

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2513 *Resolución de 3 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Amposta n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don J.R.L.A. contra la calificación del registrador de la propiedad de Amposta número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El 12 de agosto de 1993 se autorizó por el entonces notario de Tarragona don Luís Vives Ayora, bajo el número 2614 de protocolo, escritura de compraventa en virtud de la cual los hermanos don G.E.G.D., don J.M.A.J.D., doña M.J.H.D., doña G.M.Z.D. y don L.P.G.G.D., todos de nacionalidad belga, vendieron la finca número 22.314 de Amposta a don J.R.L.A.

Según la escritura, los cinco hermanos adquirieron dicha finca por herencia de su padre, don E.D., fallecido el 18 de junio de 1984 y conforme a acta autorizada por un notario belga el día 7 de agosto de 1984 que se incorpora a la escritura apostillada.

La finca objeto de la compraventa figuraba inscrita en el Registro de la Propiedad en cuanto a diez doceavas partes indivisas en favor de don F.C.B. y don B.G.M. y en cuanto a las dos doceavas partes indivisas restantes a favor de don C.A., según resulta de las inscripciones 1.ª y 3.ª En concreto, según la inscripción 1.ª, del año 1975, la finca correspondía en cuanto a dos doceavas partes a don C.A., en cuanto a una doceava parte a don A.D. y en cuanto a nueve doceavas partes a doña A.S.C. Sin embargo, las diez doceavas partes correspondientes a don A.D. y doña A.S.C. fueron objeto de ejecución pasando a ser titularidad de F.C.B. y don B.G.M, según consta en la inscripción 3.ª del año 1977.

Dicha escritura fue presentada por primera vez en el Registro de la Propiedad de Amposta el día 3 de marzo de 2016, siendo objeto de calificación negativa, el día 11 de marzo de 2016, según la cual se consideró necesario, conforme a los artículos 76 y 78 del Reglamento Hipotecario, que se acompañara certificado de defunción y de últimas voluntades del difunto don E.D., padre de los vendedores.

El 23 de julio de 2019 se dictó sentencia por la Jueza de Primera Instancia número 2 de Amposta, derivada de «procedimiento ordinario en ejercicio de acción declarativa de dominio y de inscripción registral de dominio» número 240/2018, iniciado por el comprador, don J. R. L. A., contra don G.E.G.D. y doña A.S.C. y los ignorados herederos o herencia yacente de ambos en caso de fallecimiento, todos ellos declarados en rebeldía. De acuerdo con dicha sentencia don G.E.G.D. (padre) compró la finca a doña A.S.C. por escritura de compraventa de fecha 23 de julio de 1976, y don J.R.L.A. la hubo poseído pública, pacífica e ininterrumpidamente desde el año 1993, declarándose así la titularidad sobre la finca 22.314 de Amposta de don J.R.L.A., y librando el correspondiente mandamiento al Registro de la Propiedad de 17 de diciembre de 2019. Mediante diligencia de ordenación dictada por la Letrada de la Administración de Justicia, doña M.J.N.V, el día 3 de octubre de 2019 se declaró la firmeza de la Sentencia resultante del procedimiento 240/2018.

El día 7 de febrero de 2020, por la Letrada de la Administración de la Unidad de Apoyo directo de Amposta, se expidió certificación en la que se hizo constar cuatro

extremos, interesando a este expediente el primer y último de ellos, a saber, que «no compareció Administrador de la herencia yacente ya que dicha figura no existía por cuanto de la fecha de adquisición de la finca en documento público por Don J.R.L.A. por ser propietario, el único administrador de la finca»; y que «fueron citados en el procedimiento y no comparecieron en el procedimiento Doña A.S.C. y sus herederos, y que no comparecieron, pese a ser citados por medio del BOP, a cuyo nombre está inscrita la finca en el Tomo 119, folio 102, finca 15.396 según consta en las dos escrituras de adquisición presentadas en juicio, por lo que pudo comparecer a juicio si lo hubiese deseado persona que tiene la finca inscrita a su nombre».

II

El día 10 de septiembre de 2020 se presentó en el Registro de la Propiedad número 1 de Amposta la escritura de compraventa de 12 de agosto de 1993 junto con el mandamiento dictado por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Amposta de 17 de diciembre de 2019, la diligencia de ordenación de 3 de octubre de 2019 y fotocopia de la certificación de 7 de febrero de 2020, causando el asiento 1395 del Diario 102, y fueron objeto de calificación negativa por parte del registrador, don Juan Antonio Tamarit Serrano quien, el día 1 de octubre de 2020, en los siguientes términos:

«Hechos:

Con fecha 10 de septiembre de 2020 se presenta escritura de 12 de agosto de 1993, número 2614 de Tarragona, autorizada por D. Luís Vives Ayora (doc. n.º 1), que ha motivado el asiento 1395 del Diario 61.

En esta escritura Don G.E.G.D., en su nombre y en representación de sus hermanos vende la finca n.º 22314 de Amposta a Don J.R.L.A. Según dicha escritura la finca la adquirió Don E.D. por compra a D.ª A.S.C., D. A.D. y D.ª C.A., el 23 de julio de 1976, ante D. Luis Vives Ayora, Notario de Tortosa, haciéndose constar en la misma escritura que dicho título no estaba inscrito en el Registro de la Propiedad de Tortosa (actualmente Amposta n.º 1).

