

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7176** *Resolución de 13 de marzo de 2024, 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 Bilbao n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 10, doña María José Miranda de las Heras, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral.

#### Hechos

##### I

En decreto dictado el día 15 de diciembre de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao, recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 792/2021, seguido a instancia de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», se acordó la adjudicación a favor de la entidad actora de una vivienda, finca registral número 3.642 de Sondika, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10.

##### II

Presentado testimonio expedido el día 18 de enero de 2023 por don J. D. P., letrado del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao, comprensivo del citado decreto de fecha 15 de diciembre de 2022, y de decreto aclaratorio de fecha 19 de diciembre de 2022, en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que el testimonio expedido por don J. D. P., como Letrado del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Bilbao, con fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés del Decreto de quince de diciembre de dos mil veintidós y del Decreto aclaratorio de diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria número 792/2021-B, que motivó el asiento de presentación número 1200 del Diario 49, presentada en este Registro de Bilbao Número 10, el día veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés [sic], entrada 1469, en unión de la aportación con fecha diez de octubre de dos mil veintitrés de un testimonio judicial librado por el

mismo Letrado con fecha cuatro de octubre de dos mil veintitrés, ha sido calificada con nota negativa de suspensión con fecha de hoy, del siguiente tenor literal:

"Calificado el precedente documento no se accede a la inscripción solicitada teniendo en cuenta los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Se pretende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral e hipotecante, sin que se justifique la demanda a los herederos de la misma o al Estado o Comunidad Autónoma de País Vasco. Tampoco consta la situación arrendaticia de la vivienda que se ejecuta.

#### Fundamentos de Derecho:

En cuanto al primer defecto, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 540 establece que la ejecución podrá continuarse frente al que se acredite que es el sucesor de quien en el título ejecutivo aparezca como ejecutado. Y para acreditar esta sucesión habrán de presentarse al Tribunal los documentos fehacientes en que aquélla conste. Si se hubiera despachado ya ejecución, se notificará la sucesión al ejecutado, continuándose la ejecución frente a quien resulte ser sucesor.

Para los casos en que la herencia no haya sido aceptada por los herederos, el artículo 798 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil determina que el administrador de los bienes representará a la herencia en todos los pleitos que estuviesen principados al fallecer el causante.

Esta doctrina ha sido matizada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2021 que comienza reconociendo que, con carácter general, el registrador debe verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos, han tenido posibilidad de ser parte en el proceso. 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. 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 artículo 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 artículo 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 tuvieron 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 artículo 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 1º.

A la vista de la señalada Sentencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha completado su doctrina para estos casos concluyendo 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.

En cuanto a las notificaciones, debe recordarse 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. En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha venido 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.

En el caso que nos ocupa, el procedimiento se ha seguido contra la herencia yacente de la titular registral, constando que “se notificó la resolución al ejecutado”, desconociéndose la forma en que se han hecho las citaciones y sin que se aclare a qué ejecutado se refiere.

Tras la resolución de 25 de julio de 2023 desestimatoria del recurso gubernativo interpuesto por la Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito, se vuelve a presentar en este Registro de la Propiedad la misma documentación acompañada de nuevos documentos, en concreto: el Libro de Familia, certificado de defunción, certificado negativo del Registro General de Actos de Última Voluntad de doña N. B. Z. G. y la escritura pública de renuncia a su herencia de sus tres hijas.

Pues bien, una vez acreditado ante este Registro de la Propiedad que doña N. B. Z. G. ha fallecido sin testamento, que existen tres hijas quienes probablemente pudieran haber sido las personas llamadas a la herencia aunque no se ha aportado el acta de declaración de herederos abintestato, y acreditado también que estas tres hijas han renunciado en escritura pública a la herencia de su madre, sigue siendo necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos, así como 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.

Como establece la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución de 25 de abril de 2017, en los casos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, a la vista de la renuncia de los hijos y herederos de éste, el juez, ante la posibilidad de que el Estado se convirtiera en heredero, debe dar traslado de la demanda ejecutiva al abogado del Estado.

