

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2946** *Resolución de 23 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Amposta n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución ordinario.*

En el recurso interpuesto por don M. P. B., en nombre y representación de «Finance Star, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Amposta número 2, doña Mercedes Vallet Ribera, por la que se suspende la inscripción de un auto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución ordinario.

#### Hechos

I

Mediante testimonio, expedido el día 30 de abril de 2013, por doña R. C. G., secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Estepona, del auto dictado el día 17 de abril de 2013, por la juez titular del citado Juzgado, doña Luna González Pinto, en el procedimiento de menor cuantía número 281/1998 que se sigue en dicho Juzgado, se aprobó la adjudicación de las fincas registrales números 3.198, 3.312 y 3.657 del Registro de la Propiedad de Amposta número 2 a favor de la entidad «Finance Star, S.L.».

Se presentó acompañado de diligencias, de fechas 14 de mayo de 2013 y 24 de julio de 2014, extendidas por la secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Estepona, así como de una instancia suscrita por el administrador solidario de la entidad adjudicataria, don M. P. B., cuya firma se halla legitimada notarialmente, en fecha 1 de septiembre de 2014, en la que manifiesta que las fincas se encuentran libres de arrendamientos.

II

Presentada bajo el asiento 2.595 del Diario 25, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos Primero.—Se presenta testimonio, expedido el día 30 de abril de 013, por la Secretaria judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Estepona, doña R. C. G., del auto dictado el día 17 de abril de 2013, por la Juez, doña Luna González Pinto, en el procedimiento de menor cuantía 281/1998, que se sigue en dicho Juzgado, en cuya virtud se aprueba la adjudicación de las fincas registrales 3657, 3198 y 3312 de Mas de Barberans, a favor de la entidad «Finance Star, S.L.». Se presenta acompañado de sendas diligencias, de 14 de mayo de 2013 y de 24 de julio de 2014, extendidas por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Estepona, cuyo nombre no consta, así como de una instancia suscrita por el administrador solidario de la entidad adjudicataria, don M. P. B., cuya firma se halla legitimada notarialmente, en fecha 1 de septiembre de 2014, en la que manifiesta que las fincas se encuentran libres de arrendamientos. Segundo.—Vistos los Libros del Registro resulta: - El referido procedimiento judicial motivó la práctica de una anotación preventiva de embargo en el folio abierto a cada una de las fincas, de fecha 5 de febrero de 2008, anotación que, en consecuencia, se encuentra caducada a la fecha en que se presenta en el Registro el testimonio del auto de adjudicación. - Las fincas figuran inscritas a favor de don A. E. H., casado con doña M. D. S. H. F., «para su comunidad matrimonial de bienes». Tercero.—De la documentación presentada resultan los siguientes extremos: 1º.—«Se formuló

