

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4542** *Resolución de 6 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Barcelona n.º 20 a practicar la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. C. D., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Bankia, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Barcelona número 20, doña Amparo Cuesta Chasco, a practicar la adjudicación derivada de un procedimiento de ejecución hipotecaria.

##### Hechos

I

En mandamiento librado el día 1 de junio de 2016, por el letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona, en el procedimiento ejecución hipotecaria número 965/2014, comprensivo del decreto dictado el día 27 de mayo de 2016 en el mismo procedimiento, al que se acompañaban instancia suscrita el día 22 de junio de 2016, relativa a la situación arrendaticia de la finca, mandamiento adicional librado el día 13 de septiembre de 2016 y diligencia de ordenación de fecha 19 de septiembre de 2018, junto con mandamiento adicional de fecha 20 de septiembre de 2018, se adjudicó la finca registral número 6.267 del Registro de la Propiedad de Barcelona número 20 al ejecutante, la entidad «Bankia, S.A.»

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 20, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y nueva calificación del documento presentado, se suspende la práctica de la inscripción y cancelación ordenadas, por observarse el siguiente defecto:

Por no considerarse posible la continuidad del procedimiento sin la intervención de quienes resulten ser los herederos del deudor hipotecante fallecido, don J. F. G., o en su caso, de un administrador de la herencia yacente designado al efecto.

##### Hechos

1) El documento objeto de calificación, consistente en un mandamiento librado el 1 de junio de 2016 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona, en procedimiento ejecución hipotecaria 965/2014-5X, fue presentado inicialmente en Registro el 18 de julio de 2016, con el número de asiento 1043 del Diario 45, junto con instancia suscrita el 22 de junio de 2016 relativa a la situación arrendaticia de la finca. Con fecha 4 de agosto de 2016 fue objeto de calificación suspensiva. En fecha 26 de septiembre de 2016 se aportó mandamiento adicional librado el 13 de septiembre de 2016. Con fecha 18 de octubre de 2016 fue objeto de nueva calificación suspensiva. En fecha 5 de noviembre de 2018 ha sido objeto de nueva presentación, junto con mandamiento adicional librado el 19 de septiembre de 2018, con el número de asiento 694 del Diario 48.

2) La finca número 6.267 objeto de adjudicación, se encuentra gravada, entre otras cargas, con una hipoteca y una ampliación y modificación de hipoteca constituidas por don J. H. R., don J. F. G. y doña M. P. E. inicialmente a favor de Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, causantes de sus inscripciones 5.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup>, obrando extendidas al margen de dichas inscripciones sendas notas de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de procedimiento ejecución hipotecaria 965/2014 Sección 5X seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona a instancia de Bankia, S.A. contra don J. H. R., don J. F. G. y doña M. P. E.. Dichos derechos de hipoteca y ampliación y modificación de hipoteca fueron transmitidos a Bankia, S.A. por título de escisión, según resulta de la inscripción 9.<sup>a</sup>

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 6.4, 7.6, 16 y 17 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si bien se hace contar en el mandamiento adicional que se sobresee la causa respecto de unos de los deudores y titulares de la finca, no se considera posible que el procedimiento haya continuado sin la intervención de quienes resulten ser sus herederos o el nombramiento de un administrador de la herencia yacente; siendo titular de una parte del dominio que se transmite en virtud de una enajenación forzosa, el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), así como el de legitimación registral, exige que hayan tenido parte en dicho procedimiento bien el titular registral, bien sus causahabientes. Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2011, entre otras «No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) 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 seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, 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, si no, haya tenido, al menos, legalmente 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 procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al Registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto.» Por lo tanto, no es trascendente que el acreedor demandante haya (o no, porque no queda claro del mandamiento adicional) renunciado a dirigir su demanda, como titular de un derecho de crédito, contra uno de los deudores, sino que lo trascendente es que se produce una transmisión del dominio de un titular registral. Para poder inscribir cualquier tipo de transmisión de un derecho real es preciso el consentimiento voluntario o forzoso de su titular registral; siendo la enajenación forzosa, se requiere garantizar la adecuada intervención en el procedimiento. Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de marzo de 1987 señaló que la apertura de la sucesión se produce justamente con la muerte de

