

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13001** *Resolución de 10 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 53, por la que se suspende la inscripción de un decreto de aprobación de remate dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don H. M. S. C. S., en nombre y representación de «Banco Primus, SA», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 53, doña María del Pilar Albarracín Serra, por la que se suspende la inscripción de un decreto de aprobación de remate dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido por la entidad recurrente contra doña P. P. R. y la herencia yacente de la misma.

#### Hechos

##### I

En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 77/2015 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid por «Banco Primus, SA» contra doña P. P. R. y la herencia yacente de la misma, se dictó decreto, de fecha 16 de octubre de 2018, del que resultaba que la parte actora se adjudicó dos fincas registrales, una de ellas la registral número 6.997 perteneciente a la demarcación del Registro de la Propiedad de Madrid número 53.

##### II

Presentado testimonio del citado decreto, así como el consiguiente mandamiento de cancelación, junto con testimonio expedido el día 11 de enero del 2021 por don F. C. G., letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, en el Registro de la Propiedad de Madrid número 53, fueron objeto de la siguiente calificación:

«Asiento 2036, Diario 111.

Presentante: Grupo BC de Asesoría Hipotecaria SL.

Juzgado: Juzgado de Primera Instancia n.º 32 de Madrid.

N.º Autos: 77/2015.

Notificación de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Calificado el precedente testimonio, a la vista de su contenido, y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la práctica de la inscripción a que aquél se refiere, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Primero. Con fecha 17 de noviembre de 2022 se presentó testimonio expedido el 30 de septiembre de 2019 incorporando Decreto de aprobación de remate lote primero –de 16 de octubre de 2018– aprobando el remate sobre la finca registral 6997 a favor de Banco Primus SA, Sucursal en España.

Segundo. El procedimiento, según consta en el Antecedente de Hecho Primero, se sigue a instancias de Banco Primus SA Sucursal en España contra “Herencia yacente de doña P. P. R.”.

Tercero. La finca figura inscrita a favor de doña P. P. R. y no consta el fallecimiento de la titular registral.

Cuarto. Con fecha 13 de noviembre de 2019 fue extendida nota de calificación negativa por don Francisco Javier Gómez Jené, anterior titular de este registro.

Quinto. El 9 de agosto de 2021 se aporta como documento complementario, Testimonio expedido por don F. C. G., Letrado del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid de 11 de enero del 2021, siendo retirado el documento por el presentante y devuelto para su calificación y despacho el día 26 de octubre de 2021.

El citado documento complementario es relativo a las siguientes diligencias:

Diligencia de Ordenación de 29 de octubre de 2015 en la que se acuerda “practicar notificación-requerimiento a la herencia yacente de doña P. P. R., de forma edictal y, asimismo, en aplicación de la normativa en vigor y para mayor garantía, mediante la exposición del Auto y Decreto de fecha 27 de marzo de 2015 (despacho de ejecución en el Tablón de esta Sede por plazo de diez días, a cuyo término se la tendrá por válidamente notificada y requerida de pago, a los efectos de los artículos 686 y 691 de la LEC)”.

Diligencia de Constancia de 16 de noviembre de 2015 en la que se refleja que ha estado expuesto en el Tablón de anuncios del Juzgado por un plazo de 10 días el edicto acordando librar Diligencia de Ordenación de fecha 29 de octubre de 2015.

Diligencia de Ordenación de 16 de noviembre de 2015, en la que se acuerda “tener por efectuado el requerimiento de pago en fecha 13 de noviembre de 2015”.

Sexto. Con fecha 18 de noviembre de 2021 fue extendida nota de calificación negativa del documento.

Séptimo. El precedente documento fue retirado por el presentante y devuelto para calificación y despacho con fecha diecinueve de diciembre último sin aportar más documentación que la ya aportada con anterioridad.

Octavo. A tenor de lo que se expondrá en los Fundamentos de Derecho que siguen, es necesario también hacer constar que se ha comunicado al Estado la pendencia del proceso.

Fundamentos de Derecho:

En los casos de demandas interpuestas contra una herencia yacente, cuando se demande a 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 deberá 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 artículo 150,2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general, de las Administraciones Públicas respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderles.

En concreto se complementa con el artículo 6 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone: “Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieron noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio.”

Y también con el artículo 791,2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 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 libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe: “En la misma resolución ordenará e 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.”

Lo anterior ha sido también recogido por la sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo 590/2021, de 9 de septiembre y por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de octubre de 2021.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...)

