

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17244 *Resolución de 28 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mancha Real a inscribir un testimonio de sentencia dictada en juicio ordinario.*

En el recurso interpuesto por don Diego Fernández Muñoz, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Mancha Real, doña Aurora María Barranco Aguayo, a inscribir un testimonio de sentencia dictada en juicio ordinario.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Jaén se tramitó el procedimiento ordinario número 433/2024 en el que recayó sentencia estimatoria de la demanda el día 18 de noviembre de 2024, declarando al Ayuntamiento de Albánchez de Mágina como legítimo propietario, por título de compraventa, de una determinada finca registral.

II

Presentado testimonio de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 4877

Asiento de presentación: 2128 del Diario 2025

Presentado: diez de diciembre del año dos mil veinticinco

Presentante: Ayuntamiento de Albánchez de Mágina

Naturaleza: documento judicial

Objeto: sentencia declarativa de dominio

Número de procedimiento ordinario: 433/2024.

Autoridad autorizante: Juzgado de Primera Instancia número siete de Jaén

El Registrador de la Propiedad que suscribe, quien bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, ha dictado la siguiente nota de calificación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

1.º-) El documento calificado, testimonio expedido en Jaén, por Doña C. R. M., Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número siete de Jaén, el día 20/05/2025, de una sentencia n.º 436/2024 dictada en el número 433/2024 de procedimiento ordinario, tuvo entrada en este Registro el día 9/12/2025, a las 18:52:57, con número de entrada 4877/2025, y motivó el Asiento 2128 del Diario 2025, presentado por el Ayuntamiento de Albánchez de Mágina. Se acompaña diligencia de 15 de mayo de 2025 expedida por la misma Letrada, en la

que hace constar que la sentencia es firme. La autenticidad e integridad de tales documentos se ha verificado a través del CSV incorporado en la Sede electrónica del Organismo emisor. Se acompaña de un escrito de presentación firmado electrónicamente por don Diego Fernández Muñoz, Alcalde del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina de 9 de diciembre de 2025.

Asimismo, se acompaña de la siguiente documentación:

- copia de la demanda de acción declarativa de dominio relativa al asunto que determinó la sentencia objeto de calificación (cuya autenticidad no puede comprobarse),
- fotocopias de certificaciones expedidas por el Registro Civil de Albánchez de Mágina y de Madrid,
- testimonio (cuya autenticidad e integridad se han verificado a través del CSV incorporado en la Sede electrónica del Organismo emisor) del decreto de 13 de mayo de 2024 de admisión a trámite de la demanda, de la diligencia de ordenación de 26 de junio de 2024 en relación a las notificaciones a A. y J. H. O. (con constancia de un domicilio) y de la diligencia de ordenación de 24 de abril de 2025 relativa a la notificación de la sentencia a las demandadas,
- testimonio (cuya autenticidad e integridad no ha podido comprobarse por resultar de la página web de la sede electrónica del organismo emisor una vez incorporado su CSV el siguiente resultado: Documento no encontrado) de la diligencia de ordenación 4 de noviembre de 2024 (en la que se señala: “Los anteriores acuses recibidos del servicio de correos con carácter positivo, y que tenían por objeto la notificación de la Diligencia de Ordenación de fecha 25/09/2024 declarando en rebeldía y citando para la audiencia previa a todos los demandados, únanse y póngase en conocimiento de la parte actora a los efectos oportunos”).
- así como certificación (cuya autenticidad e integridad ha sido verificada por su CSV) expedida el día 29 de septiembre de 2025 por Don F. S. F., Secretario-Interventor Del Ayuntamiento De Albánchez De Mágina (Jaén), con el visto bueno del Alcalde, don Diego Fernández Muñoz, relativa al carácter patrimonial de la finca registral.

Y finalmente, un testimonio de 18 de septiembre de 2025 expedido por doña C. R. M., letrada de la Administración de Justicia del referido Juzgado de Primera Instancia número 7 de Jaén del auto de 17 de septiembre de 2025 dictado por don Juan Antonio Chamorro Mariscal, juez del referido Juzgado, en el que se declara no haber lugar a aclaración de la sentencia dictada en el referido procedimiento. Se acompaña de un testimonio de 26 de noviembre de 2025 expedido por la misma letrada de una diligencia de ordenación de igual fecha para unir el escrito de la procuradora, tniendo [sic] por hechas las manifestaciones contenidas en el mismo y procediendo a expedir testimonio del auto anteriormente reseñado. La autenticidad e integridad de tales documentos se ha verificado a través del CSV incorporado en la Sede electrónica del Organismo emisor.

2.º) En dicha sentencia, dictada a consecuencia del procedimiento ordinario seguido a instancia del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina, contra Herederos de J. H. O., J. H. O. y A. H. O., se declara al Ayuntamiento de Albánchez de Mágina como legítimo propietario, por título de compraventa, de la siguiente finca: (...), con una cabida de “1600 fanegas o cuerdas”, “1167 hectáreas y 29 áreas”, (...) finca registral 865 de Albánchez de Mágina, CRU: 23009000227173, ordenando la cancelación de los asientos registrales contrarios, adecuándose la realidad registral a la extraregistral.

