

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6080** *Resolución de 29 de abril de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Sueca, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don E. R. O. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sueca, don Jorge Romero Melle, por la que se suspende la inscripción de un testimonio de una sentencia declarativa de dominio.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira el día 15 de julio de 2013, se solicitó la inscripción de una sentencia declarativa de dominio dictada contra una herencia yacente, estando dictada en rebeldía de la parte demandada.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sueca el día 11 de noviembre de 2014, bajo el asiento número 1.287, del tomo 255 del Libro Diario, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 25 de noviembre de 2014, tras una previa calificación objeto de subsanación parcial, y que no fue objeto de recurso: «Registro de la Propiedad de Sueca Hechos: Primero.—En mandamiento librado por el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número cuatro de los de Alzira, en fecha 15 de julio de 2013, dimanante del procedimiento ordinario, en ejercicio de acción declarativa de dominio, seguido bajo número 699/2012, a instancias y como demandante don E. R. O., contra la herencia yacente y desconocidos herederos de doña C. E. A., declarados en rebeldía, se inserta literalmente la sentencia número 3/20013, dictada por el Juez en sustitución del citado Juzgado, que es firme en derecho, en la cual se estima la demanda y declara que el nombrado don E. R. O., es propietario en pleno dominio de la finca registral número 42.354 de Sueca y de otras dos que no pertenecen a esta circunscripción territorial. Segundo.—Dicho mandamiento fue presentado en este Registro de la Propiedad de Sueca, el 11 de noviembre de 2014, causando el asiento 1287 del Diario 255. Se ha acompañado al referido mandamiento dos copias de la escritura autorizada por el Notario de Alzira, Don Enrique Sifre Corts, el diecisiete de febrero de dos mil nueve, protocolo número 283, de capitulaciones postnupciales pactando separación de bienes, en la cual los cónyuges Doña R. M. F. S. y Don E. R. O., establecieron que a partir de ese momento su matrimonio se regirá por el régimen de separación de bienes; consta inscrita en el Registro Civil de Alzira, el día 18 de febrero de 2009, al tomo 76, página 17. Tercero.—Vistos los libros de este Registro resulta que la finca registral número 42.354 de Sueca, está inscrita a nombre de doña C. E. A., soltera, por título de compra, según su inscripción 1.<sup>a</sup>. Fundamentos de Derecho Se ha apreciado, previa su calificación registral —conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria—, los siguientes defectos: Primero.—Del documento presentado resulta que la demanda se ha dirigido contra la herencia yacente y desconocidos herederos de doña C. E. A., impidiendo esta circunstancia la inscripción, por cuando por exigencia del principio de tracto sucesivo, conforme al artículo 20 Ley Hipotecaria, para alterar una titularidad registral es preciso que en el procedimiento correspondiente el titular haya tenido

posibilidad de intervenir y, en caso de fallecimiento, que todos los herederos hayan tenido parte en el procedimiento para que no sufran las consecuencias de una indefensión judicial, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española. Por tal motivo, es necesario que la autoridad judicial ponga de manifiesto que ha estimado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, mediante el emplazamiento y comparecencia de la herencia a través de un posible interesado, identificando al mismo, como se señala en las últimas Resoluciones de la Dirección General en las que indica que es posible 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. Entendiéndose a efectos de la inscripción que la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado. Y siempre teniendo en cuenta, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 21 de enero de 2005, 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, 17 de marzo y 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 22 de enero de 2011, 12 de julio de 2013 y 27 de junio de 2014, entre otras.—que la exigencia de que el juez nombre a un administrador de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa; sino que debe limitarse a aquellos casos en el que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Son de aplicación los artículos 24 de la Constitución; artículos 18, 19 bis, 20, de la Ley Hipotecaria; 100, 166.1 del Reglamento Hipotecario; arts 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General Registros y Notariado de 22 de enero y 27 de octubre de 2003, 21 de enero de 2005, 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, 17 de marzo y 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 22 de enero de 2011, 12 de julio de 2013 y 27 de junio de 2014; las Sentencias del Tribunal Constitucional 109/1999, de 14 de junio de, y 185/2001, de 17 de septiembre; las Sentencias Tribunal Supremo de 7 abril 1992, 7 julio 2005, 12 junio 2008. En concreto la Resolución de 27 de junio de 2014, entre otras, establece: «...2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido, el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscrición de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. Por lo tanto, entiende este Centro Directivo que la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, circunstancia

