

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5593 *Resolución de 25 de abril de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Baza a la inscripción de una adjudicación judicial como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por doña C. R. L. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, a la inscripción de una adjudicación judicial como consecuencia de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

Se presenta en el Registro testimonio de decreto judicial firme por el que, en virtud de procedimiento de ejecución de títulos judiciales se adjudica a la cesionaria del rematante una finca rústica.

II

La registradora suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Baza Calificado en el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora de la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, el testimonio del auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Baza, el día 17 de octubre de 2012, procedimiento número 171/2006, en unión de un mandamiento expedido por J. M. C. A., Secretario de indicado Juzgado, el día 11 de diciembre de 2012, que fueron presentados por E. J. J. L., el día 14 de diciembre de 2012, con el número de entrada 3426/2012, que originó el asiento 1584 del Diario 71; y tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable: Hechos 1.–En el testimonio del auto referido, se aprueba la cesión de la adjudicación de la finca registral 9.967 de Baza, a favor de M. C. R. L., como consecuencia del procedimiento de ejecución de títulos judiciales 171/2006, que motivó la anotación de embargo letra D de la finca. No se expresa en dicho auto, el estado civil de la cesionaria. 2.–Según el Registro, el embargo practicado iba dirigido contra Luis M. M., los herederos desconocidos y la herencia yacente de J. M. R. Ahora en el presente proceso de ejecución se dirige contra Luis M. M. (fallecido según se expresa en el auto) y su heredero Manuel M. M. No queda acreditado que Manuel M. M. sea el único heredero de los citados Luis M. M. y J. M. R. 3.–No resulta de la documentación presentada, ni se acredita en modo alguno, el estado arrendaticio de la finca objeto de adjudicación. 4.–No se practica la cancelación del embargo y de los asientos posteriores ordenada en el mandamiento anteriormente reseñado que se acompaña, hasta que no se subsanen los defectos anteriores del auto de adjudicación dictado en el mismo procedimiento. A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho: I.–Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.–En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración: 1.–El artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, determina las circunstancias que deberá contener toda inscripción que se haga en el Registro de la Propiedad, especificando el n.º 9, letra a), del artículo 51 que “si se trata de personas físicas, se

expresarán el nombre y apellidos (...) y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge.” 2.—El artículo 20 de la Ley Hipotecaria dispone que: “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o el gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada. (...)”; y el artículo 105 de su Reglamento establece: “No obstante lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 20 de la Ley, los Registradores podrán suspender la inscripción de los documentos en los que se declare, transfiera, grave, modifique o extinga el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles en el caso de que la persona que otorgue el acto o contrato alegase en el documento presentado ser causahabiente del titular inscrito o resultare tal circunstancia del Registro y del referido documento, y a solicitud del presentante extenderá anotación preventiva por defecto subsanable.” El art. 14 de la misma Ley, dispone: “El título de sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, la declaración judicial de herederos abintestato o el acta de notoriedad a que se refiere el artículo 979 de la Ley de Enjuiciamiento Civil”. 3.—Debe tenerse en cuenta que la transmisión judicial forzosa producida en un procedimiento de ejecución esta comprendida, en nuestro sistema jurídico, en el concepto de venta. “Se trata de una venta pública (art. 464 del Código Civil) o en subasta judicial (entre otros, los art. 1459, 1489 y 1493 del Código Civil y 1514 y siguientes y 1533 de la —anterior— Ley de Enjuiciamiento Civil) y por ello se comprende que el derecho de tanteo o retracto establecido para el supuesto de venta esté también establecido para las ventas judiciales”, como reconoce la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de noviembre de 1993, ente otras. Sentado lo anterior, la libertad de arrendamientos al producirse la subasta publica puede acreditarse: si consta en autos, por medio de una providencia adicional (Resolución de la D. G. R. N. de 23 de septiembre de 1967); en otro caso, por medio de la instancia complementaria del art. 110 del Reglamento Hipotecario, suscrita por el propio adjudicatario, bien ante el Notario, bien firmada y ratificada ante el Registrador (Resolución del mismo Centro Directivo de 19 y 20 de noviembre de 1987). Aunque el referido artículo del R. H. no exija que dicha instancia conste con firma legitimada notarialmente o ratificada ante el Registrador, este requisito de autenticidad se hace evidente en virtud de los art. 3 de la L. H. y 166,1 de su Reglamento, que debe aplicarse por analogía; en el mismo sentido lo ha entendido la Resolución de 29 de mayo de 1954, o mas recientemente, la de 13 de abril de 2000. Por último, la declaración sobre libertad de arrendamientos debe ir referida al momento de la venta mediante subasta judicial, no a una fecha posterior. 4.—Mantiene la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de febrero de 1993, que la inscripción de la adjudicación judicial en que desemboca el embargo anotado, la cancelación de la propia anotación de embargo, y las inscripciones y anotaciones posteriores a la misma, constituyen un complejo de operaciones registrales de carácter unitario, aunque para ello se presente títulos formalmente independientes; de lo que se deriva que el Registrador debe considerar implícita la petición de que la cancelación de la anotación del embargo, sea la última operación registral, y que tal cancelación debe suspenderse en caso de no practicar la inscripción de la adjudicación. III.—De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior. En su virtud, acuerdo: suspender la inscripción del documento objeto