3.º) Que calificado el documento presentado, no procede acceder a la práctica de los asientos solicitados por cuanto:

1. No consta acreditado que el procedimiento judicial en el que se ha dictado la resolución judicial cuya inscripción se solicita se haya seguido contra los titulares registrales, don M. M. M. y don F. O. L.; o sus herederos determinados o indeterminados (herencia yacente). Se señala que actualmente sigue inscrita a nombre de ambos al 50% proindiviso y que se ha demandado a “herederos de J. H. O., J. H. O. y A. H. O.”, sin determinar la sentencia la relación de las indicadas con los titulares registrales.

A este respecto, se presentan fotocopias escaneadas de una serie de certificaciones expedidas por el Registro Civil de Albánchez de Mágina o de Madrid, según el caso, en algunas ocasiones fotografías escaneadas de dichos documentos (sin poder comprobar su autenticidad, por lo que será necesario presentar tales documentos en original para poder calificar su autenticidad e integridad), así como testimonios judiciales del decreto de 13 de mayo de 2024, y de las diligencias de ordenación de 26 de julio de 2024, 4 de noviembre de 2024 y 24 de abril de 2025.

Si se acreditara la legalidad de las citadas certificaciones del Registro civil, como se ha indicado, quedaría acreditado el fallecimiento de los dos titulares registrales, se habría justificado que el procedimiento se ha seguido contra herederos de J. H. O., y contra A. M. y J. H. O. y el domicilio de estas dos últimas (Madrid C/ [...]), es decir, se habría justificado que el procedimiento en el que se ha dictado la sentencia cuya inscripción se solicita se ha seguido contra dos concretas interesadas en la herencia de uno de los dos titulares registrales (don F. O. L.).

No obstante, respecto de don M. M. M., de los documentos aportados (una vez que se acreditara, como se ha dicho, su autenticidad e integridad) resultaría acreditado el fallecimiento de algunos de los interesados en su herencia, siendo el último fallecimiento acreditado de 1887. Parece que estaríamos ante un caso de herencia yacente respecto de M. M. M., lo que no señala la sentencia presentada. En estos casos, la sentencia cuya inscripción se solicita debe señalar que se ha demandado a la herencia yacente de M. M. M., y señalar quien, en concepto de causahabiente de este titular registral de una mitad indivisa de la finca registral objeto del litigio ha sido demandado, en aras de salvaguardar el principio de tracto sucesivo, trasunto de la tutela judicial efectiva que emana del artículo 24 de la Constitución Española. Para cumplir el requisito es necesario que conste que la demanda se ha dirigido contra personas concretas llamadas a la herencia de M. M. M., previa averiguación de su identidad y domicilio; o, si es el caso (como parece ser), que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, en cuyo caso, debe constar que se ha emplazado a los ignorados herederos (de forma personal o bien, y sólo cuando se hayan agotado las posibilidades de hacer una notificación personal, por edictos) y, además que se ha comunicado al Estado llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros (por razón de la fecha del fallecimiento resultan aplicables: la disposición transitoria 12.^a del Código Civil y las leyes I y II del título XXI y ley I del título XXII del libro I de la Novísima Recopilación, que, como ocurre con la normativa civil vigente en la actualidad, el último llamado a una sucesión intestada es el Estado), la pendencia del proceso.

Ante la declaración judicial de que la Registradora no tiene potestad para determinar si una resolución judicial está o no bien fundamentada ni para decidir si se ejecuta o no una resolución judicial firme, es necesario señalar que esta nota de calificación no pone en cuestión el fondo de la resolución judicial, sino que da cumplimiento a la legislación hipotecaria y a la doctrina del Tribunal Supremo y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en torno a la función calificadora de los Registradores de la Propiedad, en cuanto a decidir la inscripción o no de los títulos presentados (no su ejecutividad) en casos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente de los titulares registrales, que se analiza y desarrolla en el fundamento de Derecho primero de esta nota de calificación.

2. Respecto de la parte actora y de la parte demandada, no se expresan las circunstancias identificativas básicas para identificar a las personas contra las que se dirige el procedimiento y a la persona a cuyo favor se solicita la inscripción (parte actora), faltando la precisión del Número de Identificación Fiscal y del resto de circunstancias personales que exige la legislación hipotecaria.

Los números de identificación fiscal de la parte demandada y parte demandante deben constar en la propia resolución judicial cuya inscripción se pretende. El resto de los datos se pueden completar por instancia privada.

Respecto del Ayuntamiento de Albánchez consta a este Registro el NIF del Ayuntamiento y su domicilio, pero es la resolución judicial la que debe determinar el número de identificación fiscal.

Respecto de doña A. y doña J. H. O., la documentación judicial aportada señala su domicilio, pero no sus números de identificación fiscal. Tampoco señala la documentación judicial aportada el NIF del Ayuntamiento.

3. En la sentencia se expresa que los demandados fueron declarados en rebeldía. No consta en la documentación presentada declaración por parte del Letrado de la Administración de Justicia acerca de que han transcurrido los plazos de posible ejercicio, por parte de los demandados declarados en rebeldía, de la acción de rescisión que prevé el art. 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o de que en caso de haberse ejercitado ha sido desestimada.

Ante la declaración judicial de que la negativa a practicar la inscripción carece de fundamento procesal, es necesario señalar que, como se desarrolla en el fundamento de Derecho 3.º de esta nota de calificación, dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: "Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos". Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina de la DGSJFP según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

Fundamentos de Derecho:

1) Tanto el Tribunal Supremo (Sentencias de 21/03/2006, 28/06 y 21/10/2013) como la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de la Seguridad Jurídica y la Fe Pública (entre otras, en Resoluciones de 17/07/2007 y 30/04/2009), declaran que, conforme al art. 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil – LEC–, 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 en consecuencia ratifican la competencia del Registrador de la Propiedad para extender su función calificadora a los documentos emanados de las autoridades judiciales, en cuanto a los extremos y con los límites contemplados en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento Hipotecario, de modo que ha de circunscribirse a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a la competencia del Juez o Tribunal que lo haya dictado y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en el que se hubiese dictado y a los obstáculos que puedan surgir del Registro.