En Madrid, a once de enero de dos mil veintitrés (firma ilegible). Fdo, María Pilar Albarracín Serra.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don H. M. S. C. S., en nombre y representación de «Banco Primus, S.A.», interpuso recurso el día 15 de febrero de 2023 mediante escrito en el que exponía lo siguiente:

«Hechos

Previo. Antecedentes:

El presente recurso trae causa en la calificación negativa dictada por el Registrador de la Propiedad n.º 53 de Madrid por el siguiente motivo: “en los casos de demandas interpuestas contra una herencia yacente, cuando se demande a 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 deberá 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 artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”

A la vista de lo anterior, resulta necesario fijar los siguientes antecedentes:

1. Se interpuso demanda de ejecución hipotecaria en reclamación de préstamo hipotecario impagado de fecha 23 de abril de 2009 otorgado mediante escritura pública autorizada por el Notario de Madrid, don José Carlos Sánchez. El principal de la demanda ascendió a 165.800,64 euros.

2. La demanda se interpuso contra doña P. P. R. y contra la Herencia Yacente de la misma al constar el fallecimiento de la deudora y la renuncia a la herencia de sus herederos en virtud de escritura de repudiación de herencia otorgada por doña R. L. P. R., doña E. S. P. y doña A. S. P. el día 13 de marzo de 2014 ante el Notario de Madrid don José Luis García Magán con n.º 718 de su protocolo (...)

3. En la misma Escritura de Repudiación de la Herencia se adjunta certificado de defunción de doña P. P. R. en el que se hace constar que la misma falleció el 21 de enero de 2014 en Madrid.

4. Como garantía al préstamo se otorgaron dos fincas registrales:

1.<sup>a</sup> Propiedad de don P. P. R. por título de donación:

Urbana, número cuatro. Piso (...) de Madrid. Ocupa una superficie total aproximada de setenta y cuatro metros y cuarenta decímetros cuadrados, incluyendo una terraza en su parte posterior de veinticuatro metros cuadrados de superficie.

La hipoteca quedó inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 53 de Madrid, al tomo 1929, Libro: 1929, folio: 173 de la finca n.º 6997 en su inscripción 2.<sup>a</sup>, con Idufir 28112000433224.

2.<sup>a</sup> Propiedad de don P. P. R. por título de compraventa:

Urbana, Elemento número treinta y cuatro. Vivienda sita en El Espinar (...) Está situada en la planta ático del edificio, señalada con la letra «(...)». Tiene una superficie construida de ochenta metros y setenta y siete decímetros cuadrados, y útil de sesenta y tres metros y dieciséis decímetros cuadrados.

La hipoteca quedó inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Segovia, al tomo 3541, Libro: 306, folio: 199 de la finca n.º 15091 en su inscripción 9.<sup>a</sup>, con Idufir 40007000889961.

5. Admitida a trámite la demanda se despachó ejecución el 27 de marzo de 2015 por la cantidad reclamada en concepto de principal. El procedimiento fue tramitado como Ejecución Hipotecaria n.º 77/2015 ante el Juzgado de 1.<sup>a</sup> instancia n.º 32 de Madrid.

6. Se procede a la notificación de la parte demandada por medio de edictos. Se tiene a la parte demandada por notificada en fecha 13 de noviembre de 2015 (...)

7. Notificada la parte demanda y diligenciados los mandamientos de certificación de cargas de ambas fincas, se procede a la convocatoria y celebración de la subasta.

8. Finalmente, mi mandante se adjudica ambas fincas en virtud de sendos decretos de adjudicación:

a. De 16 de octubre de 2018 para la finca registral n.º 6.997, por un importe de 81.751,20 euros.

b. De 16 de octubre de 2018 para la finca registral n.º 15.091, por un importe de 88.288,14 euros.

9. La finca 15.091 ya consta inscrita a favor de mi mandante y en posesión de la misma tal y como se acredita en la Nota Simple (...) y en el Acta de Lanzamiento (...)

10. La inscripción de la finca 6.997 es la que nos ocupa en el presente recurso al haberse denegado la misma y calificado negativamente a través de Resolución de 12 de enero de 2023 y que hoy se recurre. Mi mandante sí ostenta la posesión de dicha finca tal y como se acredita en el Acta de Lanzamiento (...)

Primero. Improcedencia de la calificación negativa.