No se aporta la escritura de 23 de julio de 1976 (según el mandamiento que más adelante se mencionará, es de 23 de junio de 1976).

No se aporta, ni tampoco consta de la documentación aportada haberse autorizado escritura en virtud de la cual los herederos de D.E.D., junto con los documentos complementarios necesarios (título sucesorio y certificados de defunción y del Registro General de Actos de última voluntad) se adjudicaran la finca 22314 de Amposta.

Ninguna de las dos escrituras citadas, ni tampoco, por supuesto, la adjudicación a los herederos de Don E.D. se ha inscrito en el Registro.

Junto con la escritura de 1993 se acompaña mandamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Amposta (doc. n.º 2).

De dicho mandamiento se deduce que se ha seguido el procedimiento ordinario n.º 240/2018 contra D. G.E.C.D. y D.ª A.S.C. y los ignorados herederos o herencia yacente de ambos en caso de fallecimiento, siendo el demandante D. J.R.L.A.

El procedimiento se dirige con el objeto de declarar el dominio sobre la finca n.º 22314 de Amposta a favor del demandante.

Según consta del mandamiento, el 12 de agosto de 1993, el demandante adquirió la finca mediante escritura pública. Dicha escritura, pese a lo que se dice en el mandamiento no está inscrita.

También se dice que dicha finca había sido adquirida por D. G.E.C.D. mediante escritura pública el 23 de junio de 1976 (julio según la escritura de 1993). Dicha escritura pública no se aporta ni está inscrita en el Registro.

En el fallo se estima la demanda contra D. G.E.C.D. y contra los ignorados herederos o herencia yacente de D.ª A.S.C., todos ellos declarados en rebeldía.

Como doc. n.º 3 se acompaña una diligencia de ordenación de 3 de octubre de 2019, de la Letrada del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Amposta en la que consta la firmeza de la sentencia recaída en el procedimiento 240/2018.

Como doc. n.º 4 se acompaña una fotocopia de una certificación expedida por la Letrada de la Administración de la Unidad de Apoyo directo de Amposta, de 7 de febrero de 2020, en la que se hace constar 4 cuestiones, interesando a esta nota la primera y la última.

La primera es que «no compareció, Administrador de la herencia yacente ya que dicha figura no existía por cuanto de la fecha de adquisición de la finca en documento público por D. J. R. L., por ser propietario, el único administrador de la finca».

La segunda es que «fueron citados en el procedimiento y no comparecieron en el procedimiento D.ª A.S.C. y sus herederos, y que no comparecieron, pese a ser citados por medio del BOP, a cuyo nombre está inscrita la finca en el Tomo 119, folio 102, finca 15.396 según consta en las dos escrituras de adquisición presentadas en juicio, por lo que pudo comparecer a juicio si lo hubiese deseado persona que tiene la finca inscrita a su nombre».

Respecto de esta segunda cuestión simplemente señalar que la finca 15396 es la finca de donde originariamente se segregó la finca 22280. En la finca 22280 se constituyó la propiedad horizontal el 17 de julio de 1975, siendo una de las fincas resultante de la propiedad horizontal la 22314 que es objeto de esta nota. En la fecha del juicio, la finca 22314 no estaba inscrita a favor de D.ª A.S.C. ni por supuesto tampoco a favor de D. G.E.C.D., ya que éste último nunca ha sido titular registral.

Concretamente en el Registro dicha finca figura inscrita a favor de D.ª C.A. en cuanto a 2/12 partes indivisas desde el 17 de julio de 1975, perteneciendo el resto de la finca (es decir 10/12 partes indivisas) a D. F.C.B. y D. B.G.M., desde el 1 de abril de 1981. Ninguno de estos titulares registrales ha sido parte en el procedimiento. Presumiblemente D.ª C.A. intervino en la escritura no aportada de 23 de junio o de julio de 1976.

D.ª A.S.C. fue titular de 9/12 partes indivisas de dicha finca y Don A.D. fue titular de 1/12 parte indivisa, pero la participación de ambos (10/12) fue adquirida por adjudicación judicial, en virtud de auto firme de 2 de febrero de 1981 del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 10 de Barcelona, junto con mandamiento de 6 de febrero de 1981, por dos de los titulares registrales actuales; D. F.C.B. y D. B.G.M. Dicha adjudicación judicial se inscribió en el Registro de Tortosa (hoy Amposta n.º 1) el 1 de abril de 1981.

Presumiblemente D.ª A.S.C. y Don A.D., junto con D.ª C.A. vendieron la totalidad de la finca a D.E.D., en la escritura de 23 de junio o julio de 1976, pero como no se inscribió en su momento el 1 de abril de 1981, se inscribió una adjudicación judicial a favor de D. F.C.B. y D. B.G.M., los cuales están protegidos por los artículos 1.3 y 34 de la Ley Hipotecaria.

Además, se acompaña instancia privada solicitando la inscripción y recapitulando los documentos presentados.

Fundamentos de derecho:

1. Respecto a la escritura pública aportada: No estar la finca inscrita a favor de los vendedores. Como se deduce de lo expuesto al no haberse inscrito en su momento la adquisición de D.E.D., escritura que no ha sido aportada, pero que, aunque se hubiera aportado no podría ser inscrita en la parte indivisa de D.ª A.S.C. y Don A.D., puesto que su parte fue adjudicada judicialmente a terceros que no han intervenido ni en el procedimiento ni en las escrituras de venta (D. F.C.B. y D. B.G.M.).

Tan sólo la parte indivisa de D.ª C.A. (2/12 Partes indivisas) que es la que no ha sido objeto de transmisión desde la primera inscripción registral, podría inscribirse a favor de D. J.R.L.A., presentando la escritura de 23 de junio o julio de 1976 en la que se supone que compareció D.ª C.A. (junto con A.S.C. y Don A.D.) y E.D., inscribiendo 2/12 partes y denegando los restantes 10/12 por estar inscritos a favor de persona distinta del transmitente. Una vez inscrita 2/12 partes indivisas a favor de D.E.D. deberá presentarse

el título de adjudicación a favor de los herederos de D E.D., inscribiéndose sólo 2/12 partes indivisas a favor de los herederos del mismo, pudiendo entonces, con la escritura de 1993, inscribirse sólo 2/12 partes indivisas a favor de D. J.R.L.A. Las restantes 10/12 partes indivisas serían objeto de denegación por pertenecer a tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (D. F.C.B. y D. B.G.M., que no han intervenido en ninguna escritura ni en ningún procedimiento). Artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, usando como titulación la escritura pública de 12 de agosto de 1993, se deniega la inscripción en cuanto a 10/12 partes indivisas por pertenecer a tercero y se suspende respecto a la parte de D.^a C.A., es decir respecto a 2/12 partes indivisas. Para poder inscribir dichas 2/12 partes indivisas antes habría que inscribir dicha participación a nombre de los herederos vendedores de la escritura de 12 de agosto de 1993.

2. Respecto al mandamiento. No han intervenido en el procedimiento judicial los titulares registrales, ni D.^a C.A., ni D. F.C.B. ni tampoco D. B.G.M. han sido demandados (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este defecto es insubsanable por lo que procede denegar la inscripción solicitada, usando como título el mandamiento judicial

3. Como la sentencia ha sido dictada en rebeldía, es necesario hacer constar que contra la misma no cabe interponer recurso de rescisión (artículos 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

4. No consta la intervención de un administrador judicial en representación de la herencia yacente, ni consta intervención de alguno de los interesados en la misma (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de mayo de 2019). No se entiende la referencia que se hace en el documento de 7 de febrero de 2020, pues el administrador es para velar por los intereses de la posible herencia yacente, con independencia de que administrara la finca D J. R. L.

5. No se aporta la escritura de 1976 ni la escritura de herencia de D E.D. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria)

6. El doc. n.º 4 es una fotocopia y debe ser un documento auténtico según el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

En resumen, con la documentación judicial no se puede obtener la inscripción, pues ningún propietario ha intervenido en el procedimiento, por lo que se deniega la inscripción. Con la documentación notarial, podría inscribirse la participación de 2/12 partes indivisas de D.^a C.A., si se aporta la escritura de 23 de julio de 1976 y tras su calificación, se inscribe dicha participación a favor de D E.D, se presenta una documentación suficiente para que dicha 2/12 partes indivisas se inscriban a favor de sus herederos, en cuyo caso con la escritura de 12 de agosto de 1993 podría obtenerse la inscripción de las 2/12 partes indivisas inscritas a favor de D.^a C.A. a favor de D. J.R.L.A.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Fdo. D. Juan Antonio Tamarit Serrano. 1 de octubre de 2020.»

III

Contra la anterior calificación don J.R.L.A. interpuso recurso el 4 de noviembre de 2020, en el alega lo siguiente:

«(...) Que en sus debidos tiempos y forma y dentro del plazo señalado por los arts. 121 y 122 de la ley 30/2015, por medio del presente escrito, interpone recurso de alzada contra la denegación del lltre. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Amposta, que se acompaña como doc.4, mediante la cual se deniega, por segunda vez, la inscripción en el Registro de la Propiedad indicado, de la finca 22.314, propiedad del recurrente. Se fundamenta el presente recurso de Alzada en base a los siguientes

Hechos.

Primero.—El recurrente adquirió la finca objeto del presente recursos D. G.E.G.G.D., según consta en copia testimoniada de Escritura Pública otorgada por el Notario D. Luis

Vives Ayora, en fecha 11 de agosto de 1993 (Doc. n.º 1 precitado como finca independiente se halla inscrita al Tomo 2696, folio 67, finca 22.314. Según consta en el documento indicado, no figura inscrita en el Registro de la Propiedad de Tortosa.

Segundo.—En fecha 3 de marzo de 2016 el recurrente presentó la escritura pública al Registro de la Propiedad n.º 1 de Amposta el cual denegó la inscripción de la finca, según consta en el tercer punto del escrito denegatorio, faltaba el certificado de defunción y el certificado de últimas (no consta últimas que se acompaña como doc. N.º 2 de fecha 11 de marzo de 2016).