de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha. La anterior nota de calificación (...) Baza, ocho de enero de dos mil trece. La Registradora (firma ilegible). Fdo. M.^a Rosario Jiménez Rubio».

III

La cesionaria del remate impugna interponiendo el presente recurso: Primero.—Se ha presentado instancia a fin de corregir el defecto de no constar el estado civil de la cesionaria y el estado arrendaticio de la finca objeto de adjudicación; Segundo.—Respecto al punto 2 de la calificación registral, referente a que el embargo practicado iba dirigido contra don Luis M. M. y los herederos desconocidos y la herencia yacente de doña J. M. R., la parte recurrente hacer constar que el procedimiento ejecutivo se dirigió contra doña Juana M. M. y los herederos desconocidos y la herencia yacente, nombrándose un administrador judicial que representase dicha herencia, como establece el artículo 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, embargo que se practicó y consta en autos, y así cumplimentar el tracto sucesivo. Posteriormente se siguió la ejecución de títulos judiciales contra don Luis M. M., con quien ya se había cumplido el tracto sucesivo con la anotación de embargo, la cual se le notificó personalmente al mismo, y también contra la herencia yacente de doña J. M. R. a través de su administrador judicial. Durante la tramitación de la ejecución de títulos judiciales falleció don Luis M. M., compareciendo el día 18 de julio de 2011 la hermana del fallecido, doña Josefa M. M., a fin de comunicar dicho fallecimiento. En virtud de dicha notificación, y de conformidad con lo establecido en el artículo 16.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, la parte recurrente transmitió al juzgado el nombre de los dos hermanos del fallecido, a fin de poner en su conocimiento la existencia del procedimiento y pudieran personarse en el mismo. Por providencia, de fecha 29 de julio de 2011, el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Baza acuerda dar traslado de la demanda, a los efectos del artículo 16.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a los sucesores de don Luis M. M. Por providencia, de fecha 18 de enero de 2012, dictada por el referido juzgado, vista la incomparecencia de los sucesores de don Luis M. M., y de conformidad con lo establecido en el artículo 16.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se alza la suspensión del proceso y se declara en situación de rebeldía procesal a la parte demandada en este proceso, y se les notifica dicha resolución a los sucesores de la parte demandada, que han sido emplazados y no han comparecido. Por tanto, en el presente procedimiento se habría producido el tracto sucesivo en la anotación de embargo, en los términos que establece la Resolución la Dirección General de Registros y del Notariado, de fecha 23 de octubre de 2012, así como se habría cumplido lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria (tracto sucesivo) en el acto del embargo dado que, por un lado, se ha dirigido la demanda contra los herederos desconocidos y la herencia yacente de doña J. M. R. y, para cumplir el tracto sucesivo, se ha nombrado un administrador judicial, que ha intervenido hasta la finalización de la ejecución de títulos judiciales y, por otro lado, también se habría cumplido el tracto sucesivo frente don Luis M. M., fallecido durante el procedimiento, después de practicar la anotación preventiva de embargo; y, Tercero.—Por ello, no se produciría un tracto sucesivo de don Luis M. M. hacia sus sucesores. La adjudicación que se produciría se trae directamente de don Luis M. M. y doña J. M. R., y no de sus herederos, por lo que se ha cumplido en su totalidad lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Se basa el recurso en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, referente a los distintos supuestos en el que ha de aplicarse el tracto sucesivo en aquellos casos que se ha producido el fallecimiento del titular registral durante el procedimiento, y en aquellos casos en el que se ha dirigido la demanda contra la herencia yacente y herederos determinados y se ha producido el nombramiento de un administrador judicial de la herencia yacente, que ha defendido los derechos de la misma,