Entendemos que dicha calificación no es ajustada a Derecho puesto que se han cumplido todas las exigencias legales en el procedimiento de ejecución hipotecaria e incurriendo el Registrador, dicho en términos de estricta defensa, en un error en su calificación. El Registrador indica que cuando se demande a 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 deberá notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma.

Esto no es cierto pues, como se ha mencionado anteriormente, doña P. P. R. otorgó testamento dejando como herederas a doña R. L. P. R., doña E. S. P. y doña A. S. P. las cuales renunciaron a la herencia en fecha 13 de marzo de 2014, mediante escritura autorizada.

Este hecho fue conocido por mi mandante previamente a interponer la demanda, motivo por el cual se presentó la demanda contra la herencia yacente de doña P. P. R.

Segundo. Notificación del procedimiento conforme a la LEC.

Como consta en el decreto y en el testimonio del decreto de adjudicación, la parte demandada, fue notificada en el domicilio pactado en la propia escritura de formalización del préstamo con garantía hipotecaria, practicándose –además– mediante edictos, por lo que cualquier posible heredero tuvo acceso legal a dicha información.

Asimismo, como se ha indicado, se hace constar expresamente que se ha aportado escritura de renuncia de derechos hereditarios otorgada por los herederos de la fallecida.

Continuando el procedimiento por sus trámites legalmente establecidos, por decreto firme de fecha 16 de octubre de 2018, se aprueba el remate y adjudicación a favor del acreedor hipotecario de la finca hipotecada.

En el caso de fallecimiento del ejecutado, la posición de la DGRN es clara en el sentido de que el decreto se inscribirá si resulta de él, en concreto, con quiénes y en qué concepto se intentó dirigir el requerimiento de pago (con base en las diligencias que previene el artículo 791.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) o bien que se entendió con un administrador judicial de la herencia o con el albacea designado por el testador. Existe un informe de la Comisión de Consultas Doctrinales del Colegio de Registradores sobre procedimiento de ejecución hipotecaria dirigido contra herederos indeterminados del titular registral con declaración de rebeldía, de 22 de julio de 2016, que resume bien la cuestión en este momento y el cambio de dirección que parecía reflejar, entre otras, la resolución transcrita: “La aplicación del principio de tracto sucesivo y la interdicción de indefensión del titular registral al supuesto de procedimientos dirigidos contra los herederos indeterminados o contra la herencia yacente del titular registral (...) a falta de constancia de que la demanda se haya dirigido contra algún posible llamado a la herencia o de que algún llamado a la herencia se haya personado en el procedimiento (...) es imprescindible el nombramiento de administrador judicial de la herencia yacente.”

En este caso, no es necesario el nombramiento de administrador judicial ni la notificación del procedimiento al Estado a la Comunidad Autónoma pues, en el primer caso, existe una renuncia expresa a la herencia por parte de los herederos designados y, en el segundo caso, el Estado o la Comunidad Autónoma podrían haber sido concededores de este procedimiento pues, el edicto estuvo disponible en el tablón de anuncios el plazo legalmente establecido.

Por su parte, el Tribunal Supremo se limita a exigir, antes de acudir al emplazamiento edictal, que se agoten las posibilidades de identificación y de localización de los herederos (STS. 141/2011, de 3 de marzo) tal y como se realizó en el presente procedimiento.

Las previsiones del artículo 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil complementan, para los supuestos de herencia yacente, las diligencias a practicar para el emplazamiento. Si esto no permite la localización de los herederos entonces es cuando debe plantearse si es pertinente o no la designación de un administrador. Como se ha indicado, no fue necesario pues, los herederos se localizaron incluso antes de la presentación de la demanda.

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

La LEC, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

Solo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Como se ha mencionado, en ningún caso hubiese sido necesario un administrador judicial pues, como se ha mencionado, los herederos fueron localizados y se acreditó la renuncia mediante Escritura pública.

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

En ningún caso se considera al Estado o a la Comunidad Autónoma personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

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.

En el presente procedimiento se notificó a la parte demandada por medio de edictos, tras varios intentos negativos de notificación en el domicilio designado a efectos de notificaciones y requerimientos. Como se ha indicado, dichos edictos estuvieron publicados en el tablón del juzgado el tiempo legalmente establecido por lo que cualquier interesado podría haber accedido a los mismos.

Tercero. Título válido y suficiente para inscribir.

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

Tras la primera calificación negativa, esta parte aportó al juzgado diligencia acreditativa de haber notificado a los demandados por edictos y la escritura de repudiación de la herencia.