Tercero.—Ante esta situación el ahora recurrente, acudió al Registro de la Propiedad para ver la forma de solucionar el problema y el litre. Sr. Registrador solicitó copia de catastro, que se le facilitó y unos Poderes de un antiguo propietario que obraban en el archivo notarial de Tarragona. El Sr. Notario se negó a facilitar dichos poderes, si bien posteriormente los tuvo que remitir al procedimiento judicial seguido en el Juzgado de Amposta por el ahora recurrente.

Ante esta situación el litre. Sr. Registrador denegó verbalmente al recurrente la inscripción, este consideró que el plazo para recurrir judicialmente se iniciaba desde la fecha de segunda denegación que fue verbal. Debemos destacar que el litre. Sr. Registrador, en su declaración judicial, reconoció esta entrevista, si bien afirmó que la concedió para hacer un favor al recurrente. Lo que resulta inexplicable que el Sr. Registrador no diera validez para plazo de prescripción de la segunda entrevista y el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Tarragona dictó sentencia, indicando la prescripción del plazo para presentar la demanda.

Cuarto.—Ante esta situación, el recurrente inicia procedimiento ordinario del que entiende el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Amposta, el cual dicta sentencia, reconociendo la propiedad de la finca a favor de D. J.R.L.A. señalándose expresamente, por dicho Órgano, constan en el escrito que como doc. N.º 3 se acompaña y que en su escrito denegando la 2.ª inscripción, la que se recurre, reconoce el litre. Sr. Registrador. En este doc. N.º 3 se indica claramente la Orden de S.S.ª de que se inscriba la finca a nombre de D. J.R.L.A.

Quinto.—No obstante y la documentación judicial aportada, el litre. Sr. Registrador de la Propiedad, en fecha 1 de octubre de 2020 dicta nueva resolución denegatoria de la inscripción, que se acompaña como Doc. N.º 4, cuyo contenido no tiene nada que ver con el contenido de la primera denegación y pone al recurrente en total y completa indefensión ya que no sabe a qué atenerse por las contradicciones del litre. Sr. Registrador. Por si ello no fuese suficiente, en este último escrito denegatorio se solicita la escritura pública de 23 de julio de 1976 y aquí la sorpresa es mayúscula por cuanto esta escritura, el ahora recurrente, la acompañó en la demanda que instó contra el litre. Sr. Registrador de la Propiedad ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Tarragona. No obstante esta parte, totalmente desconcertado, por la postura del litre Sr. Registrador, la acompaña al presente recurso como doc. N.º 6.

Sexto.—Por otra parte el litre. Sr. Administrador, en su denegación, se ampara, en que no han comparecido en el Procedimiento judicial los herederos de los dos anteriores propietarios. El Juzgado, en sus resoluciones aclara que fueron citados por medio del Boletín Oficial de Catalunya y no comparecieron, además deniega la inscripción de 10 / 12 partes de la propiedad lo que esta parte nunca ha solicitado y que no existe administrador de la herencia yacente.

Séptimo.—Esta parte pone en conocimiento del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de los de Amposta, copia del escrito denegatorio del litre. Sr. Registrador de la Propiedad, que se impugna mediante este recurso, por si dicho Juzgado considera que efectivamente ha habido un error por su parte y en su consecuencia proceda a su subsanación o por el contrario ha sido el propio litre. Sr. Registrador quien sobrepasando sus funciones, ha podido incurrir en algún tipo de delito o falta.

Octavo.—Se acompaña como doc. N.º 5 diligencia judicial en donde consta la firmeza de la sentencia que reconoce la propiedad de la finca a en favor del recurrente por no haber sido recurrida-y con fecha anterior a la última denegación de la Inscripción n.º 6

declarando la firmeza de la sentencia, Doc. N.º 7 certificado de la Letrada de la Administración de Justicia, que al acompañarse en fotocopia, según el Il. Sr. Administrador, cosa que no estamos de acuerdo, solicitamos copia testimoniada al Juzgado cuya petición se acompaña.

Perjuicios económicos que la actuación del Il. Sr. Registrador de la Propiedad del Registro N.º 1 de Amposta, ha causado al recurrente

A) Las costas ocasionadas por la defensa y representación del Il. Sr. Registrador de la Propiedad del n.º 1 de Amposta. Ante el Juzgado de Primera Instancia n 2 de Tarragona; juicio verbal 2114/2016-4

B) Costas del recurrente en el precedente procedimiento y en su defensa, de Procurador y Abogado.

C) Costas de los Recursos Instados contra las resoluciones del Il. Sr. Registrador del Registro de la Propiedad n.º 1 de Amposta.

Las cantidades que importan los indicados conceptos serán cuantificadas cuando se inicie el correspondiente procedimiento para reclamarlas.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

I. Capacidad del recurrente de acuerdo con los señalados por la Lec por ser propietario de la finca objeto de recurso.

II. Capacidad para resolver el Recurso la tiene el Organismo al cual nos dirigimos de acuerdo con lo señalado por la vigente Ley de Procedimiento Administrativo

III. Art- 245-3.º de la LOPJ en cuanto a la imposibilidad de recurrir cosa juzgada.

IV. Art. 207 de la LEC en cuanto a la firmeza de la cosa Juzgada. Por cuanto antecede es por lo que respetuosamente SUPLICA:

Se admita el presente escrito junto con la documental que se acompaña y a la vista de la actuación no ajustada a derecho del Il. Sr. Registrador de la Propiedad del Registro n.º 1 de Amposta, actuación que queda muy clara con las resoluciones judiciales que se acompañan y siempre en perjuicio del recurrente, se dicte la correspondiente resolución mediante la cual se ordene al Il. Sr. Registrador, cuya denegación se recurre, a inscribir la finca propiedad de D. J.R.L.A. de acuerdo con lo indicado por el Juzgado de Primera Instancia e instrucción n.º 2 de los de Amposta.

Lo que espera obtener por haber lugar a ello en Derecho. Amposta 4 de noviembre de 2020.»

Como resulta del referido escrito, con ocasión de la interposición del recurso el recurrente incorpora, entre otra documentación que no es relevante para el presente caso, fotocopia de la escritura de compraventa de 23 de julio de 1976.

IV

La registradora emitió informe el 16 de noviembre de 2020 y, por mantener su calificación en todos sus extremos, elevó el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe expresa que dio traslado al notario autorizante del expediente el 30 de octubre a los efectos previstos en el artículo 327.5 de la Ley Hipotecaria sin haber recibido alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 33, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 6.4, 7.5, 134.2, 149.5.º, 208.3, 496.2, 501.1, 502, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 524.4, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51, 98 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia 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, 266/2015, de 14 de

diciembre y 26/2020, de 24 de febrero de 2020; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de mayo y 30 de octubre de 1899; de 7 de abril de 1992, 2 y 3 de febrero de 1999, 4 de marzo y 7 de julio de 2005, 21 de marzo de 2006, 12 y 28 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio, 21 de octubre de 2013, 21 de noviembre de 2017 y 6 de febrero de 2020; y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de abril de 1999, 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril y 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 23 de marzo, 17 de mayo, 22 de junio y 20 de noviembre de 2007, 13 de marzo, 29 de mayo y 26 de agosto, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 10 y 14 de junio, 8 de noviembre de 2010, 22 de marzo, 2 y 27 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, 1 y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 28 de mayo, 17 de julio, 7 de septiembre y 22 y 29 de octubre de 2015, 17 de marzo, 12 y 17 de mayo de 2016, 18 de enero, 7 de marzo, 3 de abril, 3 y 22 de mayo, 7 de junio, 18 de octubre, 3 de noviembre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 29 de mayo, 20 de junio, 9 y 10 de julio, 14 de septiembre, 3 de octubre, 28 de noviembre y 12 de diciembre de 2018, 17 de enero, 6 de febrero, 20 de mayo, 14 y 21 de junio, 24 de julio, 18 de octubre y 4 de noviembre de 2019; y la Resolución de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de enero de 2020 y 28 de enero de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la posibilidad de practicar la inscripción de una escritura pública de compraventa autorizada en el año 1993, concurriendo las circunstancias siguientes:

a) El día 12 de agosto de 1993 se autorizó por el entonces notario de Tarragona, don Luis Vives Ayora, escritura en virtud de la cual cinco hermanos de nacionalidad belga vendían al ahora recurrente la finca 22.134 del Registro de la Propiedad número 2 de Amposta. En dicha escritura se hizo constar que los vendedores habían adquirido la finca por herencia de su padre, acompañado un acta autorizada por un notario belga con la apostilla de La Haya.

La finca objeto de la compraventa figuraba (y figura actualmente) inscrita en el Registro de la Propiedad en cuanto a diez doceavas partes indivisas en favor de don F.C.B. y don B.G.M. y en cuanto a las dos doceavas partes indivisas restantes a favor de don C.A., según resulta de las inscripciones 3.^a y 1.^a, respectivamente. En concreto, según la inscripción 1.^a, del año 1975, la finca correspondía en cuanto a dos doceavas partes a don C.A., en cuanto a una doceava parte a don A.D. y en cuanto a nueve doceavas partes a doña A.S.C. Sin embargo, las diez doceavas partes correspondientes a don A.D. y doña A.S.C. fueron objeto de procedimiento de ejecución pasando a ser titularidad de F.C.B. y don B.G.M., según consta en la inscripción 3.^o del año 1977.

b) Presentada dicha escritura por primera vez en el Registro de la Propiedad de Amposta en 2016 fue objeto de calificación registral negativa según la cual era necesario acompañar los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del padre de los hermanos vendedores para poder inscribir la venta.

c) El día 17 de diciembre de 2019 el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Amposta dictó mandamiento ordenando la inscripción de la finca a favor del ahora recurrente por haber poseído la misma pública, pacífica e ininterrumpidamente desde el año 1993. Dicho mandamiento se dictó con ocasión de una acción iniciada por el recurrente contra «don G.E.G.D. y doña A.S.C., y los ignorados herederos y herencia yacente de los mismos, declarados todos ellos en rebeldía», haciéndose constar en el mismo que don G.E.G.D. había adquirido la finca por compraventa formalizada en escritura de 23 de julio de 1976.

En una certificación expedida por la Letrada de la Administración de la Unidad de Apoyo directo de Amposta de 7 de febrero de 2020, se hace constar, entre otras, lo siguiente: que «no compareció Administrador de la herencia yacente ya que dicha figura no existía por cuanto de la fecha de adquisición de la finca en documento público por Don J.R.L.A., por ser propietario, el único administrador de la finca»; y que «fueron

citados en el procedimiento y no comparecieron en el procedimiento doña A.S.C. y sus herederos, y que no comparecieron, pese a ser citados por medio del BOP, a cuyo nombre está inscrita la finca en el Tomo 119, folio 102, finca 15.396 según consta en las dos escrituras de adquisición presentadas en juicio, por lo que pudo comparecer a juicio si lo hubiese deseado persona que tiene la finca inscrita a su nombre».

d) El día 10 de septiembre de 2020 se presentó en el Registro de la Propiedad la escritura de venta de 1993 junto con el mandamiento judicial de 17 de diciembre de 2019 y fotocopia de la certificación de 7 de febrero de 2020, advirtiendo el registrador los siguientes defectos: En primer lugar, no encontrarse la finca inscrita a favor de los vendedores, suspendiéndose la inscripción en cuanto a dos doceavas partes de la finca, titularidad de don C.A., vendedor de acuerdo con la escritura de 1976, en tanto copia autorizada de dicha escritura no sea aportada y denegándose la inscripción en cuanto a las diez doceavas partes indivisas restantes, por pertenecer, conforme a la inscripción 3.^a, a terceros no intervinientes en ninguna de las escrituras (don F.C.B. y don B.G.M.). En segundo lugar, la falta de intervención en el procedimiento judicial de los titulares registrales, don C.A., don F.C.B. y don B.G.M. (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). En tercer lugar, no consta en la sentencia que contra la misma no cabe interponer recurso de rescisión al haber sido dictada en rebeldía (arts. 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En cuarto lugar, no consta la intervención de un administrador judicial en representación de la herencia yacente ni intervención de alguno de los interesados en la misma (Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2019). En quinto lugar, no se aporta la escritura de venta de 1976 ni la escritura de herencia de don E.G. (art. 20 de la Ley Hipotecaria). Y en sexto y último lugar, entiende necesario que se aporte el original de la certificación de 7 de febrero de 2020 y no una fotocopia (art. 3 de la Ley Hipotecaria).

e) El comprador, don J.R.L.A., interpuso recurso contra dicha calificación en el cual defiende la posibilidad de practicar la inscripción solicitada, aportando fotocopia de la escritura de compraventa otorgada en el año 1976 y reclamando además el reintegro de los perjuicios económicos que, a su juicio, le ha causado la negativa a inscribir la compraventa.

2. Como cuestión procedimental previa, debe tenerse en cuenta 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. Esto es, el recurso debe resolverse atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

Por tanto, es obligado rechazar cualesquiera pretensiones del recurrente basadas en la fotocopia de la escritura de compraventa de la finca otorgada por el titular registral de dos doceavas partes indivisas de la finca en favor del padre de los ahora vendedores en el año 1976, la cual, además de no gozar de la autenticidad exigida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, no fue presentada para ser objeto de la calificación registral que ahora se recurre, ni se presentó posteriormente copia auténtica en el Registro a efectos de subsanar los defectos observados y cuya presentación en debido tiempo y forma (esto es, documentación auténtica conforme a lo previsto por el referido artículo 3 de la Ley Hipotecaria) habría motivado otra calificación distinta.

3. Entrando en el fondo del asunto, el primer defecto señalado por el registrador debe confirmarse. Así, dos doceavas partes indivisas de la finca vendida constan inscritas a favor de don C.A. y las diez doceavas partes indivisas restantes, originariamente titularidad de doña A.S.C. y don A.D., figuran actualmente inscritas a favor de don F.C.B. y don B.G.M. Por escritura pública de compraventa otorgada en el año 1976, los entonces titulares registrales de la finca, doña A.S.C., don A.D. y don C.A. transmitieron sus respectivas participaciones al padre de los ahora vendedores.

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

ser 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.

Por ello, debe rechazarse la inscripción de la totalidad de la finca al figurar inscrita ésta a favor de personas distintas de los ahora transmitentes.

4. En segundo lugar, otra de las objeciones invocadas por el registrador es la falta de intervención en el procedimiento judicial de los titulares registrales, don C.A., don F.C.B. y don B.G.M. El defecto debe también confirmarse.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria). La prescripción extraordinaria se consume por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente; sin embargo, cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapión puede asimilarse «a priori» o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica, y no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante. En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapión en tanto medio de rectificación del Registro es, en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En el caso de la usucapión extraordinaria aun cuando no será necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores (pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida, dado que la declaración que le ponga fin alterará el

contenido de los libros del Registro), deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Esta exigencia entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el citado artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos, incluidos aquellos en los que se pretenda la declaración de haberse adquirido por usucapión en los términos antes expresados, deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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

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

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el

art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función 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 la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

Por lo tanto, es inexcusable la intervención del titular registral en los procedimientos judiciales, debiendo rechazarse la inscripción de resoluciones judiciales si no consta que en el respectivo procedimiento han tenido la intervención los titulares de derechos inscritos que resulten afectados, evitando así que sufran en el propio registro las consecuencias de su indefensión procesal.