la persona, momento en el cual su patrimonio se transmuta en herencia yacente, que no es sino aquel patrimonio relicto mientras se mantiene interinamente sin titular. La herencia yacente carece de personalidad jurídica, aunque, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios -específicamente se le atribuye legitimación procesal- siendo su destino el de ser adquirida por los herederos voluntarios o legales, admitiendo el que, bien por medio de albaceas o administradores testamentarios o judiciales pueda ser demandada y esté habilitada para excepcionar y recurrir. No es, sin embargo la única vía, de manera que admite también que el emplazamiento de la herencia yacente pueda efectuarse a través del llamamiento de los herederos desconocidos, ignorados, inciertos de una persona determinada, el demandado fallecido. Lo que ocurre es que en este caso, conforme a la doctrina jurisprudencial más reciente, para que no sea exigible el emplazamiento a través del administrador judicial, será necesario haber demandado a algún posible llamado a la herencia con poder para actuar en nombre de los ausentes o desconocidos sin que baste el llamamiento genérico por edictos a herederos ignorados.

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la operación solicitada por el defecto señalado al principio de esta nota.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación podrá (...)

Barcelona, 26 de noviembre de 2018 La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

### III

Contra la anterior calificación, don A. C. D., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Bankia, S.A.», interpuso recurso el día 14 de diciembre de 2018 con base en los siguientes fundamentos:

«Único.

La calificación negativa del Registrador es contraria a la doctrina reiterada de la DGRN que expresa en un supuesto similar que, si bien el registrador debe velar por la intervención del tercer poseedor en el procedimiento en la forma dispuesta por la legislación, una vez una resolución judicial firme decide sobre dicha cuestión, no le compete cuestionar la oportunidad de tal decisión conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Así se infiere de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 22/05/2017 y de fecha 02/08/2016 (3.ª).

El registrador pretende velar por la intervención de quienes resulten ser los herederos del deudor hipotecante fallecido, Don J. F. G., o en su caso, de un administrador de la herencia yacente designado al efecto, pero en el caso objeto de este expediente, concurre una circunstancia especial.

En la Diligencia de Ordenación de fecha 19/09/2018, en la que se ordena que se expida mandamiento adicional dirigido al registrador de la propiedad, se hace constar que por auto firme de fecha 16/12/2014 se acordó el archivo de las presentes actuaciones respecto de J. F. G., fundamentando tal decisión en que el coejecutado fallecido carecía de capacidad procesal para comparecer en juicio, no pudiendo ostentar la condición de parte ni siendo tampoco posible la sucesión procesal, indicando que lo único que procede es acordar el sobreseimiento de las actuaciones en cuanto al coejecutado fallecido, no acordándose en dicha resolución la nulidad de actuaciones del procedimiento ni la imposibilidad de que el procedimiento siguiera adelante por sus cauces hasta celebrarse la subasta del bien hipotecado, al no apreciarse indefensión alguna que justificara dicha nulidad.

Por tanto, solicito que se revoque la calificación, acordando la inscripción de la finca número 6.267 a favor de Bankia, S.A., objeto de adjudicación, puesto que la resolución judicial firme en el expediente es clara e indubitada en el sentido que el coejecutado fallecido carecía de capacidad procesal para comparecer en juicio, no pudiendo ostentar la condición de parte ni siendo tampoco posible la sucesión procesal, indicando que lo único que procede es acordar el sobreseimiento de las actuaciones en cuanto al coejecutado fallecido y no se aprecia indefensión alguna, y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción.»