que el registrador ha sido cuidadoso de resaltar en su nota de defectos.» Segundo.—Sin perjuicio del defecto anteriormente indicado, y dado el carácter unitario de la calificación registral, en la medida que la Sentencia ha sido dictada en rebeldía de la parte demandada, se plantea la posibilidad de que pueda ejercitarse la acción de rescisión de resoluciones judiciales firmes regulada en los artículos 501 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por lo que de conformidad con ello y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil será preciso: a) bien, que se acredite el transcurso del plazo legalmente previsto para la interposición de tal acción, esto es: —tanto el plazo de veinte días contados desde la notificación de la resolución judicial firme en casos de notificación personal o el de cuatro meses computados desde la publicación del edicto de notificación de la resolución judicial firme en caso de notificación por edictos (con indicación de la fecha de la notificación);— como el plazo de dieciséis meses contados desde la fecha de notificación de la resolución judicial firme en caso de subsistencia de la situación de fuerza mayor que hubiese impedido la comparecencia del rebelde al juicio (con indicación de la fecha de la notificación); b) o bien que se ponga de manifiesto que, ejercitada dicha acción de rescisión dentro del plazo legalmente previsto, la misma ha sido desestimada por el órgano judicial competente (circunstancia que, en su caso y como se ha indicado, deberá ponerse expresamente de manifiesto por parte de la autoridad judicial). Ello en la medida que, de los datos que resultan del precedente documento, el *dies a quo* para el cómputo de dichos plazos sería el 16 de enero de 2013, por lo que en la fecha de expedición del precedente documento (15 de julio de 2013) no habría transcurrido el plazo de dieciséis meses previsto en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; hasta entonces, sólo cabrá la práctica de anotación preventiva de la sentencia indicada, a instancia de los interesados -dado el principio de rogación que inspira el procedimiento hipotecario-, conforme a lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. La ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. artículo 502) señala tres plazos a contar desde la notificación de la sentencia: un primero de veinte días, para el caso de que dicha sentencia se hubiera notificado personalmente; un segundo plazo de cuatro meses, para el caso de que la notificación no hubiera sido personal; y un tercer plazo extraordinario máximo de dieciséis meses para el supuesto de que el demandado no hubiera podido ejercitar la acción de rescisión de la sentencia por continuar subsistiendo la causa de fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia. Toda vez que caso de existir la fuerza mayor que justifique la falta de comparecencia, puede continuar durante todo el procedimiento e incluso después de dictada la sentencia, una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo ello, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr., por todas, las Resoluciones de 15 de febrero de 2005, 21 de febrero de 2007 y 1 de octubre de 2014 «aun cuando se hubiese acreditado en tiempo y forma la firmeza de la resolución, es aplicable la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el ‘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. En este sentido, la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad para el ejercicio de la acción de rescisión de las sentencias dictadas en rebeldía,... Por otra parte, el transcurso de tales plazos debe resultar del propio documento presentado a la calificación o bien de otro documento que lo complemente).» Son de aplicación los artículos 24 de la Constitución Española, 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; 501 y ss., 524.4 y 595 y ss. de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de junio de 2011; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de febrero de 2005, 21 de abril de 2005, 29 de diciembre de 2005, 21 de febrero de 2007, 9 de abril de 2007, 17 de mayo de 2007, 28 de mayo de 2007, 23 de junio de 2007, 20 de octubre de 2007, 2 de octubre de 2008, 17 de marzo de 2009, 29 de mayo de 2009, 27 de septiembre de 2011, 28 de enero de 2013 y 30 de octubre de 2014. Del artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil resulta literalmente lo

siguiente: «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». Acuerdo Se acuerda suspender la inscripción del precedente documento, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación; asimismo, se hace constar: a) que conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad»; tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, a «la competencia del Juzgado o Tribunal, y a «la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado»; b) que no se ha procedido a la práctica de anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado expresamente (artículo 65, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Contra la expresada calificación (...) Sueca, a 25 de noviembre de 2015. El registrador-acc. (firma) Fdo: Jorge Romero Melle».

