

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13146** *Resolución de 19 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moralarzal, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don M. N. B. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Moralarzal, don Fernando Quintana Daimiel, por la que se suspende la práctica de una anotación de embargo.

#### Hechos

I

En mandamiento librado el día 7 de febrero de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Colmenar Viejo, en los autos de ejecución de títulos no judiciales número 14/2004, que insertaba decretos de fecha 4 de febrero y 7 de febrero de 2022 se ordenaba el embargo sobre la finca registral número 1056 de Moralarzal. Dicha finca se encontraba inscrita en cuanto al pleno dominio, a favor de los cónyuges don J.G.S. y su esposa, doña A. N. B., para su sociedad conyugal, resultando del historial registral de la finca que uno de los titulares se encontraba fallecido, y expresándose en el mandamiento que «a presente ejecución se dirige contra la citada señora y la herencia yacente, no constando, por tanto, que los herederos hayan aceptado la herencia».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Moralarzal, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Visto por don Fernando Quintana Daimiel, Registrador de la Propiedad de Moralarzal, el procedimiento registral identificado con el número de entrada 888/2021, iniciado como consecuencia de presentación en el mismo Registro, del documento que se dirá, en el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resulta lo siguiente:

#### Hechos:

I. El documento objeto de la presente calificación, mandamiento librado en 7 de febrero de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número Cuatro de Colmenar Viejo, autos de ejecución de títulos no judiciales bajo el número 14/2004, que inserta decretos de 4 de febrero y 7 de febrero de este año ordenando el embargo sobre la finca registral 1056 de Moralarzal, que se presentó con fecha 8 de febrero de 2022, asiento 1745 del diario 51, siendo retirado y devuelto el 11 de marzo pasado en unión del justificante del impuesto correspondiente.

II. Dicha finca se encuentra inscrita en cuanto al pleno dominio a favor de los cónyuges don J. G. S. y su esposa doña A. N. B., para su sociedad conyugal, resultando del historial registral de la finca que el primer señor se encuentra fallecido y expresándose en el mandamiento que “la presente ejecución se dirige contra la citada señora y la herencia yacente, no constando, por tanto, que los herederos hayan aceptado la herencia.” Asimismo, no resulta del mandamiento presentado la fecha de fallecimiento del citado señor tomada del correspondiente certificado del Registro Civil.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, 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.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en los hechos anteriores, debe tenerse en consideración que el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, en su párrafo primero, establece: “disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos”, siendo por tanto necesario que conste que los herederos de don J. G. S. debidamente acreditados a través del correspondiente título sucesorio han sido debidamente demandados en el procedimiento así como la fecha de fallecimiento de este señor tomada del correspondiente certificado del Registro Civil.

Como señala reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado, “el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058, 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales respectivas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria)” Resoluciones de 4 de julio y 6 de noviembre de 2009 entre otras, así como artículos 76 y 166.1.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario respecto a la exigencia de los certificados de defunción y actos de última voluntad.

En el mismo sentido la Resolución de 20 de febrero de 2013 de la DGRN recoge que durante la vigencia de la sociedad de gananciales, los artículos 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 144.1 del Reglamento Hipotecario exigen que, si no se ha embargado a los dos cónyuges, el embargo dirigido contra uno de ellos, haya sido notificado al otro, que fue lo que el Registrador exigió en su primera calificación.

Ahora bien, si, al acreditarse en el Registro tal notificación, en la misma se dice que el cónyuge no es tal, sino excónyuge, como ocurre en el presente supuesto, se está afirmando que la comunidad ganancial no está ya vigente, sino disuelta por lo que se aplica el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario y, si no consta, como es el caso, la liquidación de la misma, debe aplicarse el párrafo primero de dicho apartado, que exige que la demanda se haya dirigido contra ambos cónyuges. Ello deriva, como ha dicho anteriormente este Centro Directivo de que, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1.401 del Código Civil), se requiere que las actuaciones procesales específicas se sigan contra todos los titulares (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

IV. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el Registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas, prórroga durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia, automáticamente prorrogada, del asiento anterior.