Y es que lo realmente decisivo es si la ejecución se ha dirigido frente a alguna persona cierta y determinada que pueda considerarse como interesada en la herencia, situación que no concurre en este caso porque ninguna de las tres hijas ha sido demandada y además, las tres han renunciado a la herencia de su madre. Además en la nueva documentación aportada consta una diligencia de ordenación del Juzgado, de fecha 23 de noviembre de 2021, que dice textualmente que “no ha lugar a tener por subrogadas a L. G. Z., A. G. Z. y B. E. G. Z. en la posición que ocupaba N. B. Z. G. como parte ejecutada”.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la declaración sobre la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada, es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan

los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

El artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que en caso de enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, el arrendatario de vivienda tendrá derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años de duración del contrato, por tanto, es necesario que se declare la situación arrendaticia de la finca porque, al tratarse de una vivienda, el posible arrendamiento subsistiría durante el plazo de cinco años desde su formalización.

Respecto de este segundo defecto también se aporta ahora nueva documentación consistente en una copia del acta de lanzamiento firmada por la comisión judicial encargada de la misma. Pero este documento no puede suplir a la declaración de la situación arrendaticia de la finca que, en la adjudicación por subasta, tiene que realizar el adjudicatario porque la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública al tratar la forma en que debe hacerse constar la libertad de arrendamiento de la finca para que la inscripción pueda realizarse, dadas las particularidades de la transmisión en estos casos, establece que dicha manifestación puede y debe hacerla el adquirente en las propias actuaciones judiciales, ante notario, o mediante instancia firmada o ratificada ante el registrador, no bastando una mera alegación de que del procedimiento no resulta la existencia de arrendatarios y sin que la misma pueda ser inferida de otros datos o documentos, al ser una manifestación de contenido expreso y específico. Así, en caso de que la finca se halle arrendada, es el nuevo propietario quien, a fin de cuentas, tiene la obligación de notificar al arrendatario para que ejercite el retracto cuando el vendedor no cumplió la obligación de notificarle la venta que iba a realizar para que pudiera ejercer el tanteo (artículo 25.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos).

Vistos los artículos 18,20 de la Ley Hipotecaria, 100, 166.1 de su Reglamento, 150.2, 522.1, 540, 790, 791, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 24 de la Constitución Española, 110 a 117 de la Ley 5/2015 de 25 de junio de Derecho Civil Vasco, 930 a 958 bis del Código Civil, 13 y 25.3 de la Ley de arrendamientos urbanos, Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021 y Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de febrero de 2020 y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de abril de 2017, 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero, 10 de agosto, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022, 14 de febrero de 2023 y 28 de julio de 2023, resulta la siguiente Calificación:

Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

1. No se acredita que se haya comunicado al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, de la pendencia del proceso.
2. No consta la situación arrendaticia de la vivienda que es objeto de ejecución.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

La registradora Fdo. María José Miranda de las Heras. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Miranda de las Heras registrador/a de Registro Propiedad de Bilbao 10 a día diecinueve de octubre del dos mil veintitrés.»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Gernika-Lumo, don Germán Barbier Gaminde, quien, mediante nota de fecha 14 de noviembre de 2023, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 10.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», interpuso recurso el día 13 de diciembre de 2023 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Antecedentes de hecho:

En el procedimiento de ejecución hipotecaria se han practicado las actuaciones que a continuación se detallan y que han quedado debidamente acreditadas con la documentación que ha sido aportada al expediente:

– El 10.06.2021 Caja Laboral presentó demanda de ejecución hipotecaria frente a doña N. B. Z. G.; turnándose en el Juzgado de Primera Instancia n.º 08 de Bilbao autos 792/2021-B.

– El 18.06.2021 se dictó auto despachando ejecución a favor de Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito, parte ejecutante, contra N. B. Z. G., parte ejecutada sobre el bien hipotecado cuya inscripción a favor de Caja Laboral se pretende y que es la vivienda del piso (...) finca registral núm. 3.642 de Sondika, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Bilbao, al libro 67, folio 168, Número fijo: N-9869331-N. Así mismo, se requiere de pago a la ejecutada.

– El 15.09.2021 Caja Laboral presenta un escrito en el que se pone en conocimiento del Juzgado que está conociendo de la causa, del fallecimiento de la demandada N. B. Z. G. el 15/08/2021, hecho que ha tenido conocimiento a través de una de sus hijas, L. Z. G., aportando como documentación acreditativa de este extremo: el certificado literal de defunción, el Libro de Familia, así como Copia del DNI de L. Z. G. En dicho escrito, además, Caja Laboral comunica el domicilio de otra de sus hijas, A. G. Z. y hace constar que la fallecida se encontraba divorciada.