## III

El día 18 de diciembre de 2014 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió al registrador de la Propiedad interino de Chelva, don Domingo Jordán Domingo, quien emitió calificación el día 7 de enero de 2015 en la que se confirmó íntegramente la calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sueca.

## IV

Contra la anterior nota de calificación, don E. R. O. interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 10 de febrero del año 2015, en base a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones Primera.–En fecha 2 de julio de 2012 se interpuso por la representación procesal de D. E. R. O. demanda de juicio ordinario en ejercicio de acción declarativa de dominio contra la Herencia Yacente y Herederos Desconocidos de D.<sup>a</sup> C. E. A., señalándose a efectos de emplazamiento, el último domicilio de la causante. El 30 de julio de 2012 se admitió a trámite la demanda por el Secretario Judicial del Juzgado de Instrucción número 4 de Alzira, dando lugar al Procedimiento Ordinario 699/2012. La demanda no fue contestada por la parte demandada, por lo que de conformidad con el artículo 496.1 de la LEC, cumpliendo con los plazos establecidos y mediante edictos, fue declarada en rebeldía procesal. Tras la celebración de la Audiencia Previa y posterior vista de Juicio Oral, el 16 de Enero de 2013 se dictó sentencia n.º 3/2013, dictada por la Juez de sustitución del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Alzira D.<sup>a</sup> Isabel Giner Moreno. Dicha sentencia, declara que: «D. E. R. O., es propietario en pleno dominio de las siguientes fincas: –Local comercial, denominado bajo derecha, de la casa en Alzira, (...)– Vivienda del primer piso alto del edificio sito en Alzira, (...)–Vivenda situada en la tercera planta alta del Edificio (...) radicado en el poblado del Perelló, del término de Sueca, sita en (...). Una vez firme la presente Resolución expídanse los correspondientes mandamientos para la inscripción a nombre del actor en los Respetivos Registros de la Propiedad para su Inscripción» (...) Segunda.–El 17 de Enero de 2013, el Secretario Judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Alzira, dictó diligencia de ordenación, dando cuenta de que: «A la vista de las actuaciones y dado que la parte demandada no tiene domicilio conocido, y habiéndose declarado en rebeldía, al amparo de lo dispuesto en el artículo 497.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, procede notificar la Sentencia dictada en este proceso a dicha parte en el tablón de anuncios de este Juzgado así como en el Diari Oficial de la Comunitat Valenciana, expidiéndose a tal efecto los