En su virtud

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, por la concurrencia de los defectos consignados en la presente nota de calificación, quedando

automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días, a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria, pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Moralzarzal, a 1 de abril de 2022. El registrador (firma ilegible) Fernando Quintana Daimiel.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. N. B. interpuso recurso el día 6 de mayo de 2022 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Primero. De la inadecuada calificación negativa por no ajustarse a los criterios de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Por medio de mandamiento de embargo librado el 7 de febrero de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Colmenar Viejo (Madrid) en los autos de Ejecución de Títulos No Judiciales n.º 14/2004 seguidos, en un principio, contra doña A. N. B. y D. J. G. S. (quien posteriormente resultó estar fallecido), se solicitó la anotación del mismo sobre la finca registral n.º 1056 de Moralzarzal (Madrid).

No obstante, el Registrador de la Propiedad del Registro de Moralzarzal ha considerado no proceder dicha anotación por cuanto se entiende necesario que conste que los herederos del Sr. G. han sido debidamente demandados en el procedimiento así como la fecha de fallecimiento del mismo, y ello en atención a un conjunto de argumentos jurídicos que no han sido correctamente aplicados al presente caso debido a una vaga interpretación de la documentación aportada para la realización de la anotación, lo cual ha provocado que la calificación negativa se a un pronunciamiento inadecuado y desajustado conforme a Derecho (...)

Refiere el Sr. Registrador de la Propiedad basarse en el articulado del Reglamento Hipotecario, concretamente, en los artículos 76, 144.4, 166.1, en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y en algunas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

En atención a lo dispuesto en el artículo 144.4 entiende el Sr. Registrador que procede exigir acreditación de que la demanda se dirigió contra los cónyuges o sus herederos, así como se sustenta erróneamente en lo estipulado en el artículo 166.1.<sup>a</sup> Reglamento Hipotecario requiriendo la acreditación de la condición de herederos del titular registral.

A este respecto, la Dirección General a la que se dirige el presente Recurso Gubernativo ha establecido que para procedimientos ejecutivos por deudas del titular registral se exige que, fallecido éste antes o durante el proceso, se acredite que se demandó al titular registral y que el proceso se ha seguido con sus herederos por sucesión procesal en caso de ser éstos determinados.

Sin embargo, se ha obviado que en el propio mandamiento de embargo aportado se establecía específicamente: "la presente ejecución se dirige contra doña A. N. B. y la herencia yacente, no constando por tanto, que los herederos hayan aceptado la herencia".

De modo que, como se ha referido previamente, el procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales n.º 14/2004 va dirigido contra doña A. N. B. (titular registral) y

contra la herencia yacente al no constar aceptación de la herencia de D. J. G. S. (también titular registral).

En su virtud, es evidente la imposibilidad de determinación de los mismos y, por ende, de la acreditación de que “a través del correspondiente título sucesorio han sido debidamente demandados en el procedimiento”. Se desconoce qué herederos constan más allá de la Sra. A. N. (cónyuge del finado y parte de la sociedad de gananciales a la que pertenece el bien inmueble sobre el que se pretende el embargo) quien, además, desde el fallecimiento de quien fuera su cónyuge en 2001 nada ha referido al respecto provocando un desajuste en el Registro de la Propiedad menoscabando la Fe Pública Registral.

Por lo tanto, es indiscutible que no estamos ante un supuesto en que los herederos del titular registral sean determinados, como parece haber interpretado (erróneamente) el Sr. Registrador de la Propiedad atendiendo a lo argumentado en la calificación recurrida.

Al contrario, y a pesar de ser conocedor el Sr. Registrador de que el procedimiento se dirige contra la titular registral y la herencia yacente por no constar aceptación de la misma, entiende que los herederos del Sr. G. son determinados sustentándose por ende en una argumentación jurídica que no se corresponde con la aplicable al supuesto que nos ocupa, desatendiendo así los criterios de la Dirección General.

A este último respecto, nos referimos esencialmente a las exigencias para dar satisfacción al principio de tracto sucesivo en el caso en que los herederos del titular registral son indeterminados. La indeterminación de los herederos del titular registral supone que la exigencia de que el llamamiento o emplazamiento de los herederos de los titulares registrales debe ser, a fin de evitar indefensión a quienes aparecen protegidos por el Registro, al menos a uno de los posibles herederos sin que baste con un emplazamiento genérico y ello, con el fin de que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.

