

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10445 *Resolución de 9 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 10 a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don C. M. C. P., abogado, en nombre y representación de «Banco Popular, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Sevilla número 10, don José María de Pablos O'Mullony, a inscribir un testimonio de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 25 de Sevilla se tramitó procedimiento de ejecución hipotecaria número 2120/2010 a instancias de «Banco Popular, S.A.» contra doña T. M. J. y don J. J. P., siendo ambos codeudores hipotecarios y, el segundo, titular registral de la finca. Acreditado en el procedimiento el fallecimiento de don J. J. P., se procedió a continuar el mismo contra su herencia yacente.

II

Presentado testimonio del citado decreto, junto con el correspondiente mandamiento de cancelación, en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento presentado con el número 1567 y 1568 del Diario: 62.
Entrada N.º: 5900 y 5901.
Presentante: O. M., J. C.
Juzgado de Primera Instancia N.º 25 de Sevilla. Proc N.º: 2120/2010.
Suspendida la inscripción por los siguientes:

Hechos

1.º Se presenta en el registro un testimonio de decreto de adjudicación, dimanante de un procedimiento de ejecución hipotecaria que con el número 2120/2010, negociado 1A se sigue en el Juzgado de Primera Instancia Número Veinticinco de Sevilla, y mandamiento cancelatorio, para la ejecución de la hipoteca sobre la finca 2/11.123, inscrita a favor del hipotecante don J. J. P., en la que figuraban como parte prestataria J. J. P. y T. M. J., ambos demandados en el procedimiento.

2.º En el antecedente de hecho tercero del referido decreto se hace constar que fue notificada y requerida de pago T. M. J., prestataria y demandada en el procedimiento - como igualmente consta de la diligencia de ordenación que adiciona el documento-; si bien, se dice que no se pudo realizar el requerimiento de pago y notificación a Don J. J. P., titular registral de la finca afectada, por haber fallecido, constando el fallecimiento en autos con fecha 20 de septiembre de 2009.

3.º Con fecha 1 de marzo de 2013 se dicta auto declarando la nulidad parcial del auto de 18 de noviembre de 2010 en cuanto a la ejecución despachada contra Don J. J. P., dejando sin efecto la misma y acordando despachar ejecución frente a los ignorados herederos de don J. J. P. y su herencia yacente, notificándose dicha resolución mediante edictos.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 18, 19 bis y 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; 6, 7, 502, 540, 790, 791, 792, 795, 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 de octubre de 2003, 21 de enero de 2005, 20 de noviembre de 2007, 17 de marzo de 2009, y 27 de julio, 19 y 20 de agosto de 2010; así como las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Primera de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 27 de julio de 2010 y 10 enero de 2011.

1.º Se plantea, una vez más, en la presente calificación la cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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 tanto, también 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 motivan.

2.º No obstante, como también ha sostenido el Centro directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, 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, en caso contrario, haya tenido, al menos, legalmente 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 procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, pero por el contrario, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos. Se trata de verificar la adecuación entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto; recayendo esta competencia en la potestad de la calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3.º Asumido lo anterior, la Dirección General ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía). Esto es así porque 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 (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, sigue diciendo la Resolución de 10 de enero de 2011, como ha señalado la Resolución de 27 de julio de 2010, «no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse

cuando hay demanda contra personas determinadas como posibles herederos y de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. No cabe desconocer al respecto, la doctrina jurisprudencial (citada en los 'Vistos'), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial.»

Pues bien, en el presente caso, del decreto únicamente resulta que el procedimiento ejecutivo se dirige contra la herencia yacente, sin haberse dirigido el procedimiento contra persona determinada alguna en su condición de eventual heredero, puesto que doña T. M. J. es demandada en el procedimiento al ser parte prestataria en la hipoteca ejecutada, de modo que es preciso, conforme señala la Dirección General de los Registros y del Notariado, el nombramiento del correspondiente administrador judicial.

Aún teniendo en cuenta la diligencia de ordenación que adiciona el documento presentado, en la que se reitera el dato de que la demanda de ejecución se formuló también contra T. M. J., quien figura como parte prestataria en la hipoteca objeto de ejecución, no se considera cumplido, con dicha diligencia, el requisito anterior ni subsanado el defecto puesto de manifiesto, salvo que se acreditase y justificase, con los documentos pertinentes, que la citada señora M. J. es la única heredera de J. J. P.

Nota: El testimonio del auto de adjudicación y el mandamiento cancelatorio, presentados, son objeto de una sola calificación dada la unidad registral de ambos documentos (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1.993).

Sevilla, fecha indicada en el código de verificación de la firma electrónica (4 de enero de 2018). El registrador

Nota: Contra presente nota de calificación podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José María de Pablos O'Mullony registrador/a de Registro Propiedad de Sevilla 10 a día cuatro de Enero del año dos mil dieciocho».

III

Contra la anterior nota de calificación, C. M. C. P., abogado, en nombre y representación de «Banco Popular, S.A.», interpuso recurso atendiendo a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos de Derecho

Primero. Antecedentes e hitos fundamentales del procedimiento hipotecario del que dimana el título.

1.º Banco Popular formuló demanda de ejecución hipotecaria contra Dña T. M. J. y D. J. J. P., en calidad de prestatarios, dando lugar a los autos n.º 2120/2010 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 25 de Sevilla. En el citado procedimiento, y tras los trámites legales, se dictó decreto de adjudicación en favor de mi mandante respecto de la finca n.º 11.123 del R. P n.º 10 de Sevilla.

2.º Los hitos procesales de carácter esencia fueron:

– La demanda se dirige contra ambos demandados en calidad de prestatarios. D. J. J. P. es titular del inmueble hipotecado con carácter privativo, y su estado civil según la escritura de préstamo hipotecario es soltero.

– Practicada diligencia de requerimiento personal en el domicilio pactado, resulta positiva respecto de Dña T. M. J., y negativa respecto de D. J. J. P., manifestando Dña T. M. J. en ese acto que «D. J. J. P. era su tío y que había fallecido».

– Tras acordarse averiguación domiciliaria por parte del juzgado y constando el fallecimiento de D. J. J. P. mediante certificación aportada al procedimiento, el juzgado acuerda la nulidad parcial del auto inicial de admisión a trámite, en cuanto a la ejecución despachada contra D. J. J. P., continuando la ejecución contra Dña T. M. J. y en su lugar despachar ejecución también contra los ignorados herederos de D. J. J. P. y su herencia yacente.

– Debe hacerse constar que existe una codemandada absolutamente identificada y sobrina del codemandado fallecido, y así mismo, que el Juzgado no entiende en ningún momento que resulte necesario el nombramiento de un administrador judicial respecto de la herencia yacente.

– El requerimiento a los «ignorados herederos y herencia yacente» es intentado en el mismo domicilio inicialmente fijado en el título, resultando negativo al no habitar nadie en la vivienda.

– Finalmente se acuerda la celebración de subasta decretándose adjudicación en favor de mi mandante.

– La codemandada Dña T. M. J., sobrina del fallecido y muy probablemente heredera legal, en ningún momento se ha personado en el procedimiento a pesar de tener constancia fehaciente del mismo, ni ha formulado la mínima manifestación relativa a la existencia de posibles herederos. Es más, la finca objeto de ejecución fue literalmente abandonada, resultando absolutamente negativas cuantas diligencias de notificación se han intentado. La posesión ha sido entregada por el juzgado sin incidencia alguna.

Segundo. Calificación registral negativa del testimonio del decreto de adjudicación. Carácter no justado a Derecho.

El Sr. Registrador ha calificado negativamente el testimonio del decreto de adjudicación, por estimar, que la Dirección General ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo.

Estimamos que dicha calificación resulta legalmente improcedente al realizar una interpretación excesivamente rigorista de la citada doctrina del Centro Directivo, valorando indebidamente las circunstancias acreditadas del procedimiento, y suponiendo de hecho, una declaración «encubierta de nulidad» procesal, absolutamente inadmisibles. Todo ello, por las consideraciones que se exponen:

1.^a Como cuestión formal previa, debe recordarse que las normas reguladoras del procedimiento de calificación registral (entre ellas, las relativas a la necesidad de expresar la íntegra motivación de la negativa total o parcial a inscribir, según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y al carácter unitario que ha de tener la calificación, ex artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 del Reglamento Hipotecario) exigen que se incluyan en ella todos los defectos que el registrador achaque al documento y excluyen inequívocamente la posibilidad de someter dicho título a sucesivas calificaciones parciales o de trasladar la calificación a un momento posterior cual es el del informe que el registrador ha de emitir en caso de elevar el expediente del recurso a esta Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 31 de enero de 2007). Se hace constar que la calificación no expresa el carácter subsanable o no del defecto apreciado.

2.^a En cuanto a la aplicación de la doctrina invocada por el señor registrador en el ámbito de la herencia yacente, es cierto que el Centro Directivo había exigido, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (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 (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (véase, por todas, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011) 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.

La Ley de Enjuiciamiento Civil 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. Atribuye, por tanto, en los supuestos de herencia yacente gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. Por eso parece 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, considerando suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

3.^a En el presente caso, debe reiterarse que la demanda de ejecución hipotecaria se dirigió contra dos prestatarios, y que la codemandada era sobrina del fallecido. Sólo posteriormente y cuando resulta acreditado el fallecimiento del mismo, el juzgado acuerda la continuación del procedimiento contra la herencia yacente y contra la codemandada Dña T. M. J. Ésta, pariente del fallecido, ha tenido conocimiento pleno de la existencia del procedimiento de ejecución hipotecaria, y de la situación real de la sucesión de D. J. J. P. Nadie ha comparecido en calidad de heredero, ni consta título sucesorio alguno, ni se ha formulado incidencia procesal o registral por ningún interesado.