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

Es un hecho acreditado que el Juzgado ha dictado una resolución firme, adjudicando la finca objeto de la presente reclamación a favor de mi representada y ordenando la cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores a la misma. En el caso de que el Juzgado admitiera la argumentación recogida en la calificación, ello implicaría admitir la «nulidad» de actuaciones en el procedimiento de ejecución hipotecaria retro trayendo las actuaciones al momento de presentación de la demanda, en el que habría que notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma.

En el caso que nos ocupa, habiéndose dirigido la demanda contra los ignorados herederos de doña P. P. R., consta en autos la escritura de renuncia de derechos hereditarios de su hermana y sobrinas. Este hecho acredita totalmente que los herederos de la fallecida conocían la existencia de las deudas y derechos y, habiéndolo sopesado, decidieron renunciar a la herencia.

Alegamos, también una evidente inseguridad jurídica. Son miles los procedimientos judiciales instados contra los “ignorados herederos” de uno o más prestatarios y –afortunadamente– en muy pocas ocasiones nos encontramos ante este tipo de calificación, a nuestro entender excesivamente rigorista. Si apareciera en algún momento alguien que pretendiera ejercitar determinado derecho, siempre tiene abierta la posibilidad de instar una reclamación judicial solicitando la tutela de tal derecho.

Por todo lo expuesto, interesamos la estimación del presente Recurso Gubernativo, de modo que se revoque la Calificación del Registro de la Propiedad, en el sentido que procede inscribir la

finca n.º 6.997 a favor de mi mandante Banco Primus, S.A., conforme al mandamiento expedido en su día por el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid.

#### Fundamentos de Derecho.

I) En virtud del artículo 325 a) de la Ley Hipotecaria, el presente recurso se interpone por la entidad Banco Primus S.A., representada por el Procurador don J. G. G., contra la calificación negativa notificada el día 12 de enero de 2023 dictada por el Registrado [sic] de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 53.

II) En virtud del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso se interpone dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha de notificación de la calificación, la cual fue notificada el 21 de agosto de 2015 [sic].

III) Para su tramitación habrá de estarse a lo establecido en los artículos 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, que indican los requisitos que debe cumplir el recurso, los cuales han sido satisfechos por esta parte, con la aportación al escrito del título y de la calificación efectuada por el Registrador, así como del resto de documentos aportados.

IV) La calificación negativa emitida por el Registrador de la Propiedad número 53 de Madrid, no se ajusta a derecho –dicho sea con todos los respetos– por haberse vulnerado los artículos 791 y siguientes de la LEC y el artículo 673 del mismo texto legal.

En primer lugar, como se ha mencionado en la parte fáctica, se considera vulnerado el artículo 791 LEC y siguientes. Esta parte ha cumplido minuciosamente los requisitos establecidos en dichos artículos: I) previamente a la interposición de la demanda se procedió a localizar a los herederos de doña P. P. R. II) Se procedió por los mismos a renunciar a la herencia mediante Escritura Pública de 13 de marzo de 2014. III) En el procedimiento se procedió a notificar a la parte demandada en el domicilio a efectos de notificaciones y requerimientos. IV) En vista del resultado negativo de la notificación, se procedió a la averiguación domiciliaria, la cual también resultó negativa, siendo inevitable solicitar la notificación por medio edictos, los cuales fueron publicado en el tablón del Juzgado el tiempo legalmente establecido. V) En el decreto y posterior testimonio del decreto de adjudicación, se hacen constar todos estos extremos.

En segundo lugar, como se ha mencionado en la parte fáctica, se considera vulnerado el artículo 673 LEC: el Registro de la Propiedad no inscribe la finca propiedad de mi mandante. El Registro de la Propiedad se debe adecuar a la realidad fáctica inscribiendo la finca a nombre de su actual propietario (que legalmente lo es, esté inscrita la finca a su nombre o no, ya que nuestro Ordenamiento Jurídico no impone la obligatoriedad de la inscripción registral).

Resulta sorprendente que, a diferencia del Registro de la Propiedad al que me dirijo, la otra finca subastada y adjudicada haya sido inscrita sin ningún tipo de problema por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Segovia. Dicho extremo es acreditativo de que esta parte ha cumplido por todos los requisitos legalmente establecidos. Nombrar al Estado o a la Comunidad Autónoma al proceso no está legalmente establecido y, por lo tanto, no es preceptivo para la consecución del proceso de ejecución hipotecaria –no lo ha sido– pero, mucho menos, para que se proceda a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación en el Registro de la Propiedad.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de

julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021 y 1 de febrero, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En el procedimiento de ejecución hipotecaria número 77/2015 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid por «Banco Primus, S.A.» contra doña P. P. R. y la herencia yacente de la misma, se dicta decreto de fecha 16 de octubre de 2018, del que resulta que la parte actora se adjudicó dos fincas registrales, una de ellas la registral número 6.997, perteneciente a la demarcación registral del Registro de la Propiedad de Madrid número 53. Dicha finca consta inscrita a favor de la citada doña P. P. R., sin que en el Registro conste su fallecimiento.

– Consta además en la documentación que se acompañó al citado decreto que se acordó practicar notificación-requerimiento a la herencia yacente de doña P. P. R., de forma edictal y, asimismo, en aplicación de la normativa en vigor y para mayor garantía, mediante la exposición del auto y decreto de fecha 27 de marzo de 2015, lo que igualmente consta documentado.

La registradora suspende la inscripción porque considera que, en los casos de demandas impuestas contra una herencia yacente, cuando se demande a ignorados herederos de una persona el Juzgado deberá 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.

El recurrente alega, resumidamente, que la demanda se ha dirigido contra los ignorados herederos de doña P. P. R., que dicha señora otorgó testamento dejando como herederas a doña R. L. P. R. y doña E. y doña A. S. P, y que consta en autos la escritura de renuncia de derechos hereditarios de su hermana y sobrinas. Este hecho, a su juicio, acredita totalmente que los herederos de la fallecida conocían la existencia de las deudas y derechos y, habiéndolo sopesado, decidieron renunciar a la herencia, por lo que en ningún caso considera al Estado o a la Comunidad Autónoma personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

2. En primer lugar, respecto a la afirmación del recurrente en relación con haber sido inscrito el mismo documento en otro Registro, conviene traer a colación la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en el sentido de que el registrador, al ejercer su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, habida cuenta del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores, como tampoco lo está por las propias resultantes de la anterior presentación de otros títulos (cfr., por todas, las Resoluciones de 9 y 13 de marzo, 4 de abril y 8 y 22 de mayo de 2012, 22 de febrero, 7 de marzo, 3 de abril y 24 de junio de 2013, 25 de julio y 13 de noviembre de 2017 y 21 de octubre de 2022).

De lo anterior no resulta un perjuicio para la seguridad jurídica, ya que los mecanismos previstos en el ordenamiento para la revisión de las decisiones de los registradores, como lo es este expediente de recurso, garantizan a los interesados la defensa de su posición jurídica en términos que su derecho a la inscripción sea revisado y, en su caso, confirmado, así como el establecimiento de criterios uniformes de actuación.

3. En segundo lugar y con carácter previo, debe este Centro Directivo advertir que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

Con el escrito de recurso, se aporta la escritura de repudiación de herencia otorgada por doña R. L. P. R. y doña E. y doña A. S.P. el día 13 de marzo de 2014 ante el notario de Madrid, don José Luis García Magán, con el número 718 de protocolo, en la que consta, en contra de lo expuesto por el recurrente, que la causante falleció intestada y en la que las citadas personas renuncian a los derechos que pudieran corresponderles en la sucesión intestada de su hermana y tía.

Dicha escritura no se presentó en el momento de la calificación impugnada, por ello, no puede ahora decidirse si su aportación es suficiente o no para la subsanación del defecto observado, pues, con base en el referido precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

En consecuencia, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

4. Entrando en el fondo de la cuestión debatida, 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 vino manteniendo que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

5. 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 (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

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

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

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

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

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC. Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de

agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone:

“1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio.”

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe:

“En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1”.»

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

- que se conozca o se 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.

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

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada, no resulta que por el Juzgado se haya considerado la existencia de posibles herederos ni que, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se haya comunicado 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, por lo que el defecto debe confirmarse.

A este respecto se reitera que la escritura de renuncia a los derechos hereditarios que pudieran derivarse de la sucesión intestada de la ejecutada, aportada al recurso, no ha podido ser tenida en cuenta por la registradora a la hora de emitir su calificación, ni por lo tanto procede su examen por esta Dirección General, sin perjuicio de que, presentada nuevamente junto con los títulos originariamente calificados por la registradora, pueda ser objeto de una nueva calificación que determine si, a su juicio, es suficiente para subsanar el defecto referido.

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, 10 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.