De esta manera, cuando los herederos son indeterminados esta Dirección General en numerosas resoluciones entre ellas las de 9 julio 2011, 6 junio 2011 y 23 octubre 2012, ha establecido:

“En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.”

Asimismo, la Dirección General en las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011 (por todas) ha establecido: “que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente”.

En aplicación de la asentada doctrina de este Centro Directivo al que se dirige el presente recurso al supuesto que nos ocupa, es evidente que se han cumplido con los requisitos exigidos. Y es que, tal y como se ha expuesto previamente, el procedimiento judicial de Ejecución de Títulos No Judiciales n.º 14/2004 se dirige en la actualidad contra la Sra. A. N. y la herencia yacente, sin embargo, se inició en el año 2003 por medio de demanda ejecutiva interpuesta por la entidad mercantil Banco Popular Español, SA contra D. J. G. S. y doña A. N. B. (...)

De modo que, la demanda va dirigida, y siempre así ha sido, contra uno de los posibles (y más que probables) herederos del Sr. G., la Sra. A. N., quien a sabiendas del fallecimiento de quien fue su cónyuge nunca refirió nada al respecto, ni en el procedimiento, ni en el Registro de la Propiedad. Por lo que, el pronunciamiento del Sr. Registrador no sólo infringe el sentir de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública sino que, además, se está perjudicando la satisfacción del crédito que ésta parte ostenta al respecto de los titulares registrales.

La calificación negativa, lejos de adecuarse a Derecho, únicamente premia la actitud pasiva de la Sra. A. N. que nada ha hecho para garantizar la Fe Pública Registral sino, más bien, al contrario pues es evidente que, tratándose de un procedimiento iniciado hace 18 años, ha pretendido ocultar el fallecimiento de quien fue su esposo entendiendo que ello le beneficiaba, y así ha sido, vista la calificación del Sr. Registrador a quien le constaba el fallecimiento del Sr. G.

En adición, del mandamiento de embargo de 7 de febrero de 2022 que en su momento fue aportado se desprende que SS.<sup>a</sup> ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, pues ha interpretado de acuerdo con las circunstancias del supuesto y entendido que, dada la conducta indiferente de la demandada quien siendo heredera del codemandado no ha hecho constar nada al respecto de la aceptación de la herencia en los 18 años que el procedimiento está pendiente, la legitimación pasiva de la herencia yacente es completamente suficiente.

Por lo que, de conformidad con la doctrina de esta Dirección General, hubo de haberse anotado el embargo de la finca registral n.º 1056 de en el Registro de la Propiedad de Morzarzal (Madrid) sin impedimento alguno, dado que, al tratarse de un supuesto en el que consta como demandada una de las posibles personas herederas del haber hereditario del titular registral, se han salvaguardado los derechos de quienes aparecen protegidos por el Registro no pudiendo perpetuarse esta situación de bloqueo registral cuando la aceptación de la herencia o no, no depende de esta parte, y más aún si Su Señoría ha entendido suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

Pero es que además, es de destacar que en la calificación negativa se aduce desconocer el momento del fallecimiento del Sr. G., exigiendo a esta parte indicarla aportando el correspondiente Certificado del Registro Civil. De nuevo, estas manifestaciones pretenden atribuir a esta parte un cometido que no debe corresponderle, y más aún cuando el propio Sr. Registrador expone en la calificación negativa que del historial registral de la finca tiene constancia del fallecimiento del Sr. G. (sin indicar como es conocedor de dicho suceso), debiendo ser quien fue su cónyuge, cotitular registral y heredera, la Sra. A. N., quien debe aportar dicha documentación y no esta parte, ajena por completo a la situación de su haber hereditario.

En atención a todo lo expuesto en el presente motivo, ha quedado evidenciado que la calificación negativa del Sr. Registrador no se ajusta a los criterios asentados por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, menoscabando los derechos que me asisten como acreedor de los titulares registrales, debiendo por ende revocarse dicha calificación y acordarse la anotación del embargo de la finca registral n.º 1056 en el Registro de la Propiedad de Morzarzal (Madrid), tal como el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Colmenar Viejo ha acordado mediante resolución judicial.

Segundo. De las reiteradas anotaciones de embargo con carácter previo constando idénticas circunstancias [sic] a las presentes.