No obstante el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, e impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite la calificación registral de los obstáculos que resulten del Registro, de conformidad con los principios hipotecarios de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria) y legitimación registral (arts. 1.3, 38, 40, 82 y 97 de la Ley Hipotecaria).

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 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”.

Y 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. 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 (...). Y también con el art. 791.2 LEC”.

A la vista de la señalada sentencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública modificó la doctrina para estos casos, afirmando 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”. En este sentido véanse las sentencias del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 y del Tribunal Constitucional de 24 de febrero de 2020 y de 29 de enero de 2024, así como RDGSJFP de 25 de octubre de 2021, de 1 de febrero de 2022, de 24 de octubre de 2022, de 2 de diciembre de 2022, de 14 de febrero, 20 de abril y 10 de mayo de 2023.

Se trata de dar cumplimiento al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y al artículo 105 de su Reglamento, que regulan el principio hipotecario de tracto sucesivo y a los arts. 1.3, 38, 40, 82 y 97 de la Ley Hipotecaria, que regulan el principio hipotecario de legitimación registral, de los que se desprende que constando en el Registro de la Propiedad una finca inscrita a nombre de una persona, no podrán acceder al Registro títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles otorgados por personas distintas del titular registral. Así

dispone el artículo 20.1 y 2 de la Ley Hipotecaria que: “Para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Asimismo, según el artículo 105 del Reglamento Hipotecario podrá suspenderse en vez de denegarse la inscripción “en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento”.

La sentencia dictada en juicio declarativo no es título apropiado para inscribir el dominio de una finca si resulta que no han sido demandados todos los titulares registrales de la finca (arts. 20 LH y 24 CE), siendo este uno de los extremos a los que alcanza la calificación registral de los documentos judiciales. Así lo señalan las Resoluciones de la DGSJFP de 31 de julio de 1998 y de 14 de octubre de 2005.

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de noviembre de 2019 resuelve si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de los titulares registrales, y los demandados han sido declarados en rebeldía procesal. Y señala que “(...) el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, (...) intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral 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”.

Y recuerda que “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 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria”. “(...) el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, 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, véanse la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 o la sentencia del Pleno de la Sala Primera de 21 de noviembre de 2017 o la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional.

Continúa la indicada resolución que “de conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española)”.

“Las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.).

Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de Primera Instancia a través de su publicación en el ‘Boletín Oficial del Estado’ requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio”.

Por tanto, respecto de F. O. L., se podría justificar que el procedimiento en el que se ha dictado la sentencia cuya inscripción se solicita se ha seguido contra dos concretas interesadas en la herencia de uno de los dos titulares registrales, cumpliendo el requisito de tracto sucesivo. Sin embargo, como se ha señalado en el defecto número 1, se han presentado fotocopias escaneadas de una serie de certificaciones expedidas por el Registro Civil de Albánchez de Mágina o de Madrid, según el caso, en algunas ocasiones fotografías escaneadas de dichos documentos (sin poder comprobar su autenticidad, por lo que será necesario presentar tales documentos en original para poder calificar su autenticidad e integridad). Este requisito de presentación de los documentos originales o de modo que pueda acreditarse su autenticidad e integridad deriva del principio hipotecario de legalidad previsto en los arts. 3, 4 y 18 de la Ley Hipotecaria y 33 del Reglamento Hipotecario.

Mientras que respecto de don M. M. M., deberá acreditarse que se ha demandado a la herencia yacente de M. M. M.; y que la demanda se ha dirigido contra personas concretas llamadas a la herencia de M. M. M., previa averiguación de su identidad y domicilio; o, si es el caso (como parece ser), que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, en cuyo caso, debe constar que se ha emplazado a los ignorados herederos (de forma personal o bien, y sólo cuando se hayan agotado las posibilidades de hacer una notificación personal, por edictos) y, además que se ha comunicado al Estado.

2) Visto el principio hipotecario de legitimación registral antes citado, basado en el principio constitucional que prohíbe la indefensión, es necesario identificar a las personas contra las que se dirige el procedimiento de la forma que la legislación hipotecaria señalada en los arts. 9 de la Ley Hipotecaria y 51.9 del Reglamento Hipotecario, de conformidad con el principio hipotecario de especialidad, que exige lo propio respecto de la persona a cuyo favor se solicita la inscripción y expresar el número de identificación fiscal de los mismos, ex art. 254 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 21 de la Ley Hipotecaria determina que los títulos en cuya virtud se solicita la inscripción deben contener todas las circunstancias necesarias para la práctica de la misma. Por tanto, deben constar las circunstancias personales de la persona a cuyo

favor deba practicarse la inscripción, es decir, las recogidas en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, entre las cuales se encuentra “el domicilio con las circunstancias que lo concreten” –cfr. artículo 51.9.ªa) del Reglamento Hipotecario–. Según el art. 51.9 RH: “Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9 de la Ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento, y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: (...) Novena.–La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

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 el 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.

b) Si se trata de personas jurídicas, se consignarán su clase; su denominación; el número de identificación fiscal; la inscripción, en su caso, en el Registro correspondiente; la nacionalidad, si fuere una entidad extranjera, y el domicilio con las circunstancias que lo concreten”.

