

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9554 *Resolución de 4 de octubre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Durango a inscribir una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don V. O. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Durango, don Enrique Maside Páramo, a inscribir una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Durango se tramitó el procedimiento de juicio verbal número 43/2014 a instancia de don V. y don J. L. O. M. frente a los ignorados herederos de don I. O. A. y doña A. y doña F. O. A., declarados en rebeldía procesal. En dicho procedimiento, el día 14 de abril de 2015 se dictó sentencia por la que, estimando la demanda, se declaraba que los demandantes habían adquirido por prescripción la propiedad de la finca registral número 1.635 del Registro de la Propiedad de Durango, y se ordenaba la inscripción a su favor en el Registro.

II

Testimonio de la referida sentencia se presentó en el Registro de la Propiedad de Durango, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Durango: Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe, teniendo en cuenta que la demanda ha sido dirigida «frente los ignorados herederos de los titulares registrales don I. O. A., Doña A. O. A. y doña F. O. A., declarados en rebeldía procesal» (Véase el párrafo inmediatamente anterior a los Antecedentes de Hecho del documento calificado) ha denegado la inscripción solicitada por no resultar de la documentación aportada que para el supuesto de «ignorados herederos» de don I., doña A. y doña F. la demanda se haya dirigido también o bien contra alguna persona que tenga interés en la herencia de los causantes como presunto heredero o bien contra un administrador judicial de la herencia. Un correcto cumplimiento del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria) y el de evitar la indefensión procesal (art. 24 de la Constitución Española) hubiera hecho necesario haber dirigido la demanda contra sus herederos conocidos previa acreditación de su calidad de tales. No siendo ello posible es doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado que en esos casos la demanda se dirija además de contra los ignorados herederos de los fallecidos, al menos contra algún interesado en la herencia aunque no acredite su calidad de heredero o contra un administrador judicial de la misma que puedan defender debidamente la posición del causante. A decir de las Resoluciones de la D.G.R. y N de 27 de junio de 2014 y 5 de marzo de 2015: «Es doctrina reiterada de esta Dirección General que el principio constitucional de protección jurisdicción de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de cosa juzgada a quienes hayan sido partes 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 patente del titular registral. Esta es la razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el art. 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 Juzgado 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.» Aplicada esta doctrina al ámbito de la herencia yacente a ignorados herederos de los titulares registrales la Dirección General de los Registros y del Notariado estima que la demanda debe dirigirse de la manera que anteriormente se hizo referencia. Buena muestra de ello, además de las Resoluciones citadas, son las Resoluciones de 27 de mayo de 2013, 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 29 de abril de 2015, 17 de julio de 2015 y 22 de octubre de 2015, entre otras. La coincidencia del apellido «O.» en demandantes y demandado pudiera llevar a pensar que los primeros son presuntos herederos de los segundos aun cuando no se pudiera acreditar y que en consecuencia ya se estaría dando cumplimiento al requisito exigido por la Dirección General. Como puede suponerse, aun cuando ello fuera así, el requisito seguiría sin cumplirse pues no tendría ningún sentido que fueran los propios demandantes los llamados a defender y representar los intereses de los demandados cuando ambos intereses son contrapuestos. Independientemente del defecto denegatorio que acaba de señalar hubiesen sido motivo de suspensión los siguientes defectos subsanables: A- No acreditarse el fallecimiento de don I., doña A. y doña F. O. A. Sin acreditar los fallecimientos ningún sentido tendría el que la demanda se hubiera dirigido contra los ignorados herederos de las referidas personas. Habría que haber acompañado los respectivos certificados de defunción. B- No resultar de la documentación aportada haber transcurrido dieciséis meses desde la notificación de la Sentencia durante los cuales la parte demandada declarada en rebeldía puede ejercitar la acción de rescisión frente a la sentencia firme de conformidad con lo prevenido en el n.º 2 del art. 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Téngase en cuenta a este respecto lo siguiente: 1) Que en el procedimiento se declara a la parte demandada en situación de rebeldía procesal. 2) Que como consecuencia de lo anterior, la parte demandada podría ejercitar la acción de rescisión de la sentencia firme de conformidad con lo prevenido en los arts. 496 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil. 3) Que mientras pueda ejercitarse la acción de rescisión de una sentencia firme dictada en rebeldía no es posible practicar asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad de conformidad con lo prevenido en el n.º 4 del art. 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Tan solo cabría la anotación preventiva de la sentencia. 4) Que si bien el art. 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil señala tres plazos de caducidad de la acción de rescisión (20 días, 4 meses y 16 meses desde la notificación de la Sentencia) como puede ocurrir que el rebelde no haya podido comparecer en el juicio por causa de fuerza mayor, y que tal fuerza mayor pueda subsistir no solo durante el procedimiento sino después de dictada la sentencia, el registrador, a la hora de estimar cuándo se puede practicar asiento de inscripción tendrá que tener en cuenta el plazo de dieciséis meses desde la notificación de la sentencia, que es el que marca el n.º 2 del art. 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para supuesto de fuerza mayor. Confirman este criterio Resoluciones de la D.G.R. y N. de 15 de febrero de 2005, 21 de febrero de 2007, 23 de junio de 2007, 29 de mayo de 2009, 27 de septiembre de 2011, 29 de abril de