despachos y documentos necesarios, que se entregarán a la parte demandante para que cuide de su gestión». El 20 de marzo de 2013, el Secretario Judicial dictó nueva diligencia de ordenación, acompañando la publicación del edicto en el DOCV y comunicando la retirada del edicto que había estado expuesto en el tablón de anuncios de este Juzgado, cumpliendo así con los trámites legales previstos por encontrarse la parte demandada en rebeldía. El 16 de Abril de 2013, se dictó nueva diligencia de ordenación por el Secretario Judicial estableciendo que: «Notificada la sentencia dictada en los presentes autos a las partes, y no habiéndose interpuesto recurso contra la misma, se decreta su firmeza, hágase saber a las partes al objeto de que insten lo que a su derecho convengan» Tercera.—Esta parte presentó la Documentación pertinente en el Registro de la Propiedad de Sueca para que se procediese a la inscripción de la vivienda sita en el Perelló (Valencia). En fecha 26 de Septiembre de 2013, se dictó Nota de Calificación negativa por el Señor Registrador de Sueca D. Jorge Romero Melle, con los siguientes defectos: —Problemas de inscripción por exigencia del principio de tracto sucesivo.—Acreditación del transcurso de los plazos por el Secretario Judicial.— Determinar el régimen económico matrimonial y el carácter privativo o ganancial de la adquisición (...) Posteriormente, en fecha 11 de noviembre de 2014, más de un año después, se volvió a presentar Documentación en el Registro de la Propiedad de Sueca, aportando diligencias de Ordenación con el fin de subsanar el defecto de los plazos y capitulaciones matrimoniales del titular de los bienes y su cónyuge con el fin de subsanar el carácter privativo o ganancial de la inscripción. En fecha 25 de Noviembre de 2014 se emitió Nota de Calificación negativa por el mismo Registrador, alegando igual que en la nota anterior, el primer y el segundo defecto (...) Cuarta.—Tras las calificaciones expuestas y haciendo uso de su Derecho, esta parte solicitó el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 19 Bis de La Ley Hipotecaria. Correspondió al Registro de la Propiedad de Chelva conocer de la referida inscripción. Presentada la documentación el 29 de Diciembre de 2014 en el Registro de la Propiedad de Chelva, el 7 de Enero de 2015 el Señor Registrador D. Domingo Jordán Domingo, confirmó la nota de calificación suspensiva del Registro de Sueca, corroborando la concurrencia del primer y segundo defecto. Dicha calificación fue notificada a esta parte en fecha 13 de enero de 2015 (...) Sexta.—En fecha 13 de Agosto de 2013 se procedió al pago por D. E. R. O. del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados en relación con las tres inmuebles descritos, ascendiendo a un total de (...) Séptima.—El primer defecto por el que el Registrador de la Propiedad de la ciudad de Sueca no inscribe el inmueble, es porque considera que se ha ignorado a la otra parte en el proceso y no se ha nombrado a un Administrador Judicial de la herencia, alegando indefensión y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la CE) y que no se respeta el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de La Ley Hipotecaria). Pues bien, la parte demandada se encuentra en rebeldía por no contestar a la demanda ni comparecer. Esta parte considera que se ha cumplido íntegramente con el contenido del artículo 497 de La LEC, y que han sido practicados todos los edictos exigidos ante tal situación. La calificación registral se ha extralimitado en su función de calificación de Documentos Judiciales, ya que ha entrado a calificar el fondo de una Sentencia Judicial dictada tras la celebración de un proceso judicial con todas las garantías. El Juez, apreció la legitimación procesal pasiva y no consideró necesario nombrar un Administrador Judicial de la Herencia, cumpliendo con los edictos y los plazos previstos para los supuestos en lo que la parte demandada se encuentra en rebeldía. No puede quedar justificada la calificación registral de una resolución judicial firme en cuanto a la necesidad de un defensor judicial en que el propio Juez no consideró necesario exigir. El registrador tiene la obligación de cumplir las resoluciones judiciales firmes y no le corresponde, por tanto, calificar ni los trámites ni los fundamentos del procedimiento judicial. Apreciada por el Juez la correcta legitimación pasiva, como es el caso, y habiendo transcurrido el plazo exigido de 30 años, podría ser desproporcionado exigir una citación a unos supuestos causahabientes que no han inscrito su derecho en el registro de la Propiedad, pues no puede pretender la protección registral quien no inscribe su adquisición, como ha reconocido la DGRN, entre otras, en una reciente resolución de 26 de marzo de 2014. Las personas ignoradas a quienes en este