4.^a A mayor abundamiento, el órgano judicial competente no ha considerado en ningún momento ni la necesidad de nombrar administrador judicial ni la existencia de indefensión alguna por el requerimiento a la herencia yacente del codemandado. A pesar de reconocer al ámbito legal de la calificación registral, en el presente caso, no es posible desconocer que la negativa del registrador, fundada en una discutible interpretación de la doctrina de la DGRN, supone, pura y simplemente, declarar de facto la «nulidad del proceso judicial de ejecución hipotecaria», cuyo objeto es la realización de una finca registral, dado que al impedir el acceso a la titularidad de mi mandante, se está invalidando la totalidad del procedimiento judicial, lo que en modo alguno puede admitirse. El Juzgado ha aceptado la legitimación pasiva de la herencia yacente.

5.^a Como es notorio la doctrina que fundamenta la calificación registral negativa 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 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación.

Como dispone la Resolución de la DGRN de 26 de abril de 2017 «Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso parece 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.»

No concurren por tanto los requisitos fácticos para la exigencia de administrador judicial ni puede mantenerse la calificación registral negativa.

6.^a La demanda de ejecución hipotecaria dirigida contra dos demandados fue notificada en el domicilio fijado en el título con resultado inicial positivo respecto de la codemandada. Con posterioridad las notificaciones fueron intentadas en ese mismo domicilio con resultado negativo, y finalmente se acordó el requerimiento edictal.

Cabe recordar que el artículo 130 de la Ley Hipotecaria señala que el procedimiento de ejecución directa contra los bienes hipotecados, que es el seguido en este caso, sólo podrá ejercitarse como realización de una hipoteca inscrita, sobre la base de aquellos extremos del título que se hayan recogido en el asiento respectivo. Lo cual es consecuencia del carácter constitutivo de la inscripción. Así mismo el artículo 682.2.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil cuando regula el citado procedimiento señala como requisito del mismo que en la misma escritura conste un domicilio, que fijará el deudor, para la práctica de los requerimientos y de las notificaciones y el artículo 683 regula la posibilidad de que el deudor modifique dicho domicilio, circunstancia esta que no costa haberse producido en este supuesto.

Por tanto, habiendo señalado el juzgado que se ha llevado a cabo la notificación al domicilio fijado en la escritura y desconociéndose el posible domicilio de los herederos, se ha procedido a la notificación edictal, por lo que no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica de los asientos solicitados.

Así resulta de la aplicación al presente caso, de las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, así como de 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 y 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre y 4 de octubre de 2016».

IV

Don José María de Pablos O'Mullony, registrador de la Propiedad de Sevilla número 10, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su 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, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015,

de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y 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, 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016, 24 de marzo, 3, 25 y 26 de abril y 18 de diciembre de 2017 y 15 de febrero de 2018.

1. La calificación recurrida en este expediente tiene por objeto un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria. La hipoteca ejecutada fue constituida por don J. J. P. en garantía de una obligación en la que aparecen como deudores el mismo constituyente de la hipoteca y otra persona más, doña T. M. J.

Una vez iniciado el procedimiento, se acredita en autos el fallecimiento del deudor hipotecante, don J. J. P., con lo que el proceso continúa citándose por edictos a sus desconocidos herederos. En opinión del registrador, es necesario que se acredite el nombramiento de un defensor judicial que represente a la herencia yacente en el proceso.

2. Se trata nuevamente de dilucidar si puede tener acceso al Registro un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria que se ha seguido contra los desconocidos herederos del titular registral, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

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

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

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

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el hecho de que en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al

registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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

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».

3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo 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 Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, 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.

Por eso parece 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.

Por otro lado, las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de 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.

4. Conforme a la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo 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.

No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la Ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por eso parece razonable no exigir el nombramiento de administrador judicial en los casos en los que se ha verificado el emplazamiento a alguna persona determinada y que reúna la consideración de posible llamado a la herencia.

5. En el presente caso el procedimiento de ejecución hipotecaria se ha dirigido contra uno de los deudores que, según diligencia de ordenación de 29 de julio de 2016 dictada por doña C. G. C., letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 25 de Sevilla, es sobrina del otro deudor e hipotecante fallecido, señalándose que ella ha sido citada personalmente.

Conforme a lo establecido en los artículos 946 y siguientes del Código Civil, los hermanos e hijos de hermanos tienen el carácter de herederos abintestato en defecto de descendientes, ascendientes y cónyuge viudo. Se convierte así doña T. M. J. en heredera presunta de don J. J. P.

Siguiendo un criterio similar al que se sostuvo por esta Dirección General en su Resolución de 25 de abril de 2017, ha de sostenerse que la necesidad del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y tiene que limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico. Por tanto, habiéndose demandado y citado personalmente a doña T. M. J., y teniendo esta la condición, además de deudora personal, de posible llamada a la herencia de don J. J. P. en calidad de heredera intestada, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la inscripción del decreto de adjudicación y de las cancelaciones ordenadas por el correspondiente mandamiento.

Recuérdese que, como también se ha señalado en la doctrina jurisprudencial citada en los «Vistos», es admisible el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni, por supuesto, su aceptación. Procede, por tanto, estimar el recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 9 de julio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.