demanda de ejecución contra A. E. H. (fallecido) y C. P. H.». 2º.—«Se ha notificado en legal forma a la esposa del ejecutado, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, la traba de los embargos realizados en el presente procedimiento». 3º.—«Realizadas las comunicaciones al cónyuge del demandado y a sus herederos, continuó contra éstos la tramitación del presente procedimiento». Calificación De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 322 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, el registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado ha resuelto no practicar las operaciones registrales interesadas, en base a los defectos que resultan de los siguientes: Fundamentos de Derecho Primero.—No se cumplen las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo aplicables a los supuestos de embargo de bienes inscritos para la comunidad matrimonial de bienes del deudor, dado que no consta que se haya demandado o notificado la traba del embargo a su esposa, doña M. D. S. F., o bien, en caso de encontrarse disuelta la sociedad conyugal, que se haya demandado a todos los cotitulares. En la calificación registral de los documentos judiciales debe partirse del respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y Tribunales, que impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. No obstante, el registrador tiene entre sus funciones la de calificar, no el fondo de la resolución judicial, pero sí ciertos extremos, entre los que se encuentran la congruencia del mandato judicial con el procedimiento en que se hubiese dictado, así como los posibles obstáculos que surjan del Registro (artículo 100 del Reglamento Hipotecario). Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora, ni la legitimación pasiva procesal, extremos exclusivamente apreciables por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, la calificación registral de las actuaciones judiciales sí que debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece como titular registral haya sido emplazado en el procedimiento, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en autos, pues no se trata aquí de dilucidar si se ha seguido una tramitación defectuosa del procedimiento (cuestión que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la calificación registral, conforme al precepto reglamentario antes citado. Hechas estas consideraciones previas, en el caso que nos ocupa, debe tenerse presente que la caducidad de la anotación preventiva tomada en relación con el procedimiento en que se dicta la resolución ahora presentada, no impide inscribir la adjudicación decretada, siempre y cuando se acredite el cumplimiento de las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo o continuo (resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1999 y de 26 de mayo de 2000, entre otras). Únicamente impediría cancelar las cargas que hubiesen accedido al Registro con posterioridad, cuestión que aquí no se plantea, dado que, a la fecha de presentación del documento, no constan cargas posteriores, inscritas o anotadas. Pues bien, en relación con el principio de tracto sucesivo hay que señalar que, según la resolución presentada, se decreta la adjudicación del pleno dominio de tres fincas registrales, en procedimiento de ejecución seguido contra don A. E. H. y contra don C. P. H. Vistos los Libros del Registro, las fincas constan inscritas a favor de don A. E. H. y doña M. D. S. F., para su comunidad matrimonial de bienes. Así pues, en la medida en que se trata de un embargo sobre un bien que en el Registro aparece inscrito como integrante de la comunidad matrimonial de bienes del ejecutado y su esposa, si dicha sociedad conyugal se encontraba vigente al tiempo de acordarse el embargo, deberá constar que la demanda se dirigió contra los dos cónyuges o que, demandado un de ellos, se notificó el embargo al otro cónyuge. Mientras que si la sociedad conyugal se encontraba disuelta (disolución que se produce, entre otras causas, por fallecimiento de uno de los cónyuges), no constando en el Registro su liquidación, deberá resultar que la demanda se dirigió contra todos los titulares de la comunidad indivisa (es decir, contra los cónyuges o sus respectivos herederos). La diligencia de

constancia de 24 de julio de 2014, que se acompaña, expresa genéricamente que «se ha notificado en legal forma a la esposa del ejecutado a efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, la traba de los embargos realizados en el presente procedimiento», pero no se identifica a la persona a quien se ha notificado, por lo que no resulta posible determinar si se trata de la titular registral, doña Esta diligencia no permite considerar cumplidas las exigencias del tracto sucesivo ya que, por una parte, no identifica a la persona a quien se ha notificado, por lo que no resulta posible determinar si se trata de la titular registral, doña M. D. F. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el artículo 144 del Reglamento Hipotecario no persigue la defensa de los derechos del cónyuge del deudor cualquiera que sea éste en el momento del embargo, sino de los derechos del que figure como tal en el Registro de la Propiedad, toda vez que pudiera ocurrir que el cónyuge notificado fuera distinto del titular registral, con lo que se conculcaría el derecho de éste a la tutela judicial efectiva. Y, por otra parte, la resolución judicial no aclara si la sociedad conyugal se encontraba vigente o disuelta al tiempo de iniciarse el procedimiento, ya que no consta la fecha de fallecimiento del demandado, don A. E. H., dato que resulta relevante para determinar si el procedimiento debía haberse dirigido contra éste, notificando a su esposa, o si, habiendo ya fallecido el titular registral, la demanda debía de haberse formulado contra todos los titulares de la comunidad disuelta y no liquidada, esto es, contra la esposa y contra los herederos del esposo. Son de aplicación los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 90 y siguientes y 144 de su Reglamento; 541 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 85, 1344 y siguientes del Código Civil. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo de 1986, 11 de diciembre de 1991, 5 de octubre de 2001, 20 de abril de 2005, 20 de junio de 2007 y 6 de noviembre de 2009, entre otras. Segundo.—No se cumplen las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo en los supuestos de embargo sobre bienes de un titular registral fallecido. En concreto: 1º) No se acredita fehacientemente el fallecimiento del titular registral, ni la fecha en que tuvo lugar. De la resolución presentada se desprende que el demandado, don A. E. H., ha fallecido. Pero este extremo no resulta acreditado, así como tampoco la fecha en que se produjo el fallecimiento. El fallecimiento de los titulares registrales de las fincas afectadas debe acreditarse al registrador en todo supuesto de anotación de embargo acordada en procedimiento seguido contra herederos ciertos o indeterminados del titular registral. Este defecto podría subsanarse mediante la aportación de certificado de defunción de don A. E. H. o, alternativamente, mediante resolución judicial de la que resulte que este extremo ha quedado debidamente acreditado en autos, así como las circunstancias del certificado de defunción del causante, en particular, la fecha de su fallecimiento. 2º.—No consta si el procedimiento se sigue por deudas contraídas por el titular registral, don A. E. H., o bien, por deudas de sus herederos, determinados o indeterminados. Este defecto podría subsanarse mediante la pertinente aclaración por parte del órgano judicial. 3º.—No se acredita que la demanda se haya dirigido contra la persona o personas que procede, según las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. Una vez aclarados los extremos anteriores, los requisitos exigibles desde el punto de vista de la calificación registral son distintos en cada uno de los supuestos posibles, que cabe sistematizar así: A) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; B) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral; C) procesos ejecutivos por deudas del titular registral cuyos herederos son indeterminados o por deudas de herederos indeterminados —herencia yacente— del titular registral. A) Por deudas del titular registral, hay que subdistinguir según el momento de su fallecimiento: a.a) Para tomar anotación preventiva de embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, a efectos del Registro hay que acreditar que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal, conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en cuyo caso, el Juez debe indicar quiénes son los sucesores y en virtud de qué títulos ha estimado acreditada la sucesión. a.b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, en