Y según el artículo 254 de la Ley Hipotecaria: “2. No se practicará ninguna inscripción en el Registro de la Propiedad de títulos relativos a actos o contratos por los que se adquieran, declaren, constituyan, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y los demás derechos reales sobre bienes inmuebles, o a cualesquiera otros con trascendencia tributaria, cuando no consten en aquellos todos los números de identificación fiscal de los comparecientes y, en su caso, de las personas o entidades en cuya representación actúen”

Respecto de la exigencia de estas circunstancias personales tanto del demandante como del demandado, de acuerdo con la RDGSJFP de 19 de julio de 2021: “la exigencia de la constancia del número de identificación fiscal lo es para cualquier ‘título’ con trascendencia tributaria, no sólo respecto a los documentos notariales sino también respecto a los de naturaleza judicial o administrativa.

Como ya señalara la Resolución de 31 de octubre de 2018, a la hora de redactar el nuevo asiento, deben exigirse dichas circunstancias no sólo en relación con la titularidad o derecho que se inscribe sino también en relación con la titularidad del asiento en que este se apoya. Lo cierto es que así resulta de la propia letra del artículo 51.9.ª del Reglamento Hipotecario al disponer que ‘la persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas’.

En consecuencia, los requisitos de identificación de los titulares que deben constar en la nueva inscripción se predicen no sólo de quien va a ser el nuevo titular sino también de quien trae causa. Las circunstancias de domicilio y documento de identidad, así como las demás exigidas por el precepto citado, son por tanto exigibles para llevar a cabo la práctica del nuevo asiento, encontrando su fundamento en el más perfecto enlace entre la titularidad publicada hasta ahora y la que va a serlo en el futuro, propiciando así la más perfecta identificación tanto del transmitente del derecho como del adquirente y nuevo titular.

Por tanto, las circunstancias requeridas, entre ellas la expresión del número de identificación fiscal (NIF) exigida por el artículo 254.2 LH, deben constar en el documento público en el que se documente la transmisión o gravamen del derecho inscrito (vid. artículos 23 de la Ley del Notariado y 156.4.º y 5.º de su Reglamento, así como el artículo 254.2 de la Ley Hipotecaria)”. Lo que admite la Dirección General es que si en el documento judicial constan los números de identificación personal (DNI/NIF), el resto de

circunstancias se completen con instancia privada, ex art. 110 del Reglamento Hipotecario.

3) Para que sea inscribible una sentencia dictada en rebeldía del demandado, incluso aunque en ella se diga que es firme, es preciso (art. 524.4 LEC) que hayan transcurrido (a partir de la notificación de la sentencia) los plazos de posible ejercicio por éste de la acción de rescisión que prevé el art. 502 LEC, es decir, tanto el de veinte días o cuatro meses (según la notificación hubiera sido personal o por edictos) como el de dieciséis meses (en caso de subsistencia de la situación de fuerza mayor que hubiese impedido la comparecencia del rebelde al juicio). Ello sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 524.4 LEC (así, las Resoluciones de la DGRN de 15-2-2005, 21-4-2005, R. 3-9-2015, R. 7-6-2017, R. 3-11-2017, R. 29-5-2018, R. 17-1-2019 y R. 19-10-2020, entre otras).

Sólo el juzgado ante el que se haya seguido el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria. Doctrina reiterada en las R. 12-5-2016, R. 20-5-2019, R. 14-6-2019, R. 21-6-2019, R. 18-10-2019, R. 4-11-2019, R. 12-12-2019, R. 3-6-2020, R. 3-2-2021 y 2 de octubre de 2024, que recalcan que la acreditación del transcurso de los plazos debe figurar en el propio documento judicial presentado a inscripción, o en otro documento que lo complemente (pues es el juzgado ante el que se haya seguido el procedimiento el único que podrá hacer tal aseveración), sin que pueda el registrador calificar o valorar si han transcurrido o no los plazos.

Según el art. 134.2 LEC: “2. Podrán, no obstante, interrumpirse los plazos y demorarse los términos en caso de fuerza mayor que impida cumplirlos, reanudándose su cómputo en el momento en que hubiera cesado la causa determinante de la interrupción o demora. La concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el Letrado de la Administración de Justicia mediante decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Contra este decreto podrá interponerse recurso de revisión que producirá efectos suspensivos”. Y según el art. 502.2 LEC: “2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia”.

En el fundamento de Derecho 5.º de la Resolución de la Dirección General de 4 de noviembre de 2019 se señala además que “dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: ‘Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros públicos’.

Es decir, aun cuando conste acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (...) según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde.

En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía, a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal, y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Por otra parte, no corresponde al registrador que plazo es el aplicable ya que las circunstancias que determinen la aplicación de uno u otro deben resultar del propio documento

presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente, pues es el juzgado ante el que se haya seguido el procedimiento el único que podrá hacer tal aseveración, sin que pueda el registrador calificar o valorar si han transcurrido o no los plazos. En el caso de la sentencia presentada a inscripción, no queda acreditado que no subsistan las causas de fuerza mayor que eventualmente habrían impedido al rebelde la comparecencia. Además, dadas las fechas de la sentencia (2 de mayo de 2018), y de su calificación en el Registro (5 de julio de 2019), tampoco había transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de estas causas de fuerza mayor.