Previamente a exponer los argumentos del presente Motivo Segundo, es preciso tener presentes las precedentes circunstancias habidas en el Procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales n.º 14/2004 a fin de evidenciar que éstas ya fueron tenidas en consideración previamente para anotaciones previas de embargo, siendo ello una muestra más de la errónea interpretación Sr. Registrador y, por ende, de su inadecuada calificación negativa.

El procedimiento judicial de Ejecución de Títulos No Judiciales n.º 14/2004 fue iniciado en 2003 por medio de demanda ejecutiva interpuesta por la entidad mercantil Banco Popular Español, SA contra D. J. G. S. y doña A. N. B., tal y como se ha hecho

constar mediante la aportación de la misma y del Auto de 17 de marzo de 2004 por el que se admite a trámite dicha demanda.

Durante los 18 años de pendencia del proceso se han sucedido en la posición de la parte actora diversas entidades por medio de la cesión del crédito que la demandante inicial ostentaba hasta que a partir de enero del año 2020 fue esta parte quien adquirió el derecho de crédito objeto del litigio ocupando así la posición de ejecutante:

- En abril de 2008 se acuerda la sucesión procesal ocupando la parte ejecutante la entidad Asbury Park, SARL.
- En octubre del año 2013 es la mercantil Olivalles Inversions, SL, quien pasó a ser la parte actora en el citado procedimiento.
- En mayo de 2018 Absolutgest, SL pasó a ostentar posición de parte demandante en tanto adquirió el derecho de crédito de la anterior mercantil.

Es de destacar que, a pesar de haberse sucedido en la parte actora diferentes personalidades, la parte demandada siempre estuvo compuesta por la Sra. A. N. y el Sr. G. hasta que se supo de su fallecimiento (en el año 2001) pasando a considerarse parte procesal a la herencia yacente del mismo.

Expuesta esta situación, procede incidir en la notable distinción del Sr. Registrador en cuanto a la posibilidad de anotar embargos sobre diferentes fincas de la Sra. A. N. y el Sr. G. inscritas en el Registro de la Propiedad de Moralarzal (Madrid), atendiendo a quien fuera el ejecutante. Y es que, siendo parte demandante las citadas mercantiles, no ha existido oposición alguna por parte de este Registro de la Propiedad, a pesar de que las circunstancias de la parte demandada eran exactamente las mismas que las que en la actualidad han servido para fundamentar (erróneamente) la calificación negativa.

Muestra de ello, es el embargo que en el presente procedimiento de Ejecución de Títulos No Judiciales n.º 14/2004 fue anotado en el año 2013 sobre finca registral n.º 6208 del municipio de Becerril de la Sierra (Madrid) inscrita en el Registro de la Propiedad de Moralarzal. En ese momento, era ejecutante la mercantil Asbury Park, SARL y la finca sobre la que recayó el embargo pertenecía a la Sra. A. N. y al Sr. G. en pleno dominio con carácter ganancial, por lo que, a diferencia de la personalidad del ejecutante, las circunstancias eran las mismas que las de la finca registral n.º 1056 (...)

Dicha anotación que se ha ido prorrogando y en la que se han ido anotando las diferentes sucesiones en la posición de la actora (...)

Pero es que, además, a fecha de 10 de septiembre de 2020 constan en la propia finca registral n.º 1056 constan varios embargos a favor del Ayuntamiento de Moralarzal anotados en el año 2012, por lo que, igualmente a diferencia de la personalidad de quien ostenta el crédito contra la Sra. N. y al Sr. G., las circunstancias son idénticas a las tenidas en consideración para calificar por el Sr. Registrador de forma negativa y que sin duda ha podido apreciar a la hora de pronunciarse en tal sentido (...)

En atención a lo expuesto, no se alcanza a comprender que, constandingo idénticas circunstancias de la parte demandada, el Sr. Registrador deniegue la anotación de embargo sobre la finca registral n.º 1065 cuando previamente se han anotado embargos sin oposición alguna en el mismo procedimiento y sobre otras fincas de idéntica titularidad. Y es que, siendo el único elemento distintivo la personalidad de quien ostente el crédito, no es descabellado poner en tela de juicio hasta dónde ha influido en las diferentes calificaciones que el crédito fuera ostentado por una persona física o por una entidad mercantil y por la Administración Local.

