la parte actora la prescripción adquisitiva ordinaria o, en su caso la extraordinaria, de la finca por haberla poseído en concepto de dueña, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante más de veinte años, ni se acredita o manifiesta, el título en virtud del cual el esposo de la actora, don M. J. heredó la mitad indivisa de la finca actualmente inscrita a favor de su viuda doña C. L. J., siguiéndose el procedimiento contra la herencia yacente de esta última citada se deberá nombrar un administrador judicial; observándose además contradicción, puesto que, por un lado, se declara heredera a doña A. H. J., y por otro, el procedimiento se sigue contra la herencia yacente de doña C. L. J., por lo que no parece tan claro que dicha señora J. sea la heredera; tampoco se han hecho constar las circunstancias personales de doña A. H. J., y tratándose de una transmisión a título lucrativo debe acreditarse la autoliquidación o la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, a que se refiere la letra B del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas

Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo; en unión del Impreso Modelo 600 correspondiente a la autoliquidación del Impuesto de la operación contenida en dicho documento, debidamente cumplimentados por vía telemática, con C.S.V. del que certifico su verificación en la página Web correspondiente; el cual ha sido calificado suspensivamente en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a "los obstáculos que surjan del Registro", a "la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción", a "las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos" y a "la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende, además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a "la competencia del Juzgado o Tribunal", y a "la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado".

Como ha declarado la Dirección General de los Registros y la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017, que confirma la Resolución de 18 de noviembre de 2013, invocada por la Resolución de 19 de diciembre de 2017, si bien el Registrador no puede cuestionar el fondo de la decisión judicial, si puede comprobar que el documento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares inscritos (Resoluciones de la D.G.R.N de 19 de septiembre de 2018, 15 de octubre, 23 de septiembre, 6 de septiembre y 26 de julio de 2019); pudiendo por tanto oponer como obstáculo que surge del Registro la falta de cumplimiento del requisito del tracto sucesivo (Sentencia de 17 de noviembre de 2014 del Juzgado de Primera Instancia Número 8 de Castellón).

Segundo. Conforme al artículo 254 de la Ley Hipotecaria apartado 5, redactado por la Ley 16/2012 en su disposición final 4.^a, dice "El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 10 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo".

Tercero. Según el artículo 21 de la Ley Hipotecaria "los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos".

La Dirección General de los Registros y el Notariado ha declarado en dos Resoluciones de 2 de junio de 2009, en palabras reiteradas por las de 7 y 8 de julio de 2009, que "la consecuencia de omitir cualquiera de las circunstancias a que se refiere el citado artículo 21 de la Ley Hipotecaria es la de que el título ha de considerarse incompleto y, como tal, no susceptible de inscripción hasta que sea subsanado o completado".

Cuarto. Artículo 51 del Reglamento Hipotecario, apartado 9.^a La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán... a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la

nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.

Quinto. Según resolución de la D.G.R.N. de 20 de julio de 2020, dentro del ámbito de los "obstáculos registrales" que pueden impedir la inscripción o anotación de una resolución judicial (art. 100 RH) han de tenerse en cuenta no sólo los obstáculos derivados de los asientos del Registro, sino también los obstáculos derivados de las normas del Registro, de la propia legislación registral, lo que significa que no se pueden practicar asientos registrales, aun habiendo sido ordenados por la autoridad judicial, cuando no se cumplan los requisitos establecidos por la legislación registral, o cuando la resolución se refiera a la constancia registrada de una medida cautelar o de una garantía que no sólo no está prevista en la legislación del Registro, sino que contradice lo que resulta de los propios principios por los que se rige la institución registrada. No está el registrador cuestionando el fondo de la decisión judicial, sino que está poniendo de relieve un obstáculo que surge del Registro (art. 100 RH) si para inscribir una declaración de propiedad en procedimiento judicial seguido contra heredero del titular registral requiere la aportación de los documentos que acrediten la condición de heredero del demandado. (Sentencia 15-3-2017J PI n.º 2 de Oviedo, dictada en juicio verbal entablado directamente contra calificación registrada negativa).