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

Acuerdo:

Se suspende la inscripción solicitada por los hechos y fundamentos de derecho antes indicados. No se practica anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado.

Forma de subsanación:

1. Presentar los documentos originales de las certificaciones expedidas por el Registro Civil cuya fotocopia o fotografía escaneada se han acompañado.

2. Presentar testimonio expedido por el Letrado de la Administración de Justicia de la resolución judicial que complete la sentencia presentada en la que se indique:

– que se ha demandado a la herencia yacente de M. M. M., y que la demanda se ha dirigido contra personas concretas llamadas a la herencia de M. M. M, previa averiguación de su identidad y domicilio; o, si es el caso (como parece ser), que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, en cuyo caso, debe constar que se ha emplazado a los ignorados herederos (de forma personal o bien, y sólo cuando se hayan agotado las posibilidades de hacer una notificación personal, por edictos) y, además que se ha comunicado al Estado.

– el número de identificación fiscal de doña A. y de doña J. H. O. y del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina.

– declaración del Letrado de la Administración de Justicia relativa a que han transcurrido los plazos de posible ejercicio, por parte de los demandados declarados en rebeldía, de la acción de rescisión que prevé el art. 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o de que en caso de haberse ejercitado ha sido desestimada.

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente nota de calificación podrá (...)

Mancha Real, a fecha de la firma La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Aurora María Barranco Aguayo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Mancha Real a día dos de enero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Diego Fernández Muñoz, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina, interpuso recurso el día 28 de enero de 2026 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos.

Primero. El (...) se adquirió por título de compra en 1575, según un certificado del Ayuntamiento de Albánchez de Úbeda de fecha 3-3-1932 que recoge el Certificado del Investigador Principal de Propiedades y Derechos del Estado de Jaén, de fecha 9-5-1878 que dice que en la sección de propiedades figura la relación de compra en 1575, con las solemnidades debidas, y con objeto de que sea exceptuada de la venta. Con una cabida de 1600 fanegas o cuerdas.

El 27-11-1874, se publicó en el Boletín Oficial de Ventas de Bienes Nacionales n.º 627, la subasta de un pedazo de terreno denominado (...), del término de Albánchez, con una cabida de 1167 hectáreas y 29 áreas y se fijó como fecha el 9-1-1875, a las 12 horas y como lugar las Casas Consistoriales de Jaén y el 22-9-1877 se formalizó la escritura de venta por el Notario de Jaén a favor de Don M. M. M. y de Don F. O. L., por un precio de 100.005 pesetas y se inscribió en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, finca número 865.

Actualmente sigue inscrita a nombre de Don M. M. M. y Don F. O. L., al 50% proindiviso, Finca 865, de Albánchez de Mágina, Registro de la Propiedad de Mancha Real.

En 1878, el Alcalde del momento, D. Juan Fernández Viedma solicitó autorización a la Diputación de Jaén, para litigar en nombre del Ayuntamiento de Albánchez contra D. F. O. L. y D. M. M. M. para defender los derechos de los vecinos a seguir disfrutando de los aprovechamientos de la Dehesa (...), alegando que fue adquirida por título de compra en 1574 y que como (...), se estimó exceptuada de la desamortización y porque el predio estaba exceptuado de enajenación y también porque la compra se hizo en connivencia en perjuicio del vecindario y en provecho de algunos vecinos.

El objeto del litigio era declarar la nulidad de la venta, defendiendo los derechos de los vecinos.

La petición se apoyaba en el artículo 68 número 5 de la Ley Municipal de 1870, publicada en la Gaceta de Madrid el 21 de agosto de 1870, en el artículo 10 de la misma Ley y las facultades conferidas en los artículos 76 y 77, que dictaminaban que se concedía en este caso al Alcalde, autorización por sí, y sin otra autorización, proceder y gestionar sin necesidad de dictamen de letrado, sin embargo conforme a los artículos 79 y siguientes de la misma Ley, se disponía que los Ayuntamientos necesitarán la aprobación de la Comisión Provincial para que sean ejecutivos sus acuerdos como el de entablar Pleitos para los pueblos menores de 4.000 habitantes.

El 26-6-1879, la Dirección General de Propiedades y Derechos del Estado, dependiente del Ministerio de Hacienda, acordó:

“Anular la venta del terreno (...) con todos sus efectos legales. Declarar a sus actuales poseedores ocultadores, con imposición de la multa del 20% del valor de lo detentado y devolución de los productos obtenidos por el exceso de arbolado durante el tiempo hubieses disfrutado de la finca y obligar a los peritos que tasaron para la venta a que devuelvan el importe de los derechos devengados sin perjuicio de la responsabilidad que les corresponda por haber dado lugar a la ocultación para lo cual se instruirá el oportuno expediente”.

Igual que anteriormente a la fecha de venta, el pueblo de Albánchez siguió y sigue disfrutando de los aprovechamientos de subasta de pastos y de arbolado, tal y como lo demuestran a título informativo los siguientes Boletines oficiales de la Provincia de Jaén, de fechas 11/10/1887, 19/1/1888, 4/10/1892, 19/10/1895, 28/8/1897, 1/10/1901, 22/9/1914, 21/2/1925, 18/6/1929, 28/11/1945, 15/5/1984, 10/4/1993, en todos se indica

que el (...) está en el término municipal de Albánchez y pertenece a sus propios, es decir, es de su propiedad.