2015, 21 de mayo de 2015 y 17 de julio de 2015 entre otras. C- No resultar de la documentación aportada las circunstancias personales de los adquirentes del dominio referentes a su mayoría de edad, domicilio, estado civil, nombre y apellidos de los cónyuges y NIF. Se trata de circunstancias personales que deben figurar en el asiento de inscripción de conformidad con la letra a) regla 9ª del art. 51 del Reglamento Hipotecario. D) Teniendo en cuenta que la finca aparece gravada con hipoteca en favor de don J. O. y G. en garantía de constitución de patrimonio eclesiástico y que en la Sentencia se ordena en su número 3 «que se cancele cualquier carga a favor de terceros», en principio debería denegarse la cancelación por no haber sido demandado el titular de la hipoteca al efecto de que pudiera hacer las alegaciones oportunas en defensa de su derecho (párrafo 1º art. 82 LH) por razones de tracto sucesivo (art. 20 de la LH) y por la necesidad de evitar la indefensión procesal (art. 24 de la Constitución Española). No obstante habiendo previsto en el propio asiento de hipoteca que la misma desaparecerá por fallecimiento del «patrimonista» es decir, Don J. O. y G., que este tenía 23 años al tiempo de constituirse la hipoteca, que la inscripción está fechada el 10 de diciembre de 1912 y que en consecuencia es más que probable que don Juan haya fallecido, lo único que se precisa para llevar a cabo el mandato de la Sentencia y cancelar la hipoteca es acompañar el Certificado de defunción de su titular. E) No resultar acreditado previamente, en relación al I.I.V.T.N.U (plusvalía) haberse presentado en el Ayuntamiento de Elorrio la autoliquidación, o en su caso, la declaración del impuesto o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del art. 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, de conformidad con el nº 5 del art. 254 de la Ley Hipotecaria. Confirman este criterio en materia de prescripción el Fundamento de Derecho 6 de la Resolución de la D.G.R. y N. de 17 de julio de 2015.– Contra la referida calificación (...). Durango, a 7 de junio de 2016.–El registrador accidental Don Enrique Maside Páramo (firma ilegible)».

III

Contra la anterior calificación, don V. O. M. interpuso recurso de acuerdo con los siguientes razonamientos: «(...) Hechos Primero.–(...) Sexto.–A pesar de lo anterior, esta parte entiende que se han cumplido los requisitos para que se procede a la inscripción interesada: En primer lugar porque tal y como se puede comprobar con la copia sellada de la demanda (...), la misma se dirigió no sólo contra los ignorados herederos de D. I.; Dña. A. y Dña. F. O. A., sino también contra cualquier tercero que pudiera tener interés en la causa a quienes se citará por edictos». Por tanto, es obvio que a la vista de la demanda, se han cumplido los requisitos cuya falta ha dado lugar a la denegación de la inscripción, por lo que ya sólo por este motivo, debería de ser estimado el presente recurso. Pero es que a mayores, interesa destacar a esta parte, que en el presente caso, los hermanos O. M., es decir, los actores, son descendientes directos de uno de los titulares registrales demandados, en concreto de D. I. O. A., el cual era el bisabuelo de los actores. Así, en el certificado de defunción del citado D. I. O. A. (...), ya aparece que fue su hijo, D. V. O. G., quien notificó el fallecimiento en el Juzgado de Paz, haciéndose referencia igualmente al hecho de que el fallecido estaba casado en segundas nupcias con Dña. M. G. G., (siendo D. V. O. G. fruto de este matrimonio) y que de su anterior matrimonio con Dña. A. A. dejaba dos hijas F. y A. O. A. (que son las otras dos titulares registrales). Pues bien, el citado D. V. O. G. falleció el 9 de Mayo de 1.966, en estado de casado con Dña. A. G. A., de cuyo matrimonio dejó tres hijos entre los cuales estaba D. J. A. O. G. Y finalmente, D. J. M. O. G. falleció el 10 de Octubre de 1.998 en estado de casado con Dña. M. A. M. A., de cuyo matrimonio tuvo dos hijos, D. V. y D. J. L. O. M., es decir, los actores. A mayores, añadir que tal y como se extrae del propio certificado de defunción, D. I. O. A. falleció sin testamento; D. V. O. G. falleció con testamento en donde instituía heredero de todos sus bienes a su hijo J. M. O. G., y por su parte, D. J. M. O. G. falleció con testamento en virtud del cual instituía herederos de todos sus bienes a sus dos hijos, V. y J. L. Así las cosas, es evidente que los actores son herederos directos del titular registral D. I. O. A. y por ello, entendemos cumplido el requisito por cuya ausencia se ha procedido a la denegación de