– El 17.09.2021 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación que un nuestro escrito de 15.09.2021, tiene por acreditado documentalmente el fallecimiento de N. B. Z. G. y por identificados los nombres y domicilios de los sucesores de N. B. Z. G. y en base a ello acuerda de conformidad con el artículo 16.2 LEC notificar a las sucesoras de la existencia del proceso y se les emplaza para que comparezcan, y suspender el curso del proceso.

– El 23.11.2021 se dicta Diligencia de Ordenación la cual contiene varios pronunciamientos, entre los cuales se encuentran los siguientes:

Hace mención al Exhorto librado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Bilbao al Juzgado de Sondika, se trata del exhorto inicial, el que se remitió en origen para notificar la demanda con sus documentos anexos y el auto despachando ejecución y requerir de pago a la demandada N. B. Z. G.

La diligencia de notificación y requerimiento es de fecha 13.09.2021 y se practica con la persona provista de núm. de DNI (...), que es A. G. Z. (por error el funcionario indica que comparece la demandada que en esa fecha ya estaba fallecida).

De igual modo, da traslado del escrito de manifestaciones de 24.09.2021 presentado por una de las hijas, B. E. G. Z. con fecha de entrada en el Decanato de Bilbao el 27.09.2021 con el acompaña copia de su DNI y certificado literal de defunción de su madre N. B. Z. G.

Así mismo, dicha diligencia de ordenación da traslado de un escrito de 09.11.2021 presentado conjuntamente por las 3 hijas de la fallecida N. B. Z. G. con el que aportan a los autos la escritura de renuncia de los derechos hereditarios que les pudieran corresponder de su madre. En la misma se indica que la fallecida se encontraba divorciada.

En base a ello, el Juzgado acuerda no ha lugar a tener por subrogadas a L. G. Z., A. G. Z. y B. E. G. Z.

El 13.12.2021 Caja Laboral aporta a los autos el Certificado de Últimas Voluntades expedido con fecha 07.12.2021, la fallecida no otorgó testamento.

El 17.12.2021 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación que acuerda:

1. continuar la ejecución frente a la herencia yacente de N. B. Z. G., la cual pasa a ocupar la posición como ejecutada que ostentaba la Sra. Z. G.
2. Requerir de pago a la herencia yacente de N. B. Z. G. por medio de edictos.
3. Notificar del auto despachando ejecución de 18.06.2021 a la herencia yacente de N. B. Z. G.

El 10.01.2022 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación que une ejemplar de la publicación en el BOE de 21.12.2021 de requerimiento de pago a la herencia yacente de la Sra. Z. G.

El 09.09.2022 recae Decreto que acuerda convocar subasta sobre la finca ejecutada notificando por edictos a la herencia yacente de N. B. Z. G. y como interesadas a las hijas de la finada Sra. Z.

Celebrada la subasta del inmueble objeto de ejecución, la misma no recibió pujas, solicitando Caja Laboral la adjudicación del inmueble a su favor.

El 15.12.2022 recayó decreto de adjudicación a favor de Caja Laboral del inmueble cuya inscripción se pretende, el mismo fue posteriormente rectificado por resolución de 19.12.2022.

Ambas resoluciones devinieron firmes: (...)

Fundamentos de Derecho:

Sobre la calificación del registrador de la Propiedad.

Previa. Improcedencia de la calificación negativa.

Entiende esta parte que dicha calificación no es ajustada a Derecho puesto que se han cumplido con todas las exigencias y garantías legales en el procedimiento de ejecución hipotecaria (...)

I. En relación con el primer defecto a que alude la calificación:

1. No se acredita que se haya comunicado al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión a falta de otros, de la pendencia del proceso.

a) Título válido y suficiente para inscribir.

Tal y como establece el artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el testimonio del decreto de adjudicación: "Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario Judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria".

El Registrador de la Propiedad se debe adecuar a la realidad fáctica inscribiendo la finca a nombre de su actual propietario (que legalmente lo es, esté inscrita la finca a su nombre o no, ya que nuestro Ordenamiento Jurídico no impone la obligatoriedad de la inscripción registral).

Es un derecho acreditado que el Juzgado ha dictado una resolución firme, adjudicando la finca objeto de la presente reclamación a favor de mi representada y ordenando la cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores a la misma.

En el caso de que el Juzgado admitiera la argumentación recogida en la calificación, ello implicaría admitir la "nulidad" de actuaciones en el procedimiento de ejecución hipotecaria retrotrayendo las actuaciones al momento de presentación de la demanda, en el que habría que notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma.

En el caso que, nos ocupa, consta en autos la escritura de renuncia de derechos hereditarios de los llamados a la herencia. Este hecho acredita totalmente que éstos conocían la existencia de las deudas y derechos y, habiéndolo sopesado, decidieron renunciar a la misma.

En el presente caso, la Sra. Registradora se excede en su función calificadora entrando a valorar y cuestionar la actuación del Sr. Juez que ha dictado la resolución judicial que acuerda la adjudicación del inmueble a favor de Caja Laboral que se niega a inscribir, lo que, sin duda, es una función que compete en exclusiva al órgano judicial, no correspondiendo al Registrador de la Propiedad determinar la eficacia o validez de las actuaciones practicadas por el Juzgado.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario faculta al Registrador para examinar las formalidades extrínsecas del documento, no las formalidades intrínsecas de un procedimiento judicial del que es responsable el Letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo a él como garante del procedimiento, supervisar si se han cumplido las normas procesales, y también si han sido emplazados todos los agentes a quienes puede interesar o afectar la resolución final.

En este caso, se dictó una sentencia que declarada firme, lo que significa que, lo ordenado por el Magistrado en su fallo debe cumplirse en sus propios términos, no pudiendo la Sra. Registradora atribuirse facultades que no le corresponden y que ni siquiera le otorga la norma.

b) Notificación del procedimiento conforme a la LEC.

Como consta en la documentación aportada a este expediente las notificaciones se practicaron conforme a la LEC y además mediante edictos y publicación en el BOE.

Asimismo, como se ha indicado, se hace constar expresamente que los sucesores llamados a la herencia de la fallecida se personaron en el procedimiento de ejecución comunicando el fallecimiento de la demandada y aportaron al mismo la escritura de renuncia de derechos hereditarios.

En base a lo anterior, el Sr. Juez acordó continuar la ejecución frente a la herencia yacente de la Sra. Z. G., acordando notificar a la misma el auto despachando ejecución y requiriéndosele de pago por medio de edictos conviniendo su publicación en el BOE.

Continuando el procedimiento por sus trámites legalmente establecidos, celebrada la subasta, por decreto firme de fecha 15.12.2022, se aprueba la adjudicación a favor del acreedor hipotecario de la finca hipotecada.

La negativa de la Sra. Registradora a inscribir el decreto de adjudicación firme radica en la falta de notificación del procedimiento al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco, por considerar que el emplazamiento por edictos no era suficiente.

La argumentación vertida en la nota de calificación nada tiene que ver con el supuesto que nos ocupa, no estamos en un supuesto en el que no existan interesados en la herencia, sino que, existen y éstos han renunciado a la misma.

La Doctrina de la DGRN impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse, entre otros, 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).

Si bien, en ningún caso se considera al Estado o a la Comunidad Autónoma personas determinadas como posibles llamados a la herencia, éstos, en este caso podrían haber sido

concededores de este procedimiento pues, el edicto estuvo disponible en el tablón de anuncios el plazo legalmente establecido y fue además publicado en el BOE.

La Sentencia del Tribunal Supremo 141/2011, de 3 de marzo, viene a decir que 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 vía civil. Reiteramos, en este caso, si se conocían parientes con derecho a la herencia, con lo cual no resulta preciso la notificación al Estado o a la Comunidad Autónoma.

En la misma línea se pronuncia la reciente Resolución de 10 de mayo de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, a la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

– Que se conozca o se tenga indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra las mismas, previa averiguación de su identidad y domicilio.

– O que no se conozca o 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 af [sic] falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al artículo 150.2 de la LEC.

Trasladado lo anterior al caso nos ocupa, es claro que nos encontramos ante el primero de los supuestos. El Juzgado consideró la existencia de posibles herederos; la demandada falleció con posterioridad a haberse interpuesto la demanda y las herederas interesadas en la herencia se personaron en el procedimiento comunicando el fallecimiento y además que habían renunciado a la herencia, aportando la escritura notarial de renuncia.

Es por ello que, a la vista de la documentación presentada y de la recientísima doctrina mantenida por este Centro Directivo, las notificaciones practicadas en el procedimiento de ejecución resultan suficientes, no siendo exigible la notificación al Estado o a la Comunidad Autónoma.

El juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, considerando suficiente el emplazamiento edictal efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

II. En relación con el segundo defecto a que alude la calificación:

2. No consta la situación arrendaticia de la vivienda que es objeto de ejecución.

Se hace preciso indicar que Caja Laboral ya tiene posesión del inmueble cuya inscripción se pretende, pues la toma de posesión judicial se celebró el pasado 15.06.2023 como ya se dejó constancia en este expediente mediante la aportación de la correspondiente Diligencia de Ordenación de 19.06.2023 que acordaba dejar unida a autos el Acta de Lanzamiento de la vivienda de fecha 15 de junio de 2023.

En el propio Acta de Lanzamiento se constata que la vivienda se encontraba vacía y libre de ocupantes, otorgando la autoridad judicial a Caja Laboral la plena posesión de la misma.

Por otro lado, cabe matizar que no consta inscripción alguna de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de diciembre de 2023 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente 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; 6, 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, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022 y 14 de febrero, 20 de abril, 10 de mayo y 25 de julio de 2023 (esta última, relativa al mismo supuesto de hecho).

1. Se discute en este expediente si es inscribible o no la adjudicación resultante de un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido contra la herencia yacente de la titular registral e hipotecante.

En decreto dictado el día 15 de diciembre de 2022 recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 792/2021-B, seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao a instancia de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», frente a la herencia yacente de doña N. B. Z. G., se acordó la adjudicación a favor de la entidad actora de una vivienda, finca registral número 3.642 de Sondika, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10.

La registradora suspendió la inscripción solicitada por dos defectos: (i) no resultar acreditado el fallecimiento de doña N. B. Z. G. ni que la demanda se haya dirigido personalmente contra alguno de sus herederos o, en defecto de éstos, se haya justificado la notificación por edictos a los ignorados herederos así como la comunicación de la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco, llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros; y (ii) no constar la situación arrendaticia de la vivienda que es objeto de ejecución.

La recurrente niega que sea necesario notificar la pendencia del procedimiento al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco, porque ese requisito resulta exigible cuando no existan interesados en la herencia y, en este caso, existen y han renunciado a la misma. En cuanto al segundo de los defectos, sostiene que del acta de lanzamiento que se acompaña resulta que la vivienda se encuentra vacía y libre de ocupantes y además no consta inscripción alguna de arrendamiento en el Registro de la Propiedad.

2. El primero de los defectos señalados ya fue recurrido ante este Centro Directivo, que se pronunció al respecto en Resolución de 25 de julio de 2023, confirmando la calificación de la registradora. Ahora, sin embargo, la registradora reconoce en su informe que ya ha sido acreditado ante el Registro tanto el fallecimiento de doña N. B. Z. G. como la renuncia de tres hijas a la herencia con la pertinente escritura pública, pero no así su condición de herederas mediante la correspondiente declaración de herederos (doña N. B. Z. G. falleció intestada) y mantiene que sigue siendo necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos, así como 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 artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Para analizar esta cuestión conviene tener en cuenta los siguientes datos:

- El día 10 de junio de 2021 la recurrente presentó demanda de ejecución hipotecaria frente a doña N. B. Z. G.
- El día 18 de junio de 2021 se dictó auto despachando ejecución a favor de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», parte ejecutante, contra doña N. B. Z. G., parte ejecutada, requiriéndole de pago.
- El día 15 de septiembre de 2021 «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito» presentó un escrito en el que puso en conocimiento del Juzgado el fallecimiento de la demandada, doña N. B. Z. G., el día 15 de agosto de 2021.
- El día 17 de septiembre de 2021 el Juzgado dictó diligencia de ordenación reconociendo tener por acreditado documentalmente el fallecimiento de doña N. B. Z. G. y por identificados los nombres y domicilios de sus sucesores, acordando notificarles la existencia del proceso y emplazarles para que comparezcan.
- El día 23 de noviembre de 2021 se dictó diligencia de ordenación que, entre otras cosas, daba traslado del escrito de manifestaciones de fecha 24 de septiembre de 2021 presentado por una de las hijas de la demandada, doña B. E. G. Z., acompañando copia de su documento nacional de identidad y del certificado de defunción de su madre, y de un escrito de fecha 9 de noviembre de 2021 presentado conjuntamente por las tres hijas de la fallecida en el que manifestaban que su madre falleció en estado de divorciada de quien fue su único esposo y acompañaban escritura otorgada ante la notaria de Bilbao, doña Carmen Velasco Ramírez, el día 2 de noviembre de 2021, con el número 1.630 de protocolo, en la que las tres renunciaban a los derechos hereditarios que les pudieran corresponder en la herencia de su madre. A la vista de estas circunstancias, el Juzgado acordó no tener por subrogadas a las hijas de doña N. B. Z. G. en el procedimiento.
- El día 13 de diciembre de 2021 «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito» aportó a los autos el certificado de Actos de Última Voluntad resultando que la fallecida no había otorgado testamento.
- El día 17 de diciembre de 2021 el Juzgado dictó diligencia de ordenación acordando, entre otras cosas, continuar la ejecución frente a la herencia yacente de N. B. Z. G.
- El día 9 de septiembre de 2022 se dictó decreto acordando convocar la subasta sobre la finca ejecutada notificando por edictos a la herencia yacente de doña N. B. Z. G. y como interesadas a las hijas de la finada doña N. B. Z. G. y el día 15 de diciembre de 2022 recayó el decreto de adjudicación a favor de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito» del inmueble hipotecado, posteriormente rectificado por resolución de fecha 19 de diciembre de 2022.

3. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo respecto a la intervención de la herencia yacente, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero

no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 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».

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 (vid. 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.

El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, 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.<sup>a</sup> 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 (artículo 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 (artículo 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 (artículos 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 (artículo 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 [artículos 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 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”».

A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: (i) 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, y (ii) 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.

En este expediente, teniendo en cuenta las circunstancias concurrentes, que la demanda se dirigió contra la titular registral mientras vivía, que tras su fallecimiento se han efectuado averiguaciones tendentes a identificar a sus herederas, que las propias hijas de la demandada, como posibles herederas, se dirigieron al Juzgado dando traslado de la escritura de renuncia a la herencia de su madre y que dicha renuncia fue posterior al inicio del procedimiento, no puede concluirse que se haya producido indefensión de la herencia yacente y que sea necesario emplazar a los ignorados herederos por edictos ni comunicar al Estado o a la Comunidad del País Vasco la pendencia del proceso.

Por tanto, este defecto debe ser revocado.

4. El último de los defectos recogidos en la nota de calificación impugnada alude a que no consta declaración de estar o no la finca arrendada a efectos del posible derecho de tanteo y retracto.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada.

Sentado lo anterior, resulta esencial para la resolución del presente recurso tener en cuenta los diversos cambios legislativos que ha experimentado la Ley de Arrendamientos Urbanos, por tratarse de una edificación urbana.

Respecto de los contratos de arrendamiento concertados con posterioridad a la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, cuya entrada en vigor se produjo el día 6 de junio de 2013, como puso de relieve la Resolución de 24 de marzo de 2017, y reiteraron las de 14 de septiembre y 11 de octubre de 2018, 4 de julio de 2019 y, más recientemente, las de 8 de

febrero y 10 de agosto de 2022, deberá tenerse en cuenta, para determinar la existencia del derecho de retracto, si el arrendamiento ha tenido acceso o no al Registro de la Propiedad, puesto que de este extremo dependerá la continuación o no del arrendamiento tras la adjudicación de la finca.

La modificación operada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, alcanzó también al artículo 13.1, relativo a la resolución del derecho del arrendador, de modo que quedó con la siguiente redacción: «Si durante la duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, quedará extinguido el arrendamiento. Conforme a lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 7 y en el artículo 14, se exceptúan los supuestos en los que el contrato de arrendamiento hubiera accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendado. En este caso continuará el arrendamiento por la duración pactada. Cuando se trate de un arrendamiento sobre finca no inscrita se estará a la duración establecida en el apartado 4 del artículo 9».

Por su parte, el artículo 7.2, en su redacción dada por la Ley 4/2013, de 4 de junio, disponía que «en todo caso, para que los arrendamientos concertados sobre fincas urbanas surtan efecto frente a terceros que hayan inscrito su derecho, dichos arrendamientos deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad».

De una interpretación conjunta del citado artículo y de lo dispuesto en el artículo 13.1 antes transcrito, resulta la extinción del contrato de arrendamiento salvo que se hubiese inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho, en este supuesto la hipoteca que se ejecuta y que determina la extinción del derecho del arrendador y en consecuencia del propio contrato de arrendamiento y con él sus derechos accesorios como el derecho de retracto.

Consecuentemente con lo anterior y en cuanto al ejercicio de retracto, habrá que distinguir si el contrato de arrendamiento tuvo o no acceso al Registro de la Propiedad y si lo hizo «con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador». Esto es, con anterioridad a la hipoteca o al embargo que se ejecuta.

En este último caso, la persistencia del arrendamiento tras la adjudicación de la vivienda provocará que el arrendatario pueda, en su caso, ejercitar su derecho de retracto contra el adjudicatario en los términos previstos en el artículo 25.

En el caso de que el arrendamiento se haya inscrito en el Registro de la Propiedad con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, o a la anotación preventiva del embargo o a la inscripción derecho que provoque la resolución de la titularidad del arrendador, puesto que el contrato de arrendamiento se extinguirá «ipso iure» conforme a lo dispuesto en el artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos antes transcrito, no habrá lugar a retracto.

Si el arrendamiento de vivienda no ha accedido al Registro de la Propiedad, lógicamente no habrá lugar a derecho alguno.

5. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el día 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

El artículo 13.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, conforme a la redacción vigente hasta el 6 de junio de 2013, disponía un plazo mínimo de subsistencia para el arrendamiento de vivienda de cinco años, plazo que habría de respetarse, aunque se produjera la ejecución de la hipoteca que gravaba la finca y aunque el arrendamiento no figurase inscrito en el Registro: «Si durante los cinco primeros años de duración del contrato el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto

convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, el derecho del arrendador quedara resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada».

Incluso para los arrendamientos de vivienda derivados de estos contratos anteriores al día 6 de junio de 2013, debe aclararse que, a partir del día 6 de junio de 2018, es decir, una vez transcurridos los cinco años de plazo mínimo a que se refería este precepto, quedarán extinguidos cuando se resuelva el derecho del arrendador como consecuencia de una ejecución de hipoteca u otro procedimiento de ejecución forzosa, siendo por tanto ya innecesario exigir la declaración arrendaticia a los efectos de los derechos de tanteo y retracto regulados en el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El vigente artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, modificado por el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, dispone, en similares términos a los anteriores, lo siguiente:

«1. Si durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedara resuelto por el ejercicio de un retracto convencional, la apertura de una sustitución fideicomisaria, la enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria o de sentencia judicial o el ejercicio de un derecho de opción de compra, el arrendatario tendrá derecho, en todo caso, a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, sin perjuicio de la facultad de no renovación prevista en el artículo 9.1. En contratos de duración pactada superior a cinco años, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica, si, transcurridos los cinco primeros años del mismo, o los primeros siete años si el arrendador fuese persona jurídica, el derecho del arrendador quedará resuelto por cualquiera de las circunstancias mencionadas en el párrafo anterior, quedará extinguido el arrendamiento. Se exceptúa el supuesto en que el contrato de arrendamiento haya accedido al Registro de la Propiedad con anterioridad a los derechos determinantes de la resolución del derecho del arrendador. En este caso, continuará el arrendamiento por la duración pactada.»

De este modo, y de conformidad con lo previsto por el artículo 25 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, deberá rechazarse la inscripción de la adjudicación de la vivienda si no se acredita, debidamente, bien que se han llevado a cabo las notificaciones previstas, bien que se ha realizado la oportuna manifestación de que la finca se encuentra libre de arrendatarios.

Se confirma este último defecto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, revocar la nota de calificación en cuanto al primero de los defectos señalados y confirmar el segundo.

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, 13 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.