

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11527 *Resolución de 15 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad accidental de Rivas-Vaciamadrid, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.*

En el recurso interpuesto por don J. G. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad accidental de Rivas-Vaciamadrid, doña María Rosa Fuentes Cruz, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.

Hechos

I

Por decreto de adjudicación, de fecha 20 de octubre de 2015, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 510/2012 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Coslada, seguido a instancia de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» contra don J. A. M. A. y a los ignorados herederos de doña M. A. M. G., se adjudicó a la susodicha entidad demandante la finca registral número 2.303 del Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid el día 24 de febrero de 2016, fue calificada negativamente el día 15 de marzo de 2016. Presentada nuevamente en el indicado Registro el día 11 de mayo de 2016, acompañada de escritura de renuncia de derechos hereditarios otorgada por el notario de Madrid, don José María Núñez Aparicio, el día 13 de mayo de 2011, en la que doña M. P. y don A. M. G. y doña A. G. C., renunciaban pura y simplemente a cuantos derechos hereditarios pudieran corresponderles en la herencia de su hija y hermana respectivamente, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Gestores Administrativos Reunidos, S.A., el día 24 de febrero de 2016 bajo el asiento número 2.148 del tomo 129 del Libro Diario y número de entrada 862, que corresponde al testimonio del Decreto de Adjudicación y al mandamiento de cancelación de cargas, expedidos el día 21 de Octubre de 2015, por doña M. M. C., Secretario Judicial del Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Coslada, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 510/2012, adjuntándose instancia de fecha 15 de enero de 2016 sobre la situación arrendaticia de la finca, calificado con defectos el día 15 de marzo de 2016, y aportada al Registro el día 11 de mayo de 2016 escritura de renuncia de derechos hereditarios otorgada por el Notario de Madrid, don José María Núñez Aparicio, el día 13 de mayo de 2011, de conformidad con los artículos 18 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto suspender la práctica de los asientos solicitados por el defecto siguiente: Habrá de haberse emplazado y nombrado a un administrador judicial. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: Por el Decreto de Adjudicación de fecha 20 de octubre de 2015, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 510/2012, seguido a instancia de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. contra don J. A. M. A. y a los ignorados herederos de doña M. A. M. G. se adjudica a la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., la finca registral

2.303 del término municipal de Velilla de San Antonio, dándose la siguiente circunstancia:

1. Se acompaña escritura de renuncia de derechos hereditarios otorgada por el Notario de Madrid, don José María Núñez Aparicio, el día 13 de mayo de 2011, en la que doña M. P. M. G., don A. M. G. y doña A. G. C., renuncian pura y simplemente a cuantos derechos hereditarios pudieran corresponderles en la herencia de su hija y hermana respectivamente. Fundamentos de Derecho: El artículo 18 párrafo 1.º de la Ley Hipotecaria señala que: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Por su parte el artículo 100 del Reglamento hipotecario establece que: «La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la Autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato 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». Principio del tracto sucesivo: El procedimiento que nos ocupa se ha seguido contra don J. A. M. A. y los ignorados herederos de doña M. A. M. G., sin que conste haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de la herencia yacente. El hecho de que se acompañe la escritura antes citada de renuncia de los herederos no modifica esta conclusión. Así la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de septiembre de 2015, señala que «las personas supuestamente llamadas a la herencia (no consta si por vía testada o intestada), al haber renunciado a la misma, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante (artículo 989 Código Civil). Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. Y ninguno de ellos ha sido emplazado en el proceso que ha culminado con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario». «Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia cumplirá con el tracto sucesivo. Este es un requisito inexcusable cuando el emplazamiento sea genérico como es el caso que nos ocupa. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso e nombre de los ausentes o desconocidos. Siendo subsanable el defecto señalado en el apartado hechos, se suspende la inscripción y cancelación solicitada. Esta nota será notificada al Juzgado de 1.ª Instancia n.º 2 de Coslada y al presentante, quedando prorrogado el asiento de presentación por sesenta días hábiles a contar desde la última notificación. Contra el presente acuerdo de calificación (...) Rivas Vaciamadrid, a dos de junio del año dos mil dieciséis. El Registrador accidental (firma ilegible) Fdo.: María Rosa Fuentes Cruz».