caso de que los herederos sean ciertos y determinados, deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra los herederos ciertos y determinados del titular registral, indicando las circunstancias personales de los mismos (artículo 166.1.º párrafo primero del Reglamento Hipotecario). La condición de tales herederos debe haber quedado adecuadamente establecida en el proceso, aunque sin que sea necesario en este caso aportar al Registro los títulos sucesorios. En cambio, si los herederos fueran indeterminados se aplican los requisitos establecidos en el apartado C), relativo a los procedimientos de ejecución por deudas de la herencia yacente. B) Por deudas de herederos ciertos y determinados.—Si, fallecido el titular registral antes de iniciarse el procedimiento, se sigue éste contra sus herederos ciertos y determinados por deudas propias de éstos, a efectos registrales deberá acreditarse que la demanda se ha dirigido contra dichos herederos, indicando sus circunstancias personales. Además, habrá que acompañar los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1º párrafo segundo del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. C) Por deudas de la herencia yacente.—En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados -herencia yacente-, será necesario, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, que en el mandamiento se acredite que la demanda se ha dirigido contra persona o personas determinadas en su cualidad de posibles herederos del titular registral o contra personas que tengan un poder de actuación en el proceso en nombre de los herederos ausentes o desconocidos; y que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Alternativamente, también es posible anotar el embargo acreditando que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. Son de aplicación los artículos 14, 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 657 y 661 del Código Civil. 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 de 2006, 5 de julio de 2006, 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 27 de julio de 2010, 6 de junio de 2011, 9 de julio de 2011, 23 de octubre de 2012, 27 de mayo de 2013, 12 de julio de 2013, entre otras. Tercero.—No consta la identidad del Secretario Judicial que suscribe las diligencias de adición de 14 de mayo, de 2013 y de constancia de 24 de julio de 2014. Artículos 3, 9.1.6ª, 21 de la Ley Hipotecaria, 33, 51.11 y 100 de su Reglamento. De acuerdo con los artículos 66 y 324 de la Ley Hipotecaria, contra la precedente calificación, (...) Amposta, a 29 de septiembre de 2.014. La registradora (firma ilegible)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don M. P. B., en nombre y representación de «Finance Star, S.L.», interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 24 de noviembre de 2014, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Décima.—Recurso contra el primer punto de la calificación negativa. En referencia al primero de los defectos al que hace mención la registradora en la calificación de 29 de septiembre, debemos señalar de antemano que tal defecto no es correcto ni ajustado a Derecho ya que contradice lo señalado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 en el Decreto de Adjudicación y en las siguientes Diligencias. Así, la registradora parte de una premisa en el primer punto de la calificación que no es correcto al señalar literalmente que «(...) dado que no consta que se haya demandado o notificado la traba del embargo a la esposa, doña M. D. S. F. (...)». Esta aseveración no es ajustada a las afirmaciones vertidas por el Juzgado en el Decreto de Adjudicación y en las siguientes Diligencias ya que si nos fijamos en el contenido de la Diligencia de Constancia emitida por el Juzgado en fecha 24 de julio de 2014 encontramos en su redactado la siguiente afirmación: «Asimismo se hace constar que se ha notificado en legal forma a la esposa del ejecutado a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, la traba de los embargos realizados en el presente procedimiento» (...) «Finalmente se hace constar que realizadas

las comunicaciones al cónyuge del demandado y a sus herederos, continuó contra éstos la tramitación del presente procedimiento. Doy fe». A mayor abundamiento, en la propia calificación negativa de fecha 29 de septiembre, a la hora de enunciar los hechos, en el punto tercero es la propia registradora quien reproduce las anteriores manifestaciones. En este sentido, queda suficientemente acreditado que el transcurso del procedimiento de Menor Cuantía 281/1998 ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 2 de Estepona se realizaron las correspondientes comunicaciones al cónyuge del demandado y que las mismas fueron ajustadas a derecho ya que así se desprende de las afirmaciones realizadas por el secretario judicial (...) quebranto de la fe pública judicial que está encomendada en nuestro ordenamiento jurídico a los secretarios judiciales de acuerdo con los artículos 453 y siguientes de la LPJ, artículos 5 y siguientes del RD 1608/2005 y el artículo 145 de la LEC. Esta fe supone que los Secretarios otorgan constancia fehaciente de la realización de actos procesales ante el Juzgado, mediante las oportunas actas y diligencias, siendo el único funcionario competente para dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones judiciales. Dicho de otro modo, es una potestad que corresponde al Secretario como autoridad judicial, en virtud de la cual, ampara fehacientemente los hechos acaecidos en el transcurso del procedimiento judicial. La fe pública judicial trasladada en nuestro supuesto en cuanto a la comunicación al cónyuge del demandado se refleja en la afirmación del Secretario Judicial en la Diligencia de fecha 24 de julio de 2014, señalando que se ha notificado a la cónyuge del demandado la traba de los embargos y las comunicaciones correspondientes. En base a la fe pública judicial, supone que las afirmaciones vertidas por el Secretario Judicial en la señalada Diligencia son ciertas y fehacientes. A mayor abundamiento, lo que está realizando la registradora en este primer punto de la calificación negativa de 29 de septiembre de 2014 es la ejecución de la función jurisdiccional cuando legalmente esta potestad está reservada exclusivamente a jueces y Tribunales. Además, esta potestad impone a todas las autoridades y funcionarios públicos y por ende también a los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales que sean firmes, imponiendo a su vez, especiales restricciones a la potestad calificadora de los registradores, quien no pueden rebasar los límites que le importe el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Por tanto, en el presente supuesto la registradora está enjuiciando si se está o no ajustada a Derecho la notificación de la traba del embargo al cónyuge, intentando dilucidar si se ha seguido en el procedimiento judicial algún tipo de tramitación defectuosa. Pero la única realidad, en el presente momento es que el Secretario Judicial, fedatario público judicial, ha hecho constar en la Diligencia de 24 de julio de 2014 que «Asimismo se hace constar que se ha notificado en legal forma a la esposa del ejecutado a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, la traba de los embargos realizados en el presente procedimiento» (...) «Finalmente se hace constar que realizadas las comunicaciones al cónyuge del demandado y a sus herederos, continuó contra éstos la tramitación del presente procedimiento. Doy fe». Y lo que es más importante que las propias comunicaciones, en todo el transcurso del procedimiento han estado garantizados los derechos de todos los demandados y su herencia. En definitiva, en la documentación aportada por esta parte queda suficientemente acreditado que se notificó la traba del embargo a la cónyuge del demandado, así como, se continuó contra esta la tramitación del procedimiento, de acuerdo con las manifestaciones vertidas por el Secretario Judicial en la Diligencia de 24 de julio de 2014, en su calidad de fedatario público judicial. Undécima.–Recurso contra el segundo punto de la calificación negativa. (...) en la Diligencia de fecha 24 de julio de 2014 «Finalmente se hace constar que realizadas las comunicaciones al cónyuge del demandado y a sus herederos, continuó contra éstos la tramitación del presente procedimiento. Doy fe». Por tanto, con la documentación aportada por esta parte a través de la Diligencia de Constancia de 24 de julio de 2014, ha quedado acreditado fehacientemente el fallecimiento del deudor y que igualmente se realizaron las comunicaciones correspondientes al cónyuge del demandado y a sus herederos, continuado contra estos la tramitación del procedimiento judicial». La calificación registral supondría «el quebranto de la fe pública judicial que está