hasta la finalización y hasta la adjudicación del bien a la solicitante. La finca objeto de ejecución no habría «tenido nunca la totalidad de don Manuel M. M., en quien únicamente se ha operado a la sucesión procesal por muerte del demandado, durante el procedimiento» (artículo 16.1 y 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). El principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, como trasunto del artículo 24 de la Constitución Española, establece el principio constitucional de tutela judicial efectiva, garantiza que un titular registral no resulte afectado por un procedimiento judicial en el que no ha sido llamado. Esto no ocurriría en el presente caso, ya que don Luis M. M. y doña J. M. R. (su herencia yacente), que son los titulares registrales, han sido parte en este proceso, y don Manuel M. M., de quien no consta titularidad alguna sobre el bien ejecutado, ni registrada, ni sin registrar, ha sido llamado al procedimiento tan sólo en virtud de la sucesión procesal.

IV

La registradora se mantuvo en su criterio, elevando las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 18 de febrero de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 16, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional 185/2001, de 17 de septiembre, y 109/1999, de 14 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010 y 10 y 22 de enero, 3 de mayo y 9 de julio de 2011.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

1.º) Se presenta en el Registro testimonio del decreto de adjudicación en virtud de títulos judiciales en el que consta como antecedente que se dictó auto con orden general de ejecución contra los bienes propiedad del fallecido don Luis M. M. y su heredero Manuel M. M. procediéndose por la vía de apremio contra los bienes embargados, entre los que está la finca que se describe que, como consecuencia de la subasta, se adjudica por el 60% al ejecutante y seguidamente se cede el remate a la cesionaria que pretende la inscripción.

2.º) Según los antecedentes del Registro la finca embargada y ahora adjudicada figura inscrita a nombre del citado don Luis M. M. y su esposa, doña J. M. R., para su sociedad de gananciales. La anotación de embargo se practicó en virtud de ejecución de títulos judiciales contra el propio don Luis M. M., los herederos desconocidos y la herencia yacente de doña J. M. R.

3.º) La registradora suspende la inscripción del decreto de adjudicación y del mandamiento de cancelación de cargas, único de los defectos que ha sido recurrido, basándose en el principio de tracto sucesivo de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 105 de su Reglamento, porque según los antecedentes del Registro, el embargo practicado iba dirigido contra don Luis M. M., los herederos desconocidos y la herencia yacente de doña J. M. R. y ahora en el presente proceso de ejecución se dirige, según se dice en el decreto de adjudicación, contra don Luis M. M. (fallecido durante la tramitación) y su heredero, don Manuel M. M., no quedando acreditado que don Manuel M. M. sea el único heredero de los citados titulares registrales, don Luis M. M. y doña J. M. R.

4.º) En el escrito de recurso se alegan y aportan una serie de documentos nuevos sobre sucesión procesal en la posición de don Luis M. M. no aportados al tiempo de la calificación registral y varios de ellos por fotocopias, conforme alega la registradora en su

informe. En dicho escrito de recurso, se alega que no hay defecto de tracto sucesivo en este caso, porque el principio de tracto sucesivo se había cumplido partiendo de la anotación preventiva de embargo, al dirigirse el procedimiento contra don Luis M. M., los herederos desconocidos y herencia yacente de doña J. M. R., respecto a la cual se nombró un administrador judicial, por lo que no existe ninguna titularidad del heredero don Manuel M. M. y la adjudicación realizada se basa en los titulares registrales y en la anotación preventiva de embargo y no en el trámite de sucesión procesal, que no implica ninguna titularidad del heredero sobre la finca en cuestión.

2. Como cuestión previa, hay que recordar una vez más, como viene señalando este Centro Directivo (Resoluciones de 21 de enero de 2006, 21 de mayo de 2007, 18 de enero de 2010 y 11 de febrero de 2012, entre otras muchas) que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria establece que «el recurso deberá 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».

En el presente caso, se aportan al escrito de recurso documentos no presentados en tiempo y forma, pues ni se presentaron en el momento de la calificación registral ni la forma en que se presentan, a través de fotocopias, puede considerarse suficiente.

En consecuencia, tal como indica la registradora en su informe, no es posible analizar en el recurso gubernativo los citados documentos, pues previamente han de ser aportados en el procedimiento registral para que recaiga calificación registral sobre los mismos. El recurso gubernativo tiene por objeto la nota de calificación, teniendo en cuenta los mismos documentos calificados por la registradora, por lo que, no es posible analizar dichos documentos y si son suficientes o no para acreditar el tracto sucesivo a partir del fallecimiento del demandado don Luis M. M. durante el proceso.

3. Alega la recurrente que no existe en este caso el defecto de tracto sucesivo apreciado por la registradora, por causa del fallecimiento durante la tramitación del proceso de ejecución de don Luis M. M. debido a que el principio de tracto sucesivo ya consta cumplido partiendo de los dos titulares registrales en la inscripción de dominio y de la anotación preventiva de embargo decretada contra don Luis M. M. y los herederos desconocidos y herencia yacente de su esposa, doña J. M. R., con nombramiento incluso de un administrador judicial de dicha herencia yacente, debido a que la adjudicación judicial trae causa de la anotación preventiva de embargo, no teniendo en cambio ninguna titularidad sobre la finca a efectos del tracto sucesivo, el heredero de don Luis M. M., por tratarse del nombramiento de un mero sucesor procesal de su causante, es decir, una cuestión de efectos procesales y no de titularidad ni de tracto sucesivo registral.

Ahora bien, dicha cuestión no puede considerarse exclusivamente una cuestión procesal, sino que afecta al principio de tracto sucesivo tal como indica la registradora en su nota calificadora. No cabe duda, ciertamente, de que se trata de una cuestión procesal, regulada en los artículos 16 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pero también incide en la inscripción de la adjudicación de la finca a efectos registrales del tracto sucesivo.

4. A estos efectos, es cierto que los titulares registrales del dominio de la finca, según la inscripción todavía vigente de la finca, son don Luis M. M. y doña J. M. R. Y también es cierto que en la anotación preventiva de embargo en su día practicada, consta como eslabón del tracto sucesivo que sirve de base al procedimiento de ejecución, que éste se dirigió en su momento contra el citado don Luis M. M. (cuando vivía) y contra los herederos desconocidos y la herencia yacente de doña J. M. R. Y aunque, por regla general, los actos y contratos que hayan tenido lugar con posterioridad a la anotación de embargo y especialmente, con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación de titularidad y cargas, no afectan a dicha anotación de embargo, que se sobrepone a ellos, por estar reconocida su prioridad y oponibilidad respecto a los actos y contratos de fecha posterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1923.4.º del Código Civil, y debido a ello, al decretarse la adjudicación también se ordena la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones posteriores (cfr. artículo 674.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), dejando con ello vía libre para que

opere el tracto sucesivo partiendo de la titularidad registral resultante de la inscripción de dominio y de la anotación de embargo que constituye la garantía y la base del procedimiento de ejecución a partir de su fecha, lo cierto es que dichos efectos no pueden predicarse ni plantearse del mismo modo para los actos posteriores ínter vivos y mortis causa. Nada que objetar, a efectos de tracto sucesivo, respecto al fallecimiento de la otra titular registral doña J. M. R., pues en la propia anotación de embargo consta que el embargo se dirigió contra los herederos indeterminados y la herencia yacente de la misma, con lo que queda cubierto el período de titularidad de la herencia de dicha señora, a efectos de ejecución, máxime cuando en este caso, incluso se nombró un administrador judicial para representar a la herencia yacente. Pero respecto al otro titular registral, es decir, don Luis M. M., no es posible prescindir de las consecuencias de su fallecimiento posterior ocurrido durante la tramitación de la ejecución, pues en la anotación de embargo figura como viviente, por lo que si se produce el fallecimiento durante la ejecución, no puede prescindirse de quién sea el sucesor a efectos de poder cubrir la defensa de los bienes en la fase posterior del proceso hasta la adjudicación, pues en otro caso, se trataría de una adjudicación con un salto en el vacío, en que, a partir del fallecimiento del titular registral, los actos y trámites realizados no tendrían ninguna base jurídica e incluso atentarían contra el principio de tracto sucesivo representado por la titularidad de la finca a partir del fallecimiento del titular registral, no sólo con la consiguiente indefensión procesal base del tracto sucesivo, sino con la consiguiente falta de apoyatura registral, pues la adjudicación judicial se realiza en una fecha en que ya no vive el citado titular registral, razón por la que debe continuar en su posición, no sólo procesal, sino registral de tracto sucesivo, el heredero o herederos del fallecido.