La Dirección General de Propiedades y Contribución Territorial, dependiente del Ministerio de Hacienda, trasladó a la Dirección General de Montes, Pesca y Caza, el expediente según Real Orden dictada por el Ministerio de Fomento con fecha 16-4-1929, por la que se declaró de utilidad pública el Monte del Aguadero, dentro del término y propios del Albánchez de Úbeda.

La Ley de Montes de 1957 especifica un régimen jurídico sustancialmente diferente del común de la propiedad privada. Da una presunción iuris tantum (art. 358.3 LEC) de posesión civil, por corresponderle ius possessionis a favor de la administración pública a cuyo nombre figurase en el Catálogo. La inclusión de un Monte en el Catálogo otorga la presunción de su posesión por el Patrimonio Forestal del estado o por la entidad Pública a cuyo nombre figura, sin que esta posesión pueda ser combatida ante los tribunales de justicia por medio de interdictos o de procedimientos especiales.

En el expediente de deslinde del Aguadero de fecha 4-2-1936, mediante la Resolución de la Dirección General de Agricultura, Montes y Ganadería de fecha 9-12-1935, se hizo una rectificación del n.º 127 del Catálogo de Montes de Utilidad Pública de Jaén y en su página 3 se cita "Certificación de la anulación de la venta" y diversos escritos de 1879 en los que Albánchez inició trámites para la nulidad de la venta.

Segundo. Tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la demanda se dirigió contra los titulares registrales, así conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su apartado d) dispone: "Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, y en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar, conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente".

En consecuencia, de todo ello, el Ayuntamiento de Albánchez de Mágina y el alcalde en su nombre, se ve abocado en última instancia a llevar a cabo este procedimiento declarativo de dominio para acreditar su título de propiedad, para disponer de un documento judicial que le permita acceder al Registro de la Propiedad y poder lograr la inscripción registral del bien rústico del que es propietario,

Se trata de obtener, por medio de este procedimiento judicial, la protección jurídica derivada de un documento público o judicial, y estimando que es una medida adecuada, posible y necesaria.

Se instó la acción declarativa dirigida a obtener declaración de existencia de titularidad dominical, sin necesidad de pedir la condena a la restitución de la cosa, porque el pueblo de Albánchez de Mágina siempre ha estado en posesión de la misma.

Que el actor tenga la condición de propietario poseedor y pruebe, como condición sine qua non, el título de dominio sobre el objeto en litigio. Albánchez cumple este requisito con la cuantiosa documentación aportada, que demuestra que el pueblo de Albánchez de Mágina, dispone de un título de dominio, ya que adquirió el Monte (...) por compra al Estado en 1575, que es un medio legal habilitado, además el requisito del título adquisitivo no se identifica necesariamente con la constancia documental del hecho generador, sino que equivale a prueba de la propiedad de la cosa en virtud de causa idónea para dar conocimiento a la relación en que el derecho real consiste.

Y, por otro lado, la posesión quieta y pacífica desde su adquisición, interrumpida por un escaso intervalo con la compra de los demandados que, desde la adjudicación de la subasta y la nulidad de la compra, no llegaron a estar como propietarios ni dos años.

Lo que se pretende es subsanar una nulidad que en su momento no fue inscrita como debiera haberse hecho ya que además conforme al art. 33 de la Ley Hipotecaria: "La inscripción no convalida los actos o contratos que sean nulos con arreglo a las leyes".

Pues bien, como precisa la Jurisprudencia, los bienes públicos no pueden ser adquiridos por usucapión, como se deduce de lo dispuesto por el artículo 1936 del Código Civil, que excluye de la prescripción adquisitiva las cosas que están fuera del comercio de los hombres. La propia Constitución dispone en su artículo 132 que “la ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación”. En todo caso, faltaría la posesión en concepto de dueño exigida por el artículo 1941 del Código Civil –requisito exigible incluso para la usucapión extraordinaria, según reitera esta Sala, entre otras, en sentencias n.º 298/2005, de 29 abril, y n.º 404/2006, de 6 abril– pues la ley presume que la posesión se sigue disfrutando en el mismo concepto en que se adquirió (artículo 436 Código Civil) mientras no se pruebe lo contrario y no basta el mero cambio de intención en el poseedor para modificar el concepto en que se posee conforme al principio “nemo sibi ipse causam possessionis mutare potest...”, siendo lo cierto que la venta efectuada en 1875 fue anulada por ser contraria a derecho, ya que dicho bien estaba excluido de la venta desde su origen y por tratarse de un bien público.

En el caso presente y conforme a la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de julio de 2005, la acción declarativa de dominio que pretende el actor es que cese esta situación de inseguridad jurídica, no se pretende la condena del adversario, sino que se declare por medio de sentencia la existencia de una determinada relación de derecho que genera duda al encontrarse el bien propiedad del Ayuntamiento a nombre de dos particulares, por lo que es necesario el cese de dicha situación registral.

Conforme a la sentencia del Tribunal Supremo n.º 601/2003, de 19 de junio: sólo puede valerse de la acción declarativa de dominio quien tenga necesidades especiales para ello, es decir, debe existir una necesidad actual de tutela porque hay inseguridad jurídica. Se trata de una acción de defensa y protección (artículo 348 del CC).