encomendada en nuestro ordenamiento jurídico a los Secretarios Judiciales de acuerdo con los artículos 453 y siguientes de la LOPJ, artículos 5 y siguientes del RD 1608/2005 y el artículo 145 de la Ley de la LEC. Esta fe supone que los Secretarios otorgan constancia fehaciente de la realización de actos procesales ante el Juzgado, mediante las oportunas actas y diligencias, siendo el único funcionario competente para dar fe con plenitud de efectos de las actuaciones judiciales. Dicho de otro modo, es una potestad que corresponde al Secretario como autoridad judicial, en virtud de la cual, ampara fehacientemente los hechos acaecidos en el transcurso del procedimiento judicial. La fe pública judicial trasladada en nuestro supuesto en cuanto a la continuación del procedimiento contra los herederos del demandado se refleja en la afirmación del Secretario Judicial en la Diligencia de fecha 24 de julio de 2014, señalando que se han realizado las comunicaciones a los herederos, continuándose contra estos la tramitación del procedimiento judicial, y lo que es más importante que las propias comunicaciones, en todo el transcurso del procedimiento han estado garantizados los derechos de todos los demandados y su herencia. Nuevamente la registradora de la propiedad está ejerciendo la función jurisdiccional, aunque recordemos, la misma únicamente está reservada a los Jueces y Tribunales. Además rompe con los límites establecidos en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, sobrepasando los límites de la potestad calificadora que le atribuye la ley (...) En definitiva, en la documentación aportada por esta parte queda suficientemente acreditado que se ha realizado todas las comunicaciones judiciales contra los herederos del demandado y que continuó contra estos la tramitación del procedimiento judicial. Duodécima.–Recurso contra el tercer punto de la calificación negativa. En cuanto al tercer punto de la calificación de fecha 29 de septiembre de 2014, la registradora (...) afirma que no consta la identidad del Secretario Judicial que suscribe la Diligencia de Adición de 14 de mayo de 2013 y Diligencia de Constancia de 24 de julio de 2014. (...) es de lógica que si en todos y cada uno de los documentos aportados por esta parte al Registro conste el mismo sello judicial y la misma firma sean de la misma persona, es decir, del secretario judicial que las emite. Por tanto, si en el Decreto de Adjudicación consta el nombre de la Secretaria Judicial, el sello del Juzgado y su firma; si en las Diligencias consta el mismo sello y la misma firma es lógico que corresponda a la misma persona, con lo cual, es fácil adivinar cuál es la persona que suscribe la diligencia de adición de 14 de mayo de 2014».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 10 de diciembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 16, 208, 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1216 del Código Civil; 3, 9, 14, 18, 20 y 326 de la Ley Hipotecaria; 51.11<sup>a</sup>, 76 a 78, 92, 100, 108, 144.6 y 166.1<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de mayo de 2000, 5 de octubre de 2001, 4 de enero de 2008, 22 de marzo de 2010, 9 de julio de 2011, 15 de marzo de 2013 y 5 de marzo de 2014.

1. Se debate en este recurso la inscripción del testimonio de un auto de adjudicación, dándose las siguientes circunstancias relevantes:

- a) La anotación preventiva de embargo dimanante de los autos de la ejecución se encuentra caducada al tiempo de la presentación.
- b) El dominio de las fincas adjudicadas consta inscrito a favor de don A. E. H. casado con doña M. D. S. H. F. «para su comunidad matrimonial de bienes».
- c) Del título presentado resulta que la demanda se presentó «contra A. E. H. (fallecido) y C. P. H.».

d) Del título presentado resultan las siguientes aseveraciones:

– «Se ha notificado en legal forma a la esposa del ejecutado, a los efectos del artículo 144 del Reglamento Hipotecario, la traba de los embargos realizados en el presente procedimiento».

– «Realizadas las comunicaciones al cónyuge del demandado y a sus herederos, continuó contra éstos la tramitación del presente procedimiento».