la inscripción. Se acompaña (...), certificado de defunción de D. I. O. A.; (...) certificado de defunción D. V. O. G.; (...) certificado de defunción de J. M. O. G.; (...) aceptación de herencia de V. O. G. y (...) aceptación de herencia de D. J. M. O. G. Séptimo.—Para terminar, y en relación con lo manifestado en la nota de registrador de que aún en este caso (que los actores sean herederos directos del titular registral D. I. O. A.) no se podría entender cumplido el requisito exigido por la Dirección General al no tener ningún sentido que fueran los propios demandantes los llamados a defender los intereses de los demandados cuando ambos intereses son contrapuestos, debemos decir que con anterioridad a la demanda que ha dado lugar a la sentencia cuya inscripción se solicita, se presentó demanda de expediente de dominio de reanudación del tracto, la cual dio lugar a los autos de Expediente de Dominio Reanudación del Tracto 409/2012 del Juzgado de Primera Instancia 2 de los de Durango, dictándose con fecha 29 de Enero de 2.013 auto en virtud del cual se acordaba el archivo del procedimiento por considerar la juzgadora que no se cumplían los requisitos necesarios para promover el citado expediente, y remitiéndonos al declarativo correspondiente. Evidentemente de haberse podido instar la reanudación del tracto, no nos hubiésemos encontrado con el problema que actualmente nos encontramos, pero por carecer de la documentación acreditativa del cumplimiento del tracto sucesivo esta parte entiende que el único medio de ejercitar la acción declarativa de dominio sobre la finca objeto de la litis es por la vía de la prescripción adquisitiva usucapio libertatis contra tabulas, lo cual nos obliga a demandar a los actuales titulares registrales, como así hemos hecho, sin que ello suponga que los intereses son contrapuestos, por todo lo que ya hemos explicado. Resumiendo, entendemos acreditado que los actores eran herederos de los titulares registrales, y si ello es así, es evidente que ni hay intereses contrapuestos ni puede entenderse que en el procedimiento judicial no estuvieron representados los ignorados herederos de los actuales titulares registrales, por lo que debe ser estimado el presente recurso y procederse a la inscripción interesada. Se acompaña (...) auto de archivo de los autos Expediente de Dominio Reanudación del Tracto 409/2012. A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes, Fundamentos de derecho De forma I.—Legitimación activa.—Se cumple conforme al artículo 325.1 de la LH que recoge que se encuentran legitimados para interponer el recurso administrativo «la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto.» II- Objeto, plazos y requisitos del recurso.—Se cumplen conforme al artículo 326 de la LH. De fondo. Esgrime el Registrador como motivo de calificación insubsanable que la demanda no se haya dirigido también o bien contra alguna persona que tenga interés en la herencia de los causantes como presunto heredero o bien contra un administrador judicial de la herencia. Siendo así, nos remitimos a lo recogido en los antecedentes de hecho entendiendo acreditado dicho requisito por dos motivos: - En primer lugar porque la demanda se ha dirigido no sólo contra los ignorados herederos de D. I., Dña. A. y Dña. F. O. A., sino también contra cualquier tercero que pudiera tener interés en la causa a quienes se citará por edictos». - Y en segundo lugar, porque hemos acreditado que los actores son herederos de los demandados sin que haya intereses contrapuestos entre ambos. En este sentido traemos a colación, entre otras, las Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011 entre otras, en virtud de las cuales se establece: «la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados puramente genérico y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Aplicando lo anterior al caso que nos ocupa mis representados aún actuando en calidad de demandantes, también son parte interesada en la herencia yacente y por tanto

interesados en la defensa del caudal hereditario y todo ello debido a su calidad de descendientes de uno de los titulares registrales y por tanto parientes con derecho a la sucesión por ministerio de la ley. Así las cosas entendemos que no se ha producido la indefensión procesal prescrita en el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la LH. Y en este sentido se pronuncia la DGRN, Resolución, 17-3-2016, BOE 83/2016, de 6 de abril de 2016 (...).