caso puede perjudicar la inscripción, se tienen que tener por citadas mediante la publicación de los correspondientes edictos, que se llevaron a cabo como requisitos especiales en garantía de los transmitentes intermedios, para dar cumplimiento íntegro al contenido de los artículos 497 y 502 de la LEC. Tratándose de un procedimiento judicial declarativo que tiene por exclusivo objeto declarar la usucapión de una vivienda, cuestionar la validez del pronunciamiento judicial por falta de intervención del titular registral o de sus causahabientes es tanto como cuestionar que la declaración de la usucapión no se ajusta a Derecho. Es evidente que la usucapión puede perjudicar al titular registral. Pero la usucapión, como modo originario de adquirir la propiedad contemplado en el artículo 609 del Código Civil, se consume única y exclusivamente por el transcurso del tiempo fijado por las leyes, e incluso la renuncia al derecho usucapido no perjudica a los acreedores de quien se ha usucapido, motivos para los cuales la usucapión se produce en la esfera civil, no en la esfera judicial y es el juez el que quien, como único órgano legitimado para examinar si han concurrido los requisitos necesarios para la usucapión, puede dictar una sentencia en la que admita que concurren. El registrador no puede desconocer la facultad de la autoridad judicial de entrar en el fondo de la cuestión y decidirla conforme a los hechos alegados y probados, ajustando su calificación dentro del ámbito que le permite el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La sentencia judicial declara la adquisición por usucapión de los inmuebles descritos. Es un título declarativo de dominio y una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de La Ley Hipotecaria. Se reconoce una situación de Derecho consumada, y es directamente título inscribible y suficiente para la inscripción de conformidad con lo establecido en los artículos 2 y 3 de La Ley Hipotecaria. Es título hábil para inscribir, puesto que la usucapión contra tabulas ya está prevista en el artículo 36 del mismo cuerpo legal. Es evidente, que no pueden acceder al registro resoluciones judiciales que puedan dar lugar a una indefensión judicial patente del titular registral y por eso, la calificación del registrador tiene que abarcar en todo caso el hecho de que quien aparece protegido por el registro haya sido emplazado en forma legal en el procedimiento. El artículo 790 de la LEC regula la adopción de medidas de aseguramiento del patrimonio en los procedimientos judiciales de división de herencia, y entre las medidas, figura el nombramiento de un administrador judicial. Sin embargo, en el caso que nos ocupa, el objeto del procedimiento no es una división de herencia o un reparto de la misma, no va por la vía de la sucesión, si no de la usucapión, como modo originario de adquirir la propiedad contemplado en el artículo 609 del Código Civil y regulado en el artículo 1959 del Código Civil, que no requiere de relación con el titular anterior, sino que emana de la propia decisión judicial, por lo que no cabe aplicar el principio del tracto sucesivo. La sentencia recaída en el procedimiento, declara consumada la usucapión por la posesión de la finca durante el tiempo requerido, 30 años, una vez fallecida la titular registral, D<sup>a</sup> C. E. A. En un supuesto similar, la Dirección General estimó que de la sentencia recaída en juicio resultaba que la titular registral había fallecido, y que el demandante no alegó título sucesorio, sino la prescripción de más de treinta años, lo que le releva de cualquier otra acreditación. De admitir la tesis de la Registradora, entraría ésta en la calificación del fondo de la sentencia, lo cual le está vedado. (R.6-5-2009, BCNR-157, BOE 30-5). El sistema registral no puede ignorar la realidad que se desarrolla fuera de los libros registrales y que puede modificar su contenido. La usucapión, si bien parte de una situación de hecho, se transforma en una situación de Derecho cuando se consume; momento a partir del cual puede influir o afectar al sistema registral, y al margen de éste, puede dar lugar a un resultado distinto al que se recoge en los libros registrales. Es necesario citar una Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 11 de Mayo de 2012 (publicada en el BOE el 12 de Junio de 2012), dictada en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por una Registradora de la Propiedad, denegando la inscripción de una sentencia declarativa de dominio. En la sentencia que da lugar a la resolución nombrada, se reconoce por parte del juzgador el dominio de una finca, sin aclarar si se reconoce como consecuencia de la cadena de ventas desde el titular registral al actual propietario, o como consecuencia de usucapión e favor de éste. Inscrita la finca a favor de una determinada persona, se dictó

Sentencia en el juicio seguido contra ella por el que era el actual propietario, para que se reconociera su dominio como consecuencia de las sucesivas ventas operadas a partir del titular registral, todas ellas formalizadas en Documentos privados, e igualmente de la usucapión operada en su favor. La sentencia le reconoce el dominio de la finca sin determinar si lo es por compra, previas las transmisiones intermedias, o por usucapión. La Dirección General resolvió que no cabe reconocer dos títulos adquisitivos diferentes a favor de una misma persona, y que la Sentencia debía ser aclarada en ese extremo. Y así, si la sentencia se hubiese dictado como medio de suplir los títulos intermedios, no sería inscribible, pues dadas las circunstancias debería haberse acudido a un expediente de dominio para la reanudación del tracto (por las mayores garantías que éste hubiera supuesto para los adquirentes intermedios). Pero por el contrario, si la Sentencia se hubiese dictado reconociendo que el dominio derivaba de la usucapión, sí cabría la inscripción. La resolución establece que: La sentencia declarativa de dominio por usucapión contra el titular registral sí sería inscribible en el registro de acuerdo con las normas generales, como se desprende del párrafo tercero del artículo 36 de la Ley Hipotecaria al establecer que «en cuanto al que prescribe y al dueño del inmueble o derecho R. que se esté prescribiendo y a sus sucesores que no tengan la calificación de terceros, se calificará el título y se contará con arreglo a la legislación civil». La resolución añade que es necesaria una aclaración de la Sentencia que especifique la causa por la que la demandante deviene propietaria, estableciendo que «si se aclara que la declaración de dominio se realiza por razón de la usucapión contra el titular registral, sí sería inscribible la ejecutoria» (...) Octava.—El segundo de los defectos que alegan los Señores Registradores de la Propiedad de Sueca y Chelva viene referido a un problema de plazos. Establece el artículo 207.2 de la LEC que son firmes aquellas resoluciones contra las que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado. Es necesario para poder practicar un asiento registral por resolución judicial que la misma sea firme, firmeza que requiere que no quepa recurso alguno. En el procedimiento Judicial que ha dado lugar a la sentencia que se pretende inscribir, la parte demandada esta en rebeldía. Esta especialidad requiere cumplir con lo previsto en los artículos 501, 502 y 524 de la LEC, es decir, que además de ser firme la sentencia, conste que hayan transcurrido los plazos del posible ejercicio de audiencia del rebelde y/o el ejercicio de la acción de rescisión. Así, el Artículo 501 de la LEC establece que: «Los demandados que hayan permanecido constantemente en rebeldía podrán pretender, del tribunal que la hubiere dictado, la rescisión de la sentencia firme en los casos siguientes: 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.» El Artículo 502 de la LEC establece que: 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.» Como hemos expuesto anteriormente, el 16 de abril de 2013 se dictó diligencia de ordenación por el Secretario Judicial, decretando la firmeza de la sentencia 3/2013 dictada por el Juzgado de Instrucción nº 4 de los de Alzira. Por tanto, el 16 de Agosto de

2014 se cumplió el plazo establecido como límite máximo (16 meses) para ejercitar la acción de rescisión prevista en el artículo 502.2 de la LEC, sin que se haya ejercitado acción alguna por la parte demandada. La sentencia es firme a todos los efectos».

V

El registrador notificó la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 4 de Alzira, el cual no emitió escrito de alegaciones, suscribió informe el día 24 de febrero de 2015, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 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, 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario, 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, 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 y 29 de enero y 5 de marzo de 2015.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de inscribir una sentencia dictada contra los herederos desconocidos de una herencia yacente, atendiendo a la circunstancia añadida de que dicha resolución judicial ha sido adoptada en situación de rebeldía procesal de la parte demandada.

2. El primer aspecto a tratar entronca con el principio de tracto sucesivo establecido en el 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 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. De ahí que la doctrina de este Centro Directivo, si bien matizada en sus últimos pronunciamientos, impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse 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 y de 5 de marzo de 2015). En el caso presente ninguna de estas circunstancias se ha producido, por lo que el defecto debe mantenerse por infracción del principio de tracto sucesivo.

Considera por otro lado el recurrente, para poder subsanar de manera subsidiaria la insuficiencia de tracto, que la sentencia declarativa de dominio basada en la usucapión es título hábil igualmente para, en su caso, proceder a la reanudación del tracto sucesivo interrumpido. Es doctrina consolidada de esta Dirección General que el medio de reanudación del tracto de origen judicial sólo puede serlo el expediente de dominio con dicha finalidad, ya que su específico procedimiento asegura la citación de los titulares registrales tanto si las inscripciones contradictorias ostentan una antigüedad superior a los treinta años, bien en la forma establecida en el artículo 202.2 de la Ley Hipotecaria cuando es inferior de dicho plazo, pero sin dejar de lado que dicho expediente impone dar traslado al Ministerio Fiscal que asegure los intereses de dichos titulares registrales. La sentencia declarativa adolece de la falta de intervención del Ministerio Público, por lo que preceptiva intervención directa de uno de los interesados en la sucesión, o el nombramiento de un administrador judicial que preserve sus derechos, deviene imprescindible para poder proceder a la inscripción.

En el mismo sentido no puede tampoco pretenderse la rectificación del Registro alegando la existencia de la mencionada sentencia judicial ordenando dicha alteración en los asientos registrales basándose en la usucapión de los demandantes, sin que hayan intervenido los titulares registrales en el proceso o se haya justificado que se adquirió de los mismos en el procedimiento judicial, como bien indicó la Resolución de 11 de mayo de 2012, la cual es mencionada por la parte recurrente en su escrito de recurso.

3. El segundo aspecto objeto de recurso recae sobre la posibilidad de inscribir una sentencia judicial que ha sido dictada en rebeldía. A estos efectos, resulta conveniente recordar el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que señala «mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por esta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». La reanudación del tracto solicitada o la rectificación del Registro implicaría en todo caso la cancelación de los asientos contradictorios y la inscripción a favor de los demandantes, por lo que es labor del registrador controlar el transcurso de los plazos de rescisión de las sentencias en rebeldía.

En este momento cabe recordar que, en cumplimiento del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, sólo puede ser objeto del recurso el título presentado a inscripción junto con sus documentos complementarios o aclaratorios en relación a la calificación verificada por el registrador en su nota de suspensión o denegación. Por ello, todos los medios de prueba aportados a posteriori por los interesados no pueden ser tenidos en cuenta a la hora de resolver la cuestión, puesto que desvirtuaría la equidad e igualdad existente en este procedimiento de revisión de la calificación. Por ello no pueden influir en la Resolución nuevos documentos aportados en la tramitación del recurso, aunque supusieran la subsanación o aclaración de los defectos, ya que ello debería generar la calificación positiva en su caso, pero fuera del recurso mediante la renuncia al mismo y con una nueva presentación de la documentación en cuestión ante el Registro de la Propiedad.

Atendiendo de nuevo al fundamento sustantivo del defecto ahora analizado, es doctrina de este Centro Directivo (Resoluciones de 28 de enero de 2013 y 29 de enero de 2015) que la inscripción o la cancelación de asientos proveniente de los pronunciamientos de una sentencia dictada en rebeldía exige el cumplimiento de los plazos de rescisión de dicha resolución judicial ya vistos en el artículo 524 de la ley procesal civil. De manera añadida –y como ocurre en cualquier otro supuesto de justificación de la firmeza de las resoluciones–, es el interesado el que debe aportar la documentación que acredite el transcurso de los indicados lapsos temporales, o la firmeza de la resolución, lo cual no ha ocurrido dentro de los plazos de calificación del título (no valiendo una presentación extemporánea, dentro del trámite de la interposición del recurso), por lo que el defecto debe igualmente mantenerse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 29 de abril de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.