Sexto. Recuerda la Dirección General que, si bien están los registradores obligados a cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza, ha de tenerse en cuenta la reiterada doctrina de la propia Dirección General que les obliga a evitar la indefensión procesal del titular registral. Esta proscripción de la indefensión procesal explica que, si bien no es incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal, extremos que han de ser apreciados por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites del procedimiento (a diferencia del control que sí le compete en los procedimientos administrativos, vid. art. 99 RH), su calificación de las actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento (cuya falta sí debe denunciar el registrador, pero cuyo modo solo compete apreciar al juez). Recuerda igualmente la Dirección General su doctrina, esgrimida por la registradora, sobre la necesidad de nombrar un administrador judicial de la herencia (art. 795 LEC); pero, advierte, ha de evitarse que esta exigencia se convierta en excesivamente gravosa, por lo que debe obviarse en aquellos casos en que de la documentación aportada resulte claramente que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, debiendo por tanto aplicarse solo en aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados el deudor sea puramente genérico. Añade el Centro Directivo que 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 contra los posibles herederos, cabría exigir el nombramiento de un administrador judicial.

Séptimo. Al seguirse el procedimiento contra la herencia yacente, hay que tener en cuenta el artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que dice: "Resolución sobre la administración, custodia y conservación del caudal hereditario".

Hecho el inventario, determinará el tribunal, por medio de auto, lo que según las circunstancias corresponda sobre la administración del caudal, su custodia y conservación, ateniéndose, en su caso, a lo que sobre estas materias hubiera dispuesto el testador y, en su defecto, con sujeción a las reglas siguientes: 1.º El metálico y efectos públicos se depositarán con arreglo a derecho. 2.º Se nombrará administrador al viudo o viuda y, en su defecto, al heredero o legatario de parte alícuota que tuviera mayor parte en la herencia. A falta de éstos, o si no tuvieron, a juicio del tribunal, la capacidad necesaria para desempeñar el cargo, podrá el tribunal nombrar administrador a cualquiera de los herederos o legatarios de parte alícuota, si los hubiera, o a un tercero. 3.º El administrador deberá prestar, en cualquiera de las formas permitidas por esta Ley, caución bastante a responder de los bienes que se le entreguen, que será fijada por el

tribunal. Podrá éste, no obstante, dispensar de la caución al cónyuge viudo o al heredero designado administrador cuando tengan bienes suficientes para responder de los que se le entreguen. 4.º Los herederos y legatarios de parte alcuota podrán dispensar al administrador del deber de prestar caución. No habiendo acerca de esto conformidad, la caución será proporcionada a interés en el caudal de los que no otorguen su relevación. Se constituirá caución, en todo caso, respecto de la participación en la herencia de los menores o incapacitados que no tengan representante legal y de los ausentes a los que no se haya podido citar por ignorarse su paradero.

Octavo. Según doctrina de la resolución de la D.G.R.N de 25 de junio de 2005, "No es incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, pero sí debe alcanzar su calificación al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuyo modo sólo compete apreciar al Juez... 2. No cabe entender, que la herencia, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular cuando son ignorados los llamados a aceptarla, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente previsto al efecto, que prevé la adopción por el Juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, debiendo designarse un administrador que le represente con quien sustanciar entretanto el procedimiento".

Calificación.

Calificado el título a la vista de los Libros del Registro y de los Fundamentos de Derecho expuestos, suspendo la inscripción, por los siguientes defectos subsanables:

1.º No se ha hecho constar en el auto que califico la fecha del fallecimiento de la titular registral doña C. L. J., al haberse alegado por la parte autora la prescripción adquisitiva ordinaria o, en su caso la extraordinaria, de la finca por haberla poseído en concepto de dueña, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante más de veinte años.

2.º No se acredita o manifiesta, el título en virtud del cual el esposo de la actora, don M. J., heredó la mitad indivisa de la finca actualmente inscrita a favor de su viuda doña C. L. J.

3.º Siguiéndose el procedimiento contra la herencia yacente de doña C. L. J., se deberá nombrar un administrador judicial; observándose además contradicción, puesto que, por un lado, se declara heredera a doña A. H. J., y por otro, el procedimiento se sigue contra la herencia yacente de doña C. L. J., por lo que no parece tan claro que dicha señora J. sea la heredera.

4.º No se han hecho constar en el auto que califico las circunstancias personales de la parte autora doña A. H. J.

5.º Tratándose de una transmisión a título lucrativo debe acreditarse la autoliquidación o la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, a que se refiere la letra B del apartado 6 del artículo 110 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

Contra dicha calificación puede (...).

Queda prorrogado el asiento de presentación 1.961 del Diario 80, en los términos establecidos en el artículo 323 de la misma Ley.

Marbella, a 2 de julio de 2021.—La Registradora (firma ilegible). Fdo. Nieves Ozámiz Fortis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. B. B., abogada, en nombre y representación de doña A. H. J., interpuso recurso el día 27 de julio de 2021 con base a las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. (...)

Segundo. Antecedentes necesarios para la resolución del presente recurso.

Mi mandante es titular con carácter privativo de la mitad indivisa de la siguiente finca:

Urbana. Casa que radica en el término municipal de Marbella, en (...) comprendiendo una superficie total edificada de doscientos catorce metros setenta y un decímetros cuadrados, inscrita en el Registro de la Propiedad número 4 de Marbella. al tomo 1498. Libro 25, Folio 203, finca registral número 1.878 y referencia catastral n.º 0392308UF2309S0001KD.

Mi mandante también es poseedora ad usucapionem de la otra mitad proindiviso de la citada finca, al menos desde la fecha del fallecimiento de su marido, don M. J., fallecido el 22 de agosto de 1994, del que fue declarada única heredera, como consta en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario de Marbella, don Alfonso Sánchez-Ferrero Orús, de 29 de marzo de 1995. Respecto de esta porción se presentó demanda solicitando la declaración de dominio que resulta del fallo de la Sentencia cuya inscripción se pide.

Don M. traía causa de doña C. L. J., a la sazón primera esposa del marido de mi mandante, la cual falleció en la ciudad de Londres el día 23 de septiembre de 1979 en estado de casada con don M. J., matrimonio del que no hubo descendencia, y al cual designó como su heredero universal.

Así consta en su testamento aportado al procedimiento judicial en el que textualmente se dice: (...)

Traducción:

“Testamento de C. L. J.

En el caso de que fallezca antes que mi esposo M. J., dejo todos mis bienes y derechos a él y declaro que ésta es mi última voluntad.

En testimonio firmo el presente de puño y letra el día 25 de julio de mil novecientos setenta y nueve.”

Entre el patrimonio de la causante se incluía la mitad en proindiviso del inmueble objeto del procedimiento judicial.

Por tanto, don M., sucede a doña C. L. en la propiedad del cincuenta por ciento indiviso de la finca descrita desde la fecha del fallecimiento de aquélla, 23 de septiembre de 1979, en virtud de lo preceptuado en el artículo 661 CC.

Don M. falleció el 22 de agosto de 1994, siendo mi mandante su única heredera, por lo que la parte de la vivienda en cuya propiedad sucedió don M. a su primera esposa, pasaría a formar parte del inventario de la herencia de éste a favor de mi mandante. No obstante, por error en la escritura de herencia citada, no se incluyó dicha mitad indivisa en el inventario de la herencia.

Resumiendo. la mitad proindiviso que aun consta inscrito a favor de doña C. corresponde a mi mandante dado que trae causa de doña C. L. J. a través de la herencia de su marido fallecido D. M. J. Al haber fallecido ambos sin más herederos que los citados (don M. de doña C. y mi mandante de aquél), se desconoce cualquier domicilio donde pudiera citarse a alguna otra persona con relación con los mismos. Indicar que doña C. nació el 3 de agosto de 1919 en Austria, como consta en su certificado de defunción, por lo que falleció en 1979 a la edad de 60 años, sin descendencia. Este año cumpliría 102 años.

En la tramitación del procedimiento se han seguido las prescripciones legales para la averiguación de posibles herederos, utilizándose cuantos medios se encontraban a disposición del tribunal, que resultaron infructuosos, por lo que hubo de recurrirse a la vía edictal. Tras esto, y en consonancia con el testamento y las circunstancias personales que rodeaban a doña C. J., mi mandante tiene certeza positiva de que dichos herederos no existen.

Tercero. Primero, segundo y cuartos defectos subsanables: falta la fecha de fallecimiento de la causante; falta de datos de mi mandante; existencia de prescripción adquisitiva ordinaria; subsidiariamente extraordinaria; falta de acreditación del título de herencia de doña C. a favor de don M.

Los defectos a los que hace referencia este hecho, contenidos en la nota de calificación de la Sra. Registradora tiene que ver con la falta de inclusión en la Sentencia de datos referentes al fallecimiento de doña C. "al haberse alegado por la parte actora la prescripción adquisitiva ordinaria o, en su caso, la extraordinaria (...)", datos personales de doña A., además de que. "No se acredita o manifiesta, el título en virtud el cual el esposo de la actora, don M. J., heredó la mitad indivisa de la finca actualmente inscrita a favor de su viuda doña C. L. J."

Sin perjuicio de que se ha solicitado a la juzgadora de instancia que supla la falta de los datos personales referidos en la nota de calificación, del texto de los defectos parcialmente transcritos, además, la Sra. Registradora quiere entrar a valorar si la prescripción alegada por esta parte existe, cuando ésta ya ha sido declarada por el Juzgado sentenciador, declaración sobre la que la Sra. Registradora no tiene facultades revisoras, dicho en estrictos términos de defensa, dado que la función jurisdiccional corresponde en exclusiva los jueces y tribunales, imponiendo a las autoridades y funcionarios públicos la obligación de cumplir con las resoluciones judiciales.