IV

El registrador de la Propiedad accidental de Durango, don Enrique Maside Páramo, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015 y 17 de marzo, 17 de mayo y 8 de septiembre de 2016.

1. Este expediente tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Durango a inscribir el testimonio de una sentencia dictada en un procedimiento de juicio verbal por la que se declara que los actores han adquirido por prescripción una determinada finca. De los distintos defectos apreciados en la nota, es objeto de recurso sólo el relativo a la necesidad de que, habiéndose dirigido la demanda contra los ignorados herederos de los demandados, se acredite que entre dichos demandados haya sido identificado alguno de los presuntos herederos de los titulares registrales, o la designación de un administrador judicial de la herencia yacente.

2. Como cuestión previa es necesario recordar que constituye reiterada doctrina de este Centro Directivo que en los recursos sólo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, toda vez que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria limita el recurso exclusivamente a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por este motivo no procede valorar en el marco de este recurso el contenido de los distintos documentos que se acompañan al escrito de su interposición al objeto de acreditar la condición de descendientes y herederos de los demandantes respecto a uno de los titulares registrales, debiendo tenerse en cuenta no obstante que son tres las herencias yacentes al ser tres los titulares registrales y que la intervención de uno de ellos, en el caso de acreditarse su condición, como demandante y demandado implicaría, como afirma el registrador en la nota de calificación un supuesto de contraposición de intereses.

3. El problema 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.

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

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

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

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

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

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «...el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular,... no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación

de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

4. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que 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, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

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

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía, en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 18 de junio, etc.).

Y eso es lo que ocurre en el presente caso, ya que la posición procesal de demandados está integrada exclusivamente por los desconocidos herederos de los tres titulares registrales, sin que se haya dirigido la demanda de forma específica contra, al menos, un posible heredero de las diferentes herencias yacentes de los titulares registrales de la finca. Por tanto, para evitar la indefensión hubiera sido precisa la designación de un administrador judicial en los términos que antes se ha expuesto.

5. Por último, debe destacarse que no modifica lo anterior el hecho de que el título de adquisición por el titular de quien trae derecho la demandante sea el de prescripción extraordinaria.

Es doctrina consolidada de esta Dirección General (vid. Resoluciones de 6 de mayo de 2009, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 11 de mayo de 2012 y 11 de febrero, 16 de abril, 28 de mayo y 3 de diciembre de 2015), que la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del

derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

La prescripción extraordinaria se consume por el transcurso del tiempo con los requisitos legalmente establecidos, pero aun cuando para buena parte de la doctrina opera de forma automática, no puede ser declarada por el juez de oficio, sino que necesita de un procedimiento que culmine con su declaración. Conforme al artículo 1941 del Código Civil «la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida», requisitos aplicables tanto a la usucapación ordinaria, como a la extraordinaria, siendo constante la jurisprudencia en la exigencia de que esta posesión sea en concepto de dueño (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo número 596/2014, de 27 de octubre). Esta circunstancia refuerza la necesidad de que la herencia sea debidamente emplazada, bien por la intervención de un interesado en la misma, bien por la designación de un administrador judicial, que tutele sus intereses, evitando con ello la indefensión.

Cuando la prescripción adquisitiva se alega como contestación a una acción reivindicatoria por quien considera ser el legítimo dueño de la finca es evidente que existe un conflicto litigioso que debe ser resuelto judicialmente, sin embargo cuando el usucapiente pretende que se declare su adquisición como demandante, la designación del demandado le corresponde a él y no es infrecuente que la parte demandada se allane o simplemente no comparezca. Pero no por ello la declaración judicial de adquisición por usucapación puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica que no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como -desde la perspectiva no sólo formal sino también material- un acreditado tracto sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no sólo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, cabe plantearse a la vista de lo anterior si la sentencia declarativa de usucapación en tanto medio de rectificación del Registro es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de tracto sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de este expediente la declaración de adquisición se efectúa por usucapación extraordinaria pero en cualquier caso aun cuando en este supuesto no sea necesaria la acreditación en el procedimiento de la existencia o la validez de los títulos de hipotéticos adquirentes posteriores (pues precisamente dicha modalidad de prescripción adquisitiva no precisa ni de buena fe ni de justo título siendo únicamente necesario acreditar la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida), puesto que la resolución que le ponga fin alterará el contenido de los libros del Registro, deberá ser entablado, en todo caso, contra el titular registral para evitar su indefensión.

Esta exigencia entronca con los principios de legitimación y tracto sucesivo en los mismos términos antes señalados llegándose por tanto a la misma conclusión, es decir a la exigencia del nombramiento del defensor judicial de la herencia yacente de la titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 4 de octubre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.