Sin duda alguna, el pronunciamiento del Sr. Registrador ha sido tomado no sólo sin atender a las directrices de esta Dirección General sino también, obviando el sosiego reflexivo profesional que debe asistirle, al ignorar por completo la realidad de las circunstancias de la parte demandada así como la situación registral de la finca n.º 1056 en la que ya constaban embargos inscritos a fecha de solicitud del presente.

En consecuencia, las previas actuaciones registrales no hacen sino corroborar que la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral n.º 1056 corresponde a un pronunciamiento acorde a Derecho, debiendo revocarse, por ende la calificación

negativa de 1 de abril de 2022 y acordarse la anotación del embargo de la citada finca registral en el Registro de la Propiedad de Moralzarzal (Madrid).»

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 20 de mayo de 2022 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### 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; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020 y 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 9 de septiembre de 2021.

1. Se plantea la anotación preventiva de embargo sobre herencia yacente.

Son circunstancias relevantes para el presente caso: la finca registral se encuentra inscrita en cuanto al pleno dominio a favor de los cónyuges don J. G. S. y su esposa, doña A. N. B., para su sociedad conyugal, resultando del historial registral de la finca que uno de los titulares registrales se encuentra fallecido y expresándose en el mandamiento que «la presente ejecución se dirige contra la citada señora y la herencia yacente, no constando, por tanto, que los herederos hayan aceptado la herencia».

El registrador suspende la inscripción al no resultar del mandamiento presentado la fecha de fallecimiento del citado don J. G. S., tomada del correspondiente certificado del Registro Civil, y no han sido demandados en el procedimiento los herederos de don J. G. S.

El recurrente se opone en aplicación de la asentada doctrina de este Centro Directivo, en el que es evidente que se han cumplido con los requisitos exigidos. El procedimiento judicial se dirige en la actualidad contra don A. N. B. y la herencia yacente. De modo que, la demanda va dirigida, y siempre así ha sido, contra uno de los posibles (y más que probables) herederos don J. G. S., doña A. N. B., quien a sabiendas del fallecimiento de quien fue su cónyuge, nunca refirió nada al respecto, ni en el procedimiento, ni en el Registro de la Propiedad. Y de las reiteradas anotaciones de embargo con carácter previo constando idénticas circunstancias a las presentes.

2. Como se ha señalado en Resoluciones anteriores (*vid.* Resoluciones citadas en los «Vistos») el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento.

En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las

formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por lo tanto, entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que este Centro Directivo había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Y se había justificado esta exigencia precisamente en que el registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (cfr. artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (*vid.*, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, citadas en los «Vistos»), que la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico, y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

4. Partiendo de lo anterior, para dilucidar la cuestión planteada, conviene recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y, c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que se precise en este

caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, bien que se acredite en el mandamiento que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

5. En el supuesto de este expediente, no consta estar aceptada la herencia ni efectuada la partición, es decir estando yacente la herencia del causante, por lo que nos encontramos en el último supuesto de los analizados anteriormente, ya que aun cuando el causante transmita sus deudas a sus herederos desde su fallecimiento, para que un heredero concreto responda de las deudas de su causante no basta que sea llamado a la herencia, sino que es preciso, además, la aceptación de la misma.

Por lo tanto, no estamos ante el supuesto de deudas propias del heredero, sino ante un supuesto de deudas de la herencia yacente del causante por lo que, para poder considerarse cumplido el tracto sucesivo, será suficiente que se acredite, en el mandamiento, que se ha emplazado a alguno de los posibles llamados a la herencia, lo que se ha producido en este caso.

6. Finalmente, en relación con la necesidad de que se acredite la fecha de fallecimiento del causante. El defecto no puede confirmarse.

Como se ha analizado en apartados anteriores, el principio de tracto sucesivo exige que para la inscripción de una resolución judicial en el Registro que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral o contra sus respectivos herederos en el caso de que dicho titular haya fallecido.

Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 8 de septiembre de 2011, «es incuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra la herencia yacente, pero es indiscutible que en tal caso es preciso acreditar la fecha del fallecimiento del titular registral, y así lo exige expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario».

El fallecimiento del titular registral resulta del historial registral de la finca, como afirma el registrador en su nota de calificación.

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

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

Madrid, 19 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.