Tratándose de documentos judiciales, no puede ni debe entrar en el fondo de la sentencia, sino que la misma constituye título inscribible para la práctica del asiento registral, máxime como sucede en el caso presente cuando la Sentencia objeto de inscripción es declarativa con transcendencia inmobiliaria y, por tanto, directamente inscribible en los libros del Registro.

Por tanto, declarado por sentencia judicial firme el dominio de mi mandante sobre el cincuenta por ciento de la finca que consta aun inscrita a favor de doña C., procede su inscripción en el Registro, debiendo limitarse la Sra. Registradora a calificar las formalidades extrínsecas del documento y los posibles obstáculos que surjan el Registro, a tenor del contenido del artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

No obstante, a continuación, expondremos los motivos por los que se acredita que concurren los presupuestos necesarios, acogidos por la Sentencia cuya inscripción se solicita, para la existencia de la prescripción adquisitiva tanto ordinaria como extraordinaria.

Desde la fecha de fallecimiento de su marido, hecho acaecido el 22 de agosto de 1994, mi mandante viene ejerciendo como única propietaria de la vivienda, asumiendo los pagos de impuestos, suministros, tasas y arbitrios municipales, comunidad de propietarios y demás obligaciones derivadas de la titularidad de un bien inmueble. No en vano consta como única titular catastral.

No existen derechos reales constituidos sobre la finca ni terceros poseedores, pues la posesión de la finca la ostenta mi mandante de forma exclusiva.

Esta posesión de esa mitad proindiviso de la que ahora es usucapiente, se ha ejercido por mi mandante en concepto de dueña de forma pública, pacífica y no interrumpida, La Sra. J. ha adquirido el dominio de la misma por prescripción adquisitiva de conformidad a lo previsto en el art. 1.957 CC.

Por haber fallecido la cotitular registrada en 1979 y en 1994 su único heredero conocido, a este supuesto es aplicable el plazo de prescripción de veinte años entre ausentes, al que se añaden los dos requisitos de ser poseedor de buena fe y justo título.

Respecto al plazo, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 440 y 661, ambos del Código Civil, el día a quo será el de fallecimiento del causante, don M., es decir,

el 22 de agosto de 1994, por lo que, al día de presentación de la demanda, 22 de enero de 2020, habían transcurrido casi veintiséis años. más de los necesarios para la prescripción adquisitiva ordinaria. Hoy ya son casi 27 años.

En cuanto al requisito de la buena fe, definida en el artículo 1.950 CC como la creencia de que la persona de quien recibió la cosa era dueño de ella, y podía transmitir su dominio, sin lugar a dudas concurre la buena fe en mi mandante por cuanto ella ha venido actuando como única propietaria en el total convencimiento que así era, al ser ella, mi representada, la única heredera de su marido y éste a su vez único heredero de su primera esposa, siendo doctrina reiterada la que afirma que la buena fe, en el campo de los derechos reales, no es un estado de conducta, como ocurre en las obligaciones y contratos, sino de conocimiento.

También se cumple el último de los requisitos, cual es la posesión por título de herencia es justo para los fines invocados, esto es, la adquisición por prescripción de la mitad indivisa del bien inmueble del que mi mandante es cotitular, dado que es doctrina reiterada del TS la de que por justo título ha de entenderse el que legalmente baste para transmitir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate. La sucesión en este caso.

Ha quedado perfectamente acreditado, pues, que la posesión de mi representada ha sido a título de dueño, pública –pues incluso ha sido refrendada por organismos públicos, Catastro– y pacífica –pues no tiene origen en violencia de ninguna clase– durante más de veinte años entre ausentes de forma ininterrumpida, reúne por ello todas las condiciones exigidas legalmente para que se haya producido la prescripción adquisitiva a su favor, sobre la mitad de la finca inscrita a favor de la fallecida C., como ha establecido la Sentencia del Juzgado de la Instancia n.º 8.

Respecto a la prescripción adquisitiva extraordinaria establecida en el artículo 1.959 CC cuyo único requisito es el transcurso del plazo de más de treinta años de posesión ininterrumpida del bien inmueble.

A estos efectos, por tanto, corresponde establecer el dies a quo para el cómputo de dicho plazo, siendo de aplicación el artículo 1.960.1 CC: “El poseedor actual puede completar el tiempo necesario para la prescripción uniendo el suyo al de su causante”.

El Sr. J. sucedió a su primera esposa, C., desde que ésta falleció el día 23 de septiembre de 1.979. Por tanto, mi mandante, causahabiente de su marido, puede completar los seis años que le faltarían para esta prescripción extraordinaria, con plazo en el que el Sr. J. fue poseedor de esa mitad proindiviso que aun consta en el Registro de la Propiedad inscrito a favor de doña C., teniendo en cuenta que ésta había fallecido, por tanto, ausente.

Cuarto. Tercer defecto subsanable: Nombramiento de administrador judicial.

Referente al defecto de calificación tercero por el que la Sra. Registradora exige nombramiento de administrador judicial. La doctrina asentada por la DGRN (hoy DGSJyFP) (27 de julio, y 19 y 20 de agosto de 2010) ha venido estableciendo 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 a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial”.

En el caso que nos ocupa sí contamos con testamento ológrafo realizado conforme a la legislación británica y otorgado libremente por Dña. C. L. J., en el que cede todos sus bienes “y propiedad” a su cónyuge D. M. J.

Conocemos, por tanto, su voluntad inequívoca de ceder la participación en la vivienda. En ningún caso nos encontramos ante una herencia yacente sumida en el oscurantismo e incertidumbre de las circunstancias de la causante.

La DGRN, además, ha venido matizando mediante doctrina la exigencia de administrador judicial, no siendo necesario nombramiento en los supuestos en los que suponga un perjuicio excesivamente gravoso para el interesado.

En este sentido, la resolución del 3 de abril de 2017 referente a la usucapión extraordinaria “contra tabulas” de un inmueble parte de herencia yacente, la Dirección General resolvió afirmando que se consideraba excesivamente gravoso el nombramiento de administrador judicial cuando “nada podría alegar frente a la rotundidad de los hechos probados”.

En el caso que nos ocupa, similar al anteriormente mencionado, nos encontramos ante una usucapión ya consumada sobre el 50% de un bien inmueble. La usucapión en el derecho hipotecario es una figura jurídica ampliamente estudiada cuya jurisprudencia es clara, una vez que ha sido acreditada de forma suficiente su consumación se hace muy difícil oposición a la misma, máxime si se trata de una consumación tan clara como la apegada.

Han sido acreditados en proceso declarativo de dominio todos los requisitos exigidos de la usucapión, como se ha expuesto anteriormente y queda reseñado en la sentencia, identificando claramente a las partes y declarando judicialmente a Dña. A. H. J. como única titular del inmueble, ordenando la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad y la cancelación de los asientos que puedan contradecirlo.

Es por ello por lo que la magistrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 8 de Marbella, no exigió nombramiento de administrador judicial pues, aun habiéndose personado, nada podría haber alegado frente a la contundencia de los hechos probados en el proceso, habiendo sido relegado al papel de mero espectador.

Con respecto a la pretendida indefensión del titular registral, el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, relativo a un caso de herencia yacente o ignorados herederos, 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, con la finalidad de evitar un estado de indefensión, entendido como la «falta de plena posibilidad de contradicción» (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008).

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 localizar a aquel que pueda ostentar su representación en juicio.

Tenemos certeza positiva de que la Sra. C. J. falleció en Londres en 1979 a la edad de 60 años sin ascendientes ni descendientes, por lo que todas las formas de averiguación emprendidas previas al edicto según se desliga del art. 156 LEC han dado resultados negativos.

A esto hemos de sumarle el grave perjuicio que supone para mi mandante, de avanzada edad y escasos recursos, emprender acciones de búsqueda y publicidad en otro país. Esto es sin duda un perjuicio desmesurado, por lo que se procedió al emplazamiento vía edictal conforme al art. 156.4 y 164 LEC. además de la publicación de sentencia en el BOE.

Comprendemos que se han llevado a cabo todas las acciones de publicidad posibles para el fin perseguido y que no son sino las circunstancias que rodean a doña C. L. J. que, sumadas al largo periodo de tiempo transcurrido y la inexistencia de la figura del heredero forzoso en el derecho anglosajón, impiden el emplazamiento efectivo de herederos.

Comprendemos así cumplidos los requisitos exigidos por la jurisprudencia del Tribunal Supremo para evitar la indefensión del titular registral y de ignorados herederos por falta de comunicación.

Además, entendemos que se ha de cumplir el mandato recogido en el art. 522.1 LEC, puesto que la falta de legitimación pasiva de la masa hereditaria, en este caso, no supone un obstáculo registral a la inscripción cuando dicha representación no es en ningún caso relevante, no ha causado indefensión y tenemos conocimiento de la última voluntad de la causante, pudiendo así defender sus intereses por medio de vías menos gravosas.

Por todo lo anterior expuesto, afirmamos que el nombramiento de administrador judicial produce un perjuicio excesivamente gravoso a los intereses de mi mandante y solicitamos la revocación expresa del defecto de calificación tercero.

Quinto. Último defecto subsanable: acreditar la autoliquidación o la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana (...)

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia.

Es competente esa Dirección General para la resolución del recurso que se interpone, en virtud del artículo 324 LH.

II. Legitimación.

La legitimación activa corresponde a mi mandante ex artículo 325 LH.

III. De la extralimitación de la Sra. Registradora en su función calificadora, artículo 100 LH.

Como bien recoge este centro directivo. la función calificadora contenida en el artículo 18 LH deberá entenderse a tenor de lo dispuesto en el art. 100 RH en los casos de calificación de documentos expedidos por autoridad judicial. quedando excluida como potestad del registrador revisar la legalidad de aquellos trámites procesales prevenidos para el concreto procedimiento seguido.

La calificación por parte del Registrador se ha de limitar a los elementos formales extrínsecos, a la competencia del Juzgado o Tribunal y a la congruencia del mandato, pero siempre bajo un especial deber de cuidado (Resoluciones I de marzo y 5 de julio de 1995).

En este caso, la Sra. Registradora alega la falta de emplazamiento del titular registral en el procedimiento como obstáculo para la entrada en registro del título judicial, emplazamiento del todo imposible a causa del fallecimiento sin ascendentes ni descendentes de la titular registral, en Londres en 1979 y cuando contaba 60 años de edad, habiendo dejada expresada su última voluntad en la que nombraba a su esposo, fallecido en 1994 como su único heredero. Hechos todos ellos acreditados documentalmente en el procedimiento judicial.

Por tanto, se procedió al emplazamiento vía edictal de los posibles herederos de doña C. L. J., aun a sabiendas de que tales no existían y para cumplir estrictamente con las disposiciones que regulan el procedimiento, herederos que posteriormente son declarados en rebeldía, a tenor de lo dispuesto en el art. 156.4 LEC.

Dicho emplazamiento fue considerado como suficiente por el juez a efectos del proceso, pero calificado negativamente por la Sra. Registradora en el Fundamento de Derecho Octavo.

Entendemos que se trata de una extralimitación de sus atribuciones, pues no es facultad del Registrador denunciar el modo en el que se ha realizado dicho emplazamiento sino simplemente señalar su falta, pues las formas de emplazamiento y su suficiencia son cuestión de análisis por parte del órgano judicial competente para conocer del proceso y no de la Sra. Registradora.

En este mismo sentido se ha expresado la Audiencia Provincial de Asturias en su sentencia núm. 81/2015:

“El Registrador no puede indagar ni enjuiciar la corrección de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, porque esa es materia reservada a los Tribunales, de manera que, en este campo de la calificación de resoluciones judiciales, debe comprobar que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez. (ST. 81/2015, AP Asturias).”

Y la Audiencia Provincial de Madrid en su sentencia núm. 501/2012.

“(…) es indudable que los registradores no pueden proceder a extender los efectos de una sentencia a una persona que no ha sido parte demandado en el proceso, mediante la cancelación de asientos que les puedan afectar, ello no implica que el Registrador pueda ir más allá en su función calificadora, entrando a examinar, como regla general, si el órgano judicial que ha dictado la sentencia que sirve de título para llevar a cabo la cancelación, ha emplazado o no correctamente al demandado o interesado en el asiento, en la medida que dicha función corresponde en exclusiva al órgano judicial, hasta el punto que debe ser dicho órgano el que de oficio garantice que se lleve a cabo el correcto emplazamiento del demandado o interesado, debiendo ser el órgano judicial el que en base a los artículos 149 a 168 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe velar porque se lleve a cabo el correcto emplazamiento de las partes, procediendo solo al emplazamiento edictal, en los supuestos que establece el artículo 164 de la referida Ley Procesal.”

De lo alegado en la nota de calificación negativa se extrae claramente que la Sra. Registradora, al momento de calificar el título, ha entrado a valorar la validez y suficiencia del emplazamiento de la parte demandada.

Así, la Sra. Registradora ha incumplido su deber de respetar la función jurisdiccional correspondiente exclusivamente a los Jueces y tribunales, la cual impone a los registradores de la propiedad la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes sin que les competa calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan, como establece la Resolución de 17 de marzo de 2008.

Además, en el defecto tercero, expresa la registradora que "no parece tan claro que dicha señora J. sea la heredera" (referente a doña A. H. J.), contradiciendo directamente la resolución pendiente de inscripción. La Sra. Registradora en ningún caso ostenta potestad para analizar el fondo del asunto enjuiciado o realizar juicios de valor sobre la aparente procedencia del nombramiento judicial de doña A. H. J. como heredera de la titular registral, trayendo causa de la herencia de su esposo, don M., también esposo de doña C. Para mayor claridad: doña C. dejó designado a don M. como su único heredero; éste nombró a doña A. como su única heredera. Por tanto, no es incongruente deducir que doña A. es heredera de doña C.

La potestad calificadora de la Sra. Registradora alcanza hasta las formalidades extrínsecas del título pendiente de inscripción, en este caso señalar la falta de especificación del título por el cual don M. J. heredó la mitad indivisa del inmueble, pero en ningún momento le capacita para valorar el completo del tracto y, a su juicio, su aparente invalidez.

Por todo lo anterior expuesto, entendemos que la registradora, al calificar la sentencia emitida por el Juzgado de Primera Instancia N.º 8 de Marbella. ha entrado a valorar el fondo del asunto de forma velada, facultad que le viene expresamente prohibida por el artículo 100 RH.»

IV

La registradora 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 y 82 de la Ley Hipotecaria; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre

de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; 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, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020 y 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo y 23 de julio de 2021.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a inscribir una sentencia firme dictada en un procedimiento ordinario seguido contra la herencia yacente del titular registral de la mitad indivisa de la finca 1.878 de Marbella.

La registradora señala, resumidamente, los siguientes defectos:

a) No se ha hecho constar la fecha del fallecimiento de la titular registral doña C. L. J., al haberse alegado la prescripción adquisitiva ordinaria o, en su caso la extraordinaria, de la finca por haberla poseído en concepto de dueña, pública, pacífica e ininterrumpidamente durante más de veinte años.

b) No se acredita o manifiesta, el título en virtud del cual el esposo de la actora, don M. J., heredó la mitad indivisa de la finca actualmente inscrita a favor de su viuda doña C. L. J.

c) Siguiéndose el procedimiento contra la herencia yacente de doña C. L. J., se deberá nombrar un administrador judicial; observándose además contradicción, puesto que, por un lado, se declara heredera a doña A. H. J., y por otro, el procedimiento se sigue contra la herencia yacente de doña C. L. J., por lo que no parece tan claro que dicha señora J. sea la heredera.

d) No se han hecho las circunstancias personales de la parte autora doña A. H. J.

e) Debe acreditarse la autoliquidación o la liquidación del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

El recurso se centra en los cuatro primeros defectos de la nota de calificación, respecto del defecto relativo a la falta de acreditación del pago del Impuesto, se acompaña autoliquidación del pago al escrito de recurso sin que el recurrente se pronuncie sobre él, por lo que se entiende que no se recurre ese punto.

2. Respecto a la facultad de calificación del registrador respecto de lo documentos judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. 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, la consecuencia 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.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que la resolución 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 (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Pleno, de 21 de noviembre 2017).

También debe el registrador examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

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.

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

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de 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» (Resolución de 14 de marzo de 2018).

Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

En la nota de calificación, la registradora no cuestiona que la adquisición por prescripción adquisitiva se haya producido, pero sí recaba datos que deben figurar en la inscripción registral para constatar que se han cumplido los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y que se analizan en los fundamentos siguientes.

3. Respecto del primero y segundo de los defectos, relativos a la constancia de la fecha del fallecimiento de la titular registral doña C. L. J., y a la acreditación del título en virtud del cual el esposo de la actora, don M. J., heredó la mitad indivisa de la finca actualmente inscrita a favor de su viuda doña C. L. J., es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

La prescripción extraordinaria se consuma por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración.

Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca.

Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes,

así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse, a la vista de lo anterior, si la sentencia declarativa de usucapión, en tanto medio de rectificación del Registro, es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento judicial de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores, pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título, siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, en la medida en que la declaración que la ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado dicho procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

En cuanto a la usucapión ordinaria, la exigencia de buena fe y justo título compensa una inferior duración del tiempo de posesión de la finca, pero no por ello deja de ser un modo originario de adquirir el dominio en el sentido de que no se adquiere de quien es el titular real del bien, aun cuando exista una relación jurídica con el mismo que justifique la posesión continuada, pacífica y en concepto de dueño.

El efecto jurídico es idéntico que, en el caso de la prescripción adquisitiva extraordinaria, esto es la adquisición del dominio por el usucapiente, por lo que igualmente deberá ser entablado el procedimiento judicial, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Según el artículo 1952 del Código Civil, se entiende por justo título «el que legalmente baste para transferir el dominio o derecho real de cuya prescripción se trate».

Conforme a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, como dijo la Sentencia de 17 de junio de 2008: «Es justo título para la usucapión aquel que baste legalmente para transferir el dominio. Se trata, en definitiva, de un acto legítimo de adquisición del derecho real o de la propiedad que, dada la concurrencia de determinados defectos, no produce el efecto buscado, como es el de transferir la propiedad o constituir o transferir el derecho real que se pretende, por lo que nos hallamos ante un negocio esencialmente traslativo que no produce la adquisición del derecho que se trata de transmitir».

Por lo tanto, el justo título que además debe ser válido y verdadero, debe ser de tal naturaleza que hubiera servido para transmitir la propiedad o constituir el derecho real, si el disponente hubiera sido el propietario de la cosa que se vende.

La función de la usucapión ordinaria es precisamente subsanar la falta de titularidad del transmitente, posibilitando con el transcurso del tiempo la adquisición, ya si el título además de reunir todas las anteriores condiciones fuera perfecto nada impediría que desplegara todos sus efectos.

La sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe pues hacer pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño.

5. A la vista de lo anterior, los defectos primero y segundo, deben confirmarse.

En el título presentado se dice sucintamente que la finca fue adquirida por don M. J. y su primera esposa doña C. L. J., y que, tras el fallecimiento de esta, el primero heredó la mitad de su esposa. Posteriormente, contrajo segundo matrimonio con la demandante doña A. H. J., pasando a esta la mitad de la finca perteneciente según el Registro a la primera esposa del causante.

Como sostiene la registradora, no se hace constar ni la fecha de fallecimiento de la citada C. L. J., ni el título por el que adquirió su citado esposo.

No obstante, dichos datos pueden suplirse fácilmente, como reconoce el recurrente.

A este respecto al escrito de recurso se une un testamento ológrafo de doña C. L. J., este testamento ni se recoge en la sentencia ni se hace referencia a él para justificar la adquisición por parte de don M. J.

Además, como ha reiterado esta Dirección General, conforme al artículo 326 de la Ley hipotecaria, el recurso tiene por exclusivo objeto examinar los defectos de la nota de calificación emitida respecto a los documentos presentados en tiempo y forma, por lo que no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no haya tenido ocasión de analizar el registrador al tiempo de emitir su calificación. Sin perjuicio de que estos puedan presentarse en el registro para una eventual subsanación de los defectos observados, siendo a su vez objeto de calificación.

6. En cuanto al tercer defecto, relativo a la necesidad de nombramiento de un defensor judicial, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, y se ha hecho constar anteriormente, 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 el (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).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe 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 fue matizando 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.

7. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de octubre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del Capítulo I [De la división de la herencia], del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales).

El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas

estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relicto y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relicto que considere necesarias (art. 795.1 LEC). La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición.

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un nasciturus [arts. 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados.

No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC».

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone: «1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio».

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe: «En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare

procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1».

8. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

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».

En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional. Dice en su fundamento de Derecho 4: «El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que "el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan 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, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)" (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea

factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un "remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario" (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a "aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)" (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que sí exige es el "empleo de cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado"».

En el caso de este expediente se desconoce la forma en que han sido citados los desconocidos herederos de la titular registral, si bien afirma el recurrente que fueron citados por edictos, resultar la existencia de herederos de los hechos acreditados en la sentencia, no constando estas circunstancias en la sentencia.

Por otra parte, el procedimiento se siguió en rebeldía de los demandados, pero al no hacerse alusión a los efectos derivados de esta circunstancia en la nota de calificación, no procede pronunciarse sobre este punto.

9. Respecto al cuarto defecto, debe así mismo confirmarse.

Las circunstancias personales de aquel a cuyo favor deba hacerse la inscripción son esenciales para la configuración del derecho inscrito, no solo en cuanto a la perfecta identificación del titular registral, sino también por ser determinantes para delimitar las facultades de disposición y administración de las fincas sobre las que recae aquel.

Así resulta de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9.^a de su Reglamento.

Según los citados artículos los títulos deben recoger los datos sobre la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquella de quien proceda el bien o derecho que se inscriba, y si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar al acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y su domicilio con las circunstancias que lo concreten.

En consecuencia, 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, 25 de octubre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.