III

Con fecha 27 de junio de 2016 se solicitó calificación sustitutoria, que correspondió a la registradora de la Propiedad de Madrid número 32, doña Paloma Parra Martínez, quien, con fecha 7 de julio de 2016, emitió calificación ratificando íntegramente la calificación del Registro la Propiedad de Rivas-Vaciamadrid.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. G. G., Procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso el día 17 de agosto de 2016, en base a las siguientes alegaciones: «Primera: Con fecha 21 de octubre de 2015 se expidió Testimonio del Decreto de Adjudicación por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de los de Coslada, donde se tramita el procedimiento de Ejecución Hipotecaria 510/2012 contra los ignorados herederos de doña M. A. M. G. y don J. A. M. A., a fin de que sirviera de título bastante para la inscripción de la finca registral 2303 del Registro de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid, a favor de la adjudicataria Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. Asimismo, se expidió Mandamiento, a fin de que por el

Sr. Registrador de la Propiedad de Rivas Vaciamadrid se procediera a la cancelación de la hipoteca ejecutada en dicho procedimiento, así como de las inscripciones y anotaciones posteriores Como consta en el testimonio del decreto de adjudicación, ambos ejecutados, fueron notificados en el domicilio pactado en la propia escritura de formalización del préstamo con garantía hipotecaria, practicándose –además– mediante edictos, por lo que cualquier posible heredero tuvo acceso legal a dicha información. Ningún heredero ha solicitado anotación registral preventiva de derecho alguno. Segunda: La citada finca 2303 figura inscrita a nombre de doña M. A. M. G., separada judicialmente, por compra, según consta en la inscripción 5.ª de fecha 14 de junio de 2001. Tercera: Según la inscripción 7.ª, doña M. A. M. G., divorciada, constituyó hipoteca a favor de Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. en garantía de la devolución de un préstamo concedido a favor de M. A. M. G. y don J. A. M. A. Cuarta: Por decreto firme de fecha 20 de octubre de 2015, se aprueba el remate y adjudicación a favor del acreedor hipotecario de la finca hipotecada. Recordemos que el artículo 673 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece: «Será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad el testimonio, expedido por el Secretario judicial, del decreto de adjudicación, comprensivo de la resolución de aprobación del remate, de la adjudicación al acreedor o de la transmisión por convenio de realización o por persona o entidad especializada, y en el que se exprese, en su caso, que se ha consignado el precio, así como las demás circunstancias necesarias para la inscripción con arreglo a la legislación hipotecaria» Quinta: Con fecha 11 de mayo de 2016 se aporta al Registro, tras una primera calificación negativa, una copia notarial de la escritura de renuncia de derechos hereditarios (ya se había aportado una copia simple del ejemplar que obraba en los autos de ejecución hipotecaria) otorgada ante el Notario de Madrid D. José María Núñez Aparicio con fecha 13 de mayo de 2011, por la madre y los dos hermanos (uno de ellos abogado) de la prestataria doña M. A. M. G., mediante la que doña M. P. M. G., don A. M. G. y doña A. G. C., renuncian pura y simplemente a cuantos derechos hereditarios pudieran corresponderles en la herencia de su hermana e hija, respectivamente. Copia que tampoco fue fácil de obtener, al considerar la notaría que el Banco no era parte interesada en la herencia de la fallecida. Sexta.–Con fecha 2 de junio de 2016 se suspende la inscripción de adjudicación y la cancelación de cargas por el defecto siguiente: «habrá de haberse emplazado y nombrado un administrador judicial». A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes, Fundamentos de Derecho: I. Se trata de adecuar el Registro de la Propiedad a la realidad fáctica, inscribiendo la finca a nombre de su actual propietario (que legalmente lo es, esté inscrita la finca a su nombre o no, ya que nuestro Ordenamiento Jurídico no impone la obligatoriedad de la inscripción registral), habiéndose dirigido la demanda contra los «desconocidos herederos» de uno de los prestatarios. Es un hecho acreditado que el Juzgado ha dictado una resolución firme, adjudicando la finca objeto de la presente reclamación a favor de mi representada y ordenando la cancelación de la hipoteca ejecutada y de las cargas posteriores a la misma. En el caso de que el Juzgado admitiera la argumentación recogida en la calificación, ello implicaría admitir la «nulidad» de actuaciones en el procedimiento de ejecución hipotecaria retrotrayendo las actuaciones al momento de presentación de la demanda, en el que habría que «nombrar y citar» a un administrador judicial de la herencia del prestatario fallecido. Por cierto, ¿lo tendría que hacer el Juzgado de oficio? ¿Está legitimado el acreedor para exigir que se nombre un administrador judicial de una herencia en la que no es parte interesada? Si desde la fecha de presentación de la demanda hasta el decreto de adjudicación han transcurrido tres años (del 2012 al 2015), teniendo que nombrar un administrador judicial de la herencia podríamos encontrarnos ante un procedimiento prácticamente «eterno», pues es difícil encontrar un administrador judicial de una herencia en la que no hay bienes, se desconoce si puede existir algún heredero interesado en ella (las deudas son mucho mayores que los bienes) y de la que, por lo tanto, no va a poder cobrar cantidad alguna. En el caso que nos ocupa, habiéndose dirigido la demanda contra los ignorados herederos de doña M. A. M. G. consta en autos la escritura de renuncia de derechos hereditarios de su madre y hermanos. Este hecho acredita totalmente que los herederos de la fallecida conocían la existencia de las deudas y derechos y, habiéndolo

sopesado, decidieron renunciar a la herencia. Por lo tanto, nada podría aportar el nombramiento de un administrador judicial de....., no se sabe quién, que en aplicación del artículo 104 de la Ley Hipotecaria (La hipoteca sujeta directa e inmediatamente los bienes sobre que se impone, cualquiera que sea su poseedor, al cumplimiento de la obligación para cuya seguridad fue constituida) no pudiera más que asistir a la subasta y adjudicación de la vivienda hipotecada. II. Citamos como refuerzo de los argumentos esgrimidos la Resolución de fecha 17 de marzo de 2016 (2.ª) de esta Dirección General de los Registros y del Notariado, en un caso similar al planteado. III. Alegamos, también una evidente inseguridad jurídica. Son miles los procedimientos judiciales instados contra los «ignorados herederos» de uno o más prestatarios y -afortunadamente- en muy pocas ocasiones nos encontramos ante este tipo de calificación, a nuestro entender excesivamente rigorista. Tras un –cada vez más– laborioso procedimiento de ejecución hipotecaria, el acreedor logra su título de propiedad «firme» y de repente, un tercero ajeno al procedimiento, le dice que tiene que reiniciarlo desde la fecha de presentación de la demanda, en base a un razonamiento que expresamente no consta en ningún precepto concreto y que los Juzgados no consideran necesario. Si apareciera en algún momento alguien que pretendiera ejercitar determinado derecho, siempre tiene abierta la posibilidad de instar una reclamación judicial solicitando la tutela de tal derecho».

V

La registradora emitió informe, confirmando su calificación, y formó 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 de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, 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, 19 de septiembre, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015 y 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre de 2016.

1. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible un decreto de adjudicación dictado en procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos del titular registral cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

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 (*cf.* 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 (*cf.* artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (*cf.* 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 (*cf.* 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».

2. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

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

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

En este sentido 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 eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

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, 1101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.).

Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

3. En el supuesto de este expediente la citada finca 2.303 figura inscrita a nombre de doña M. A. M. G., separada judicialmente, por compra, según consta en la inscripción 5.^a, posteriormente, divorciada, constituyó hipoteca a favor de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» en garantía de la devolución de un préstamo concedido a favor de M. A. M. G. y don J. A. M. A., deudor no hipotecante.

El llamamiento a la herencia es genérico, «ignorados herederos de doña M. A. M. G.» y la citación ha sido por edictos; sin embargo no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral, por lo tanto no cabe sino confirmar el defecto advertido en la nota de calificación.

El hecho de que se acompañe la escritura de renuncia de los herederos de dicha causante, como señaló la Resolución de 19 de septiembre de 2015, no modifica esta conclusión, máxime cuando la renuncia se efectuó el día 13 de mayo de 2011, es decir con anterioridad al inicio del procedimiento de ejecución, por lo que las personas supuestamente

llamadas a la herencia, no consta si por vía testada o intestada, al haber renunciado a la misma con carácter previo a la interposición de la demanda, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante ex artículo 989 del Código Civil.

Tampoco consta de la documentación presentada si el deudor no hipotecante y codemandado, don J. A. M. A. sea un posible heredero o interesado en la herencia de la fallecida.

Serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. Y ninguno de ellos ha sido emplazado en el proceso que ha culminado con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario.

Distinto sería el supuesto de que la renuncia se efectuase con posterioridad al inicio del procedimiento y previo emplazamiento de los herederos inicialmente llamados a la sucesión, en cuyo caso la posibilidad de intervención en defensa de la herencia queda garantizada.

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

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, 15 de noviembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.