2. En primer lugar, conviene centrar la cuestión sobre el objeto del presente recurso, de acuerdo con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. El mismo debe limitarse a la calificación negativa que es efectivamente objeto de recurso: calificación de 29 de septiembre de 2014, derivada del asiento de presentación 2.595 del Diario 25. Por tanto, no son contempladas en la presente Resolución ninguna de las circunstancias derivadas de la calificación de 5 de mayo de 2.014, bajo el asiento 1741 del Diario 25, a la que se refiere en recurrente en su escrito, aun cuando se refiera a las mismas fincas y título principal. Y ello como consecuencia de la independencia de ambos procedimientos registrales y de las respectivas calificaciones registrales, como ha reiterado esta Dirección General en numerosas Resoluciones (por todas, la de 5 de marzo de 2014) y como resulta claramente del artículo 108 del Reglamento Hipotecario.

3. Entrando ya en el análisis del primero de los defectos señalados, se trata de comprobar si se respetan las exigencias del principio de tracto sucesivo respecto del cónyuge del demandado que figura inscrito en el Registro, habida cuenta de que la inscripción se practicó «para su comunidad matrimonial».

Partimos de la caducidad de la anotación de embargo dimanante del procedimiento. Como ha sostenido esta Dirección General, tal caducidad no impide inscribir la adjudicación siempre que se respeten las exigencias del tracto sucesivo (vid. Resoluciones de 26 de mayo de 2000, 4 de enero de 2008 y 15 de marzo de 2013).

Pues bien, tales exigencias no se respetan en el presente caso, pues de la documentación presentada no resulta que el cónyuge del demandado al tiempo de inscribir su adquisición (doña M. D. S. H. F.) haya sido demandado o notificado. El artículo 144.6 del Reglamento Hipotecario es claro en este sentido y de hecho supone una relajación de la tradicional doctrina de esta Dirección General, que exigía la demanda a ambos cónyuges ante la falta de prueba de que el Derecho extranjero aplicable permitía la ejecución demandando al cónyuge titular registral y notificando al no titular.

Por tanto, en el presente caso debe acreditarse la notificación o demanda al cónyuge del titular registral que concretamente figura en el Registro, ya que este es el partícipe de la comunidad conyugal en que se integran las fincas y es su derecho a la tutela judicial efectiva el que debe ser protegido de acuerdo con los artículos 24 de la Constitución Española y 20 de la Ley Hipotecaria.

Por la misma razón, no cabe admitir fórmulas genéricas tales como «se ha notificado al cónyuge del demandado» o «se ha comunicado a la esposa del ejecutado» ya que, como se afirmó en Resolución de 5 de octubre de 2001, de lo que se trata no es de proteger al cónyuge del deudor cualquiera que sea éste, sino de proteger al cónyuge cotitular de la comunidad de bienes al tiempo de la inscripción.

Por otra parte, no parece necesario que por resolución judicial se aclare si la sociedad conyugal se encontraba vigente o disuelta al tiempo de iniciarse el procedimiento, pues del título presentado resulta que la demanda se interpuso contra don A. E. H, titular registral, que falleció con posterioridad a la interposición de la demanda. Todo indica, por tanto, que la comunidad conyugal sí estaba vigente al tiempo de la interposición de la demanda o al menos, que no se había disuelto por el fallecimiento del titular registral. En otro caso, la resolución judicial afirmaríase directamente que la demanda se interpuso contra los herederos del titular registral.

4. El segundo de los defectos también concierne al principio de tracto sucesivo, en este caso respecto del propio titular registral, fallecido.

Convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral (cfr. Resolución de 9 de julio de 2011):

A) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

B) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

C) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En el presente expediente, de la documentación presentada resultan los siguientes extremos:

- a) Que la demanda se presentó contra el titular registral.
- b) Que, por lo tanto, su fallecimiento se produjo una vez iniciado el procedimiento.
- c) Que la tramitación del procedimiento continuó contra sus herederos.

Por lo tanto, siguiendo la doctrina antes expuesta: «deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil».

La demanda al titular registral y la continuación del procedimiento con sus herederos resultan del título presentado y, por lo tanto, su fallecimiento, por lo que este defecto debe ser revocado.

5. El tercero de los defectos se refiere a la falta de identidad del secretario judicial que suscribe las diligencias de 14 de mayo de 2013 y de 24 de julio de 2014. Este defecto debe ser confirmado. Así lo exigen los artículos 208, 214 y 215 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 1216 del Código Civil, 3 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51.11ª del Reglamento Hipotecario. En similar sentido se pronunció esta Dirección General en Resolución de 22 de marzo de 2010.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora respecto de los defectos primero y tercero, y estimar el recurso y revocar la nota respecto del defecto segundo, 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, 23 de febrero de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.