Tercero. Por sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Jaén, dictada en el procedimiento ordinario n.º 433/2024, se dice entre otros argumentos que:

El 26-6-1879, la Dirección General de Propiedades y Derechos del Estado, dependiente del Ministerio de Hacienda, acordó: “Anular la venta del terreno (...) con todos sus efectos legales. Declarar a sus actuales poseedores ocultadores, con imposición de la multa del 20% del valor de lo detentado y devolución de los productos obtenidos por el exceso de arbolado durante el tiempo hubieses disfrutado de la finca y obligar a los peritos que tasaron para la venta a que devolvieran el importe de los derechos devengados sin perjuicio de la responsabilidad que les correspondía por haber dado lugar a la ocultación para lo cual se instruirá el oportuno expediente”.

Igual que anteriormente a la fecha de venta, el pueblo de Albánchez siguió y sigue disfrutando de los aprovechamientos de subasta de pastos y de arbolado, tal y como lo demuestran a título informativo los siguientes Boletines oficiales de la Provincia de Jaén, de fechas 11/10/1887, 19/1/1888, 4/10/1892, 19/10/1895, 28/8/1897, 1/10/1901, 22/9/1914, 21/2/1925, 18/6/1929, 28/11/1945, 15/5/1984, 10/4/1993, en todos se indica que el (...) está en el término municipal de Albánchez y pertenece a sus propios, es decir, es de su propiedad.

Conforme a la documentación aportada con la demanda, su Señoría entendió que los demandados eran los herederos de J. H. O., J. H. O. y A. H. O. que fueron notificados en tiempo y forma y no se personaron en el procedimiento.

Y que no ha sido desvirtuada de contrario, quedan debidamente acreditados todos los presupuestos que conforman la acción ejercitada y con ello la titularidad de la finca que reclama la actora por lo que procede declarar que el Ayuntamiento de Albánchez de Mágina es el legítimo propietario de la finca

Debo estimar la demanda interpuesta por la Procuradora Sra. L. O. a instancia del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina, representado por su alcalde D. Diego Fernández Muñoz contra los herederos de J. H. O., J. H. O. y A. H. O. declarando al Ayuntamiento de Albánchez de Mágina como legítimo propietario de la finca denominada (...), finca n.º 865 del Registro de la Propiedad de Mancha Real, se declare su titularidad dominical,

procediéndose a la cancelación de los asientos registrales contrarios, librándose a la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Mancha Real la cancelación total de dicha inscripción de la indicada finca registral, debiendo los demandados a estar y pasar por la anterior declaración, adecuándose la realidad registral a la extraregistral. Sin condena en costas.

Cuarto. En fecha 9/12/2025, se presentó en este Registro testimonio de sentencia firme dictada por el Juzgado de Primera Instancia número siete de Jaén, en autos n.º 436/2024, cuya inscripción ha sido suspendida cuya subsanación consiste en:

- Presentar los documentos originales de las certificaciones expedidas por el Registro Civil cuya fotocopia o fotografía escaneada se han acompañado.
- Presentar testimonio expedido por el letrado de la Administración de Justicia de la resolución judicial que complete la sentencia presentada en la que se indique:
 - Que se ha demandado a la herencia yacente de D. M. M. M., y que la demanda se ha dirigido contra personas concretas llamadas a la herencia de D. M. M. M., previa averiguación de su identidad y domicilio; o si es el caso (como parece ser), que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, en cuyo caso, debe constar que se ha emplazado a los ignorados herederos (de forma personal o bien, y sólo cuando se haya agotado las posibilidades de hacer una notificación personal, por adictos) y, además que se ha comunicado al Estado.
 - El número de identificación fiscal de doña A. y de doña J. H. O. y del Ayuntamiento de Albánchez de Mágina.
 - Declaración del Letrado de la Administración de justicia relativa a que han transcurrido los plazos de posible ejercicio por parte de los demandados declarados de rebeldía, de la acción de rescisión que prevé el art. 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o de que en caso de haberse ejercitado ha sido desestimada.

Fundamentos de Derecho:

En este recurso subyace un problema de calificación de los documentos judiciales que de conformidad con el correspondiente mandato constitucional (artículos 117 y 118 de la Constitución Española), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los registradores de la propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivas.

El tracto sucesivo se encuentra regulado en el Código Civil español en los artículos 1.839 y 1.848, siendo necesario que se cumplan los siguientes requisitos:

- Que el derecho a transmitir sea un derecho real sobre un bien inmueble.
- Que la transmisión se produzca mediante un título válido.
- Que el título que transmite el derecho estipule que dicho derecho es transmisible.
- Que entre el momento en que se adquiere el derecho y el momento en que se transmite dicho derecho no transcurra más de un año.

En el presente caso no cabe que la demanda fuera a la herencia yacente de M. M. M. porque el título que dio lugar a la inscripción fue declarado nulo de pleno derecho y su cancelación es consecuencia de la eficacia y/o de la nulidad del título (art. 33 de la Ley Hipotecaria), por el que fue hecho. De contrario, sería un excesivo formalismo exigir que se solicite la llamada al procedimiento de la herencia yacente, por un título declarado nulo de pleno derecho desde 1879.

Desde luego este requisito para subsanación provoca una notoria indefensión y perjuicio al Ayuntamiento de Albánchez de Mágina, quien ha obtenido un título judicial firme a favor de sus derechos, pero se mantiene vigente un acto dispositivo a favor de

unas personas que no son verdaderos propietarios por que se declaró nulo su título, hecho probado de la sentencia. Con dicha calificación registral se está dejando el camino libre a un fraude, en perjuicio del Ayuntamiento, quien en su defensa tiene una sentencia judicial firme declarando ser el titular de un bien en base a la nulidad de una compraventa que se inscribió en el Registro de la propiedad.