En el supuesto de este expediente, don C.A., don F.C.B. y don B.G.M son los titulares registrales de la finca en la proporción antes expresada, sin que de la documentación presentada y objeto de calificación por el registrador resulte su intervención, ni pueda deducirse su fallecimiento. En consecuencia, no cabe sino confirmar el defecto observado.

5. El tercer defecto señalado por el registrador en su nota es la falta de constancia en la sentencia de la circunstancia de que contra la misma no cabe interponer recurso de rescisión al haber sido dictada en rebeldía (arts. 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Dictada la sentencia en rebeldía procesal de los demandados, tal y como consta en la propia resolución, resulta de aplicación lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que dispone: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en Registros públicos».

Es decir, aun cuando conste acreditada en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos») según la cual, cuando una sentencia se hubiera dictado en rebeldía es preciso que, además de ser firme, haya transcurrido el plazo del recurso de audiencia al rebelde. No cabe pues la inscripción, ni siquiera haciendo constar la posibilidad de rescisión.

La ley procesal civil no exige la presencia de todas las partes litigantes para la válida continuación del proceso hasta que se resuelva mediante sentencia o concluya con otra resolución. El demandado no está obligado jurídicamente a comparecer y actuar en el proceso; las causas de su incomparecencia pueden ser voluntarias o provocadas por fuerza mayor, pero ello es indiferente para declararle en situación de rebeldía procesal

puesto que no se entra en los motivos o causas de la inactividad. En cualquiera de los casos tras ser declarado rebelde, el proceso continúa, sin que pueda asimilarse su inactividad al allanamiento ni como admisión de los hechos de la demanda, conforme al artículo 496.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En consecuencia con lo anterior, los declarados rebeldes que han permanecido en esa situación desde el inicio del proceso hasta su finalización mediante sentencia firme, tienen el derecho a ejercitar la acción de rescisión de la misma. El artículo 501.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil recoge los presupuestos objetivos para que tenga lugar la rescisión de la sentencia firme. Además de la permanencia constante en rebeldía del demandado, el artículo exige que se encuentre en una de las tres siguientes situaciones: «1.º De fuerza mayor ininterrumpida, que impidió al rebelde comparecer en todo momento, aunque haya tenido conocimiento del pleito por haber sido citado o emplazado en forma. 2.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando la citación o emplazamiento se hubieren practicado por cédula, a tenor del artículo 161, pero ésta no hubiese llegado a poder del demandado rebelde por causa que no le sea imputable. 3.º De desconocimiento de la demanda y del pleito, cuando el demandado rebelde haya sido citado o emplazado por edictos y haya estado ausente del lugar en que se haya seguido el proceso y de cualquier otro lugar del Estado o de la Comunidad Autónoma, en cuyos Boletines Oficiales se hubiesen publicado aquéllos».

Para ejercitar la acción de impugnación de la sentencia firme en su ausencia, la ley procesal civil exige que el rebelde se encuentre en uno de los tres casos previstos en el artículo 502. Dicho artículo establece: «1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia».

Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complementa, indicando la imposibilidad de ejercicio del procedente recurso por transcurso del plazo aplicable al supuesto concreto. En la sentencia presentada a inscripción, nada consta sobre el transcurso de los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión a que se refieren los artículos 501 y 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil ni sobre la forma ni efectividad de las notificaciones a partir de las cuales se cuentan dichos plazos, constando exclusivamente en su antecedente de hecho segundo que «admitida a trámite la demanda, se dio traslado de la misma a los demandados para que comparecieran y contestaran, no verificándolo en el plazo al efecto concedido, por lo que se les declaró en rebeldía (...); y adicionalmente, dadas las fechas de la sentencia (3 de octubre de 2019, en que adquirió firmeza), y de su presentación en el Registro (10 de septiembre de 2020), tampoco habría transcurrido el plazo de dieciséis meses para el caso de existencia de fuerza mayor.

Debe recordarse la doctrina emanada de este Centro Directivo respecto de la falta de competencia del registrador para apreciar la posible concurrencia de la mencionada fuerza mayor y por tanto para la fijación del plazo para el ejercicio de la acción de rescisión, cuestión que deberá ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia, correspondiendo por tanto al propio Juzgado la determinación del transcurso o no del oportuno plazo de la acción de rescisión. Así la Resolución de 12 de mayo de 2016 dispuso que «el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se pone en relación con el número 2 del artículo 134, que excepciona la regla general de la improrrogabilidad permitiendo la interrupción de los plazos y de mora de los términos si existe fuerza mayor que impida cumplirlos. En este supuesto, la concurrencia de fuerza mayor habrá de ser apreciada por el letrado de la Administración de Justicia mediante

decreto, de oficio o a instancia de la parte que la sufrió, con audiencia de las demás. Por lo tanto, no caben deducciones presuntivas respecto a la existencia o no de fuerza mayor. Ciertamente la jurisprudencia ha marcado la necesidad de interpretación restringida de la posibilidad de rescisión por su naturaleza de extraordinaria y por cuanto vulnera el principio riguroso y casi absoluto de irrevocabilidad de los fallos que hayan ganado firmeza (Sentencias del Tribunal Supremo de 2 y 3 de febrero de 1999), ya que en caso contrario el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 de la Constitución Española quedarla totalmente enervado (Sentencias de 12 de mayo y 30 de octubre de 1899), pero no corresponde al registrador su valoración, ni la posibilidad de prolongación del plazo de ejercicio de la acción por la existencia de fuerza mayor, ni, como se ha dicho, puede presumirse su inexistencia del hecho de haberse notificado personalmente la sentencia. En definitiva, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid. «Vistos»), sólo el juzgado ante el que se siga el procedimiento podrá aseverar tanto el cumplimiento de los plazos que resulten de aplicación, incluyendo en su caso la prolongación de los mismos, como el hecho de haberse interpuesto o no la acción rescisoria».

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

En consecuencia, el defecto debe confirmarse.

6. En cuarto lugar, añade el registrador que no consta la intervención de un administrador judicial en representación de la herencia yacente ni intervención de alguno de los interesados en la misma.

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.

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

Como resulta de los fundamentos de derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por

medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de Primera Instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

En esta misma línea, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso».

La reciente Sentencia 26/2020, de 24 de febrero de 2020, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha venido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del art. 24.1 CE por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional.

Afirma en su fundamento de derecho cuarto lo siguiente: «El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que «el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)» (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos.

Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un «remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario» (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a «aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)» (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que si exige es el «empleo de

cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado (...)).».

En el supuesto de este expediente, del testimonio de la sentencia presentado y objeto de calificación resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y consta la notificación edictal, pero no que se haya llevado a cabo una investigación razonable sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de las personas demandas.

Ahora bien, en el supuesto objeto de este expediente, lo cierto es que las personas demandadas y sus respectivos herederos y herencias no son ninguna los titulares registrales de la finca, de modo que tal circunstancia es relevante en relación con la doctrina anteriormente expuesta.

7. En quinto lugar, el registrador entiende necesario que se aporte la escritura de venta de 1976 y la escritura de herencia de don E.G. (art. 20 de la Ley Hipotecaria).

Tal y como ha quedado expuesto, dos doceavas partes indivisas de la finca, titularidad de don C.A. fueron transmitidas por este en escritura pública de compraventa del año 1976 a favor del padre de los ahora vendedores, éstos últimos herederos de aquel.

De igual modo, como consta en el fundamento de derecho Segundo, no cabe inscribir la titularidad de las referidas dos doceavas partes indivisas de la finca a favor del recurrente en virtud del principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), siendo preciso, para entender cumplido el mismo, que se inscriban las dos transmisiones previas, la voluntaria formalizada en la escritura de compraventa del año 1976, y la mortis causa producida como consecuencia del fallecimiento de don G.E.G.D., padre de los hermanos ahora vendedores, con observancia en todo caso de los principios registrales y requisitos impuestos por la legislación hipotecaria. En consecuencia, el defecto debe también confirmarse.

8. El último defecto expresado en la nota de calificación se refiere a la necesidad de que se aporte el original de la certificación de 7 de febrero de 2020 y no una fotocopia (art. 3 de la Ley Hipotecaria).

El defecto debe también ser confirmado ya que es principio básico de nuestro Derecho hipotecario (cfr. artículo 3 de la Ley Hipotecaria y así ha sido confirmado de forma reiterada por esta Dirección General) que sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro, por lo que tratándose de documentos judiciales, sean resoluciones o diligencias de cualquier índole, el documento a presentar debe ser la ejecutoria, mandamiento o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstas en las leyes, extremos que no se dan en este caso, ya que la documentación aportada a calificación consiste en meras fotocopias, es decir reproducciones xerográficas de un documento.

En consecuencia, de la documentación presentada para la inscripción en el Registro no resulta la firmeza de la resolución judicial que determina el acto inscribible y esta circunstancia no se acredita con la fotocopia que se acompaña al escrito de recurso, sino que requiere una nueva presentación en el Registro mediante el documento auténtico que contenga la sentencia que determine la firmeza de la misma.

9. Finalmente, respecto de la petición de imposición de las costas de este recurso al registrador debe estimarse competente este Centro Directivo habida cuenta de lo establecido en el artículo 130 del Reglamento Hipotecario, pues, aunque en el presente procedimiento ante esta Dirección General no es preceptiva la intervención de abogado y procurador ni existen tasas, en cambio sí que pueden ocasionarse otros gastos (p. ej. costes de expedición de copias o testimonios así como cualquier otro desembolso que tengan su origen directo e inmediato en la existencia de este procedimiento) que, una vez acreditados debidamente, habrán de ser resarcidos (cfr., Resoluciones de esta Dirección General de 13 de marzo de 2008, 29 de octubre 2015y 24 de julio de 2019).

No obstante, en el presente caso no puede accederse a dicha solicitud, toda vez que en la calificación impugnada es confirmada y no concurren circunstancias que denoten ignorancia inexcusable del registrador.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 3 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.