Por eso, en caso de fallecimiento del deudor, no sólo la legislación procesal, a efectos de la sucesión procesal, sino también la legislación hipotecaria, a efectos del tracto sucesivo, prevé varias posibilidades para solucionar dicha cuestión. Una de ellas es que los herederos del fallecido, debidamente acreditados y notificados, ocupen su lugar. Otra vía, cuando se trata de herederos desconocidos, es la demanda contra los herederos desconocidos y herencia yacente del mismo, que esta Dirección General ha tratado en diversas Resoluciones, permitiendo según los supuestos que se practique la inscripción o anotación cuando conste nombrado un administrador de la herencia yacente, o que además de los herederos desconocidos se demande a alguno conocido que pueda defender la posición del causante y de la herencia yacente, mientras se soluciona la tramitación de la herencia.

5. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en el apartado 3 de su párrafo quinto, prevé que el procedimiento se haya dirigido contra los «herederos del ejecutado». A tal efecto, y aunque no lo menciona el precepto, pero en aplicación del artículo 166 del Reglamento Hipotecario, caben dos supuestos: o que se demande a los herederos desconocidos y herencia yacente del deudor fallecido, que siempre que no sea en forma genérica sino demandando a algún interesado o al administrador judicial, serviría para acreditar el tracto sucesivo, tal como en el presente caso ocurre respecto a la otra titular registral, la fallecida doña J. M. R., que por tal razón no plantea ningún problema; o que conste demandado un solo heredero, que es lo que ocurre en este caso respecto al causante don Luis M. M., al referirse el decreto de adjudicación a «don Luis M. M. y su heredero don Manuel M. M.», declarado en rebeldía, pero sin acreditar ni cuál es su título de heredero, ni si es único heredero o no, y sin haberse demandado también a los demás herederos desconocidos y herencia yacente de don Luis M. M., a diferencia de lo que ocurre con la otra causante. Ni siquiera consta acreditado que se hubiera producido sucesión procesal, ni las circunstancias de la misma, pues según ha quedado indicado, la calificación registral y, en consecuencia, el recurso gubernativo contra la misma, se refieren exclusivamente a los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, en el momento de la calificación registral y en forma auténtica, no por fotocopias. Ni siquiera consta que se haya aportado al Registro, para su calificación registral, al menos el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, para acreditar si el fallecido dejó o no testamento, pues sólo a falta de testamento, podría plantearse, a efectos registrales, si la acreditación que pudiera

producirse por vía de acreditación de los pormenores y precisiones de la sucesión procesal, ofrecen las suficientes pruebas a efectos del Registro, sin poner en duda los efectos procesales, conforme establece el último inciso del artículo 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Por otra parte, una vez que se dice, en los documentos nuevos aportados, que el sucesor o sucesores procesales, que tampoco queda claro si hay uno o varios, fueron declarados en rebeldía, debe ser objeto de calificación registral previa este extremo, a efectos de si procede o no la aplicación de los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre el transcurso del recurso de audiencia al rebelde y especialmente, lo dispuesto en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil sobre ese particular, sin que este Centro Directivo se pueda pronunciar sobre esa cuestión mientras no haya recaído nueva calificación registral.

6. En cualquier caso, respecto a los efectos registrales, no cabe duda de que procede la calificación registral del documento judicial, aunque por tratarse de documento de esa clase, la calificación tenga una serie de limitaciones (artículo 100 del Reglamento Hipotecario) y siempre por lo que se refiere a dichos efectos registrales exclusivamente (artículo 101 del Reglamento Hipotecario). Como se ha señalado en numerosas Resoluciones anteriores (véanse Resoluciones citadas en los «Vistos») y por lo que se refiere a la calificación registral de los aspectos del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. En este sentido el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal 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.

7. Por todo ello, el decreto de adjudicación, al introducir en los antecedentes, la ejecución contra el heredero, don Manuel M. M., del causante fallecido durante el procedimiento, don Luis M. M., no permite la inscripción del decreto de adjudicación y cancelación de cargas posteriores, pues se requiere la aportación de los documentos que acrediten el carácter de heredero de dicho señor y como dice la nota calificadora si es único o no, sin entrar ahora en la forma y términos de la acreditación ni en los demás extremos anteriormente apuntados.

8. En cuanto a los otros defectos señalados en la nota calificadora relativos a circunstancias personales de la cesionaria y situación arrendaticia de la finca, respecto a los cuales se acompañan al recurso documentos a efectos de su subsanación, no cabe entrar en los mismos, al no haber sido recurridos, ni tampoco en la forma de su subsanación, que corresponde a la registradora una vez que se hayan aportado los mismos al Registro a efectos de dicha calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación.

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, 25 de abril de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.