Está claro que el contenido de la inscripción es incompatible con el contenido de la sentencia que parte de una nulidad del título en cuya virtud se hizo la misma y cuya sentencia dice que la finca registrada es propiedad del Ayuntamiento, una sentencia que parte de una venta nula que no puede dar lugar a efectos jurídicos de transmisión. Es decir, nunca llegó a existir un derecho privado válido susceptible de transmisión hereditaria.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria dispone que la rectificación del Registro procederá cuando así lo ordene una sentencia firme.

El artículo 100 del Reglamento Hipotecario limita la calificación registral de documentos judiciales a comprobar competencia, congruencia, firmeza y obstáculos registrales formales, sin que el Registrador pueda revisar el fondo de la resolución.

La sentencia presentada es firme, dictada por órgano competente y ordena expresamente la rectificación registral, por lo que su inscripción es obligatoria.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige la intervención del titular registral cuando se pretende cancelar su asiento, pero tal exigencia no opera cuando la inscripción deriva de un acto declarado judicialmente nulo con efectos "ex tunc", pues en tal caso el titular registral nunca adquirió derecho alguno.

La compraventa fue declarada nula un año después de celebrarse, lo que impide considerar existente un derecho transmisible a herederos. No existe, por tanto, tercero registral protegible.

Exigir hoy la demanda de una herencia yacente inexistente supondría una carga procesal imposible y contraria al derecho a la tutela judicial efectiva.

La resolución judicial no constituye una nueva adquisición, sino que restablece la titularidad originaria municipal, ordenando la cancelación de una inscripción errónea. Su inscripción es necesaria para mantener la concordancia entre Registro y realidad jurídica, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

La sentencia no crea un nuevo derecho, restablece la titularidad original, ordenando cancelar la inscripción histórica incorrecta, ya que la inscripción deriva de un acto radicalmente nulo, fue declarada nula un año después de celebrarse, por lo tanto, el comprador nunca adquirió, la inscripción fue y sigue siendo contraria a la realidad jurídica. Demandar una "herencia yacente" inexistente sería una ficción procesal sin utilidad, contraria al principio de tutela judicial efectiva,

Además, estamos hablando de un bien de dominio público, que son inalienables, imprescriptibles por lo que nunca pudo consolidarse derecho privado alguno, aunque pasaran 150 años.

No se puede exigir hoy acreditar herederos inexistentes de un comprador cuya adquisición fue nula desde 1875 y además esos supuestos herederos han dejado de acudir al Registro de la Propiedad».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 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, 9 de septiembre y 15 y 17 de diciembre de 2021 y 3 de febrero de 2026; 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 25 de octubre de 2021 y 8 de octubre de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto un testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento ordinario por el que se declara que el Ayuntamiento de Albánchez de Mágina es el propietario de una finca, ordenándose la cancelación de la inscripción actualmente vigente practicada en favor de dos personas físicas.

La registradora suspende la inscripción por diversos defectos de los que solo se recurre el relativo a la necesidad de demandar a la herencia yacente de uno de los titulares registrales de la finca en cuestión. El recurrente, además de considerar que la calificación excede de los límites propios del control registral de los documentos judiciales, señala que «el artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige la intervención del titular registral cuando se pretende cancelar su asiento, pero tal exigencia no opera cuando la inscripción deriva de un acto declarado judicialmente nulo con efectos “ex tunc”, pues en tal caso el titular registral nunca adquirió derecho alguno. La compraventa fue declarada nula un año después de celebrarse, lo que impide considerar existente un derecho transmisible a herederos. No existe, por tanto, tercero registral protegible».

2. Ha de comenzarse por el análisis de las alegaciones que realiza el Ayuntamiento recurrente respecto del alcance de las facultades de calificación de los documentos judiciales. 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 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencia relacionada en el «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, 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.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

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

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Este mismo criterio ha sido reiterado en otras Sentencias posteriores como las número 866/2021, de 15 de diciembre, 869/2021, de 17 de diciembre, y 144/2026, de 3 de febrero.

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

Por tanto, corresponde al registrador la obligación de comprobar que la resolución judicial que pretende modificar una titularidad registral se ha dictado en un procedimiento en el que el titular registral o sus herederos han tenido la participación exigida por la ley en cada caso para evitar su indefensión.

3. 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).

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 (cfr. 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.^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 (artículo 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 artículo 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”».

4. 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 cuarto: «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 artículo 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 (artículo 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 (artículo 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”».

5. En el presente caso, respecto de uno de los titulares registrales de la finca, don M. M. M., no resulta de la documentación presentada que se le haya demandado. Es cierto que dicho titular, por la antigüedad de la inscripción, ha de estar fallecido. Pero, como se ha expresado en los anteriores apartados, ello no exime al demandante de

dirigir la demanda contra sus herederos y, en caso de que le sean desconocidos, contra su herencia yacente en los términos que se han expuesto.

No se discute ni en la calificación ni en la resolución de este recurso la corrección del fondo de la decisión judicial, pero sí que debe la registradora velar por el cumplimiento de las exigencias derivadas de los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, que, en los términos que se han reflejado en los anteriores apartados, obligan a dirigir la demanda contra los herederos del titular registral a efectos de eludir cualquier atisbo de indefensión.

Por tanto, debe desestimarse el recurso en los términos en que ha sido planteado.

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, 28 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.