## IV

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 17.2 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 6, 9 y 540 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, números 266/2015, de 14 de diciembre, y 200/2016 de 28 de noviembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo y 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016, 10 de octubre de 2017 y 24 de abril y 14 de diciembre de 2018, entre otras.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral número 6.267 figura inscrita en el Registro a favor de don J. H. R., don J. F. G. y su esposa doña M. P. E., casados en régimen de separación de bienes, por terceras partes indivisas y gravada, entre otras cargas, con una hipoteca y una ampliación y modificación de hipoteca constituidas los citados titulares inicialmente a favor de «Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid», causantes de sus inscripciones 5.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> Dichos derechos de hipoteca y ampliación y modificación de hipoteca fueron transmitidos a «Bankia, S.A.» por título de escisión, según resulta de la inscripción 9.<sup>a</sup>

– Constan extendidas al margen de dichas inscripciones sendas notas de expedición de certificación a que se refiere el artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en virtud de procedimiento ejecución hipotecaria 965/2014 Sección 5X seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 26 de Barcelona a instancia de «Bankia, S.A.» contra los citados don J. H. R., don J. F. G. y doña M. P. E.

– De la documentación judicial presentada, resulta que don J. F. G. falleció el día 30 de julio de 2010, con anterioridad a la interposición de la demanda, por lo que se acordó el archivo de actuaciones respecto de la citada persona, fundamentándose en su incapacidad para comparecer en el procedimiento, dado su fallecimiento, no pudiendo ser parte y no siendo posible tampoco la sucesión procesal. No se acordó la nulidad de actuaciones ni se decretó la imposibilidad de continuar el procedimiento, al no apreciarse indefensión, dejando a salvo el derecho del ejecutante a presentar nueva demanda contra los herederos del deudor fallecido.

La registradora suspende la práctica de la inscripción y cancelación ordenadas, por no considerar posible la continuidad del procedimiento sin la intervención de quienes

resulten ser los herederos del deudor hipotecante fallecido, don J. F. G., o en su caso, de un administrador de la herencia yacente designado al efecto.

2. 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 hecho de que 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».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador

revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, 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».

Doctrina reiterada en la Sentencia número 200/2016 de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional de 28 de noviembre que reitera «este Tribunal ha declarado de manera invariable y constante que el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que pueda resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos. En este sentido, conforme dijéramos en la STC 122/2013, de 20 de mayo, FJ 3, y repitiéramos después, entre otras, en la STC 167/2015, de 20 de julio, FJ 3, "[u]n instrumento capital de esa correcta constitución de la relación jurídico procesal, cuya quiebra puede constituir una lesión del derecho a la tutela judicial efectiva (art. 24.1 CE) es, indudablemente, el régimen procesal de emplazamientos, citaciones y notificaciones a las partes de los distintos acto procesales que tienen lugar en el seno de un procedimiento judicial, pues sólo así cabe garantizar los indisponibles principios de contradicción e igualdad de armas entre las partes del litigio. De tal manera que la falta o deficiente realización del emplazamiento a quien ha de ser o puede ser parte en el proceso coloca al interesado en una situación de indefensión, lo que vulnera el referido derecho fundamental (SSTC 219/1999, de 29 de noviembre, FJ 2, y 128/2000, de 16 de mayo, FJ 5)».

3. Como se ha dicho anteriormente entre los principios de nuestro Derecho hipotecario es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular así como de aquellos títulos derivados de procedimientos en los que no ha intervenido el titular registral o sus causahabientes.

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, si no, haya tenido, al menos, legalmente 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 procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los tramites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales si debe

alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto.

En el supuesto de este expediente, don J. F. G. falleció el día 30 de julio de 2010, con anterioridad a la interposición de la demanda. Dado que no pudo ser parte en el proceso tampoco cabe solicitar la sucesión procesal ya que no existe posibilidad alguna de transmitir lo que la ley llama como «el objeto del juicio» al amparo de lo dispuesto en el artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Ante esta situación, parte de la jurisprudencia sostiene que procede desestimar la demanda, al tratarse de un defecto insubsanable que hace inútil cualquier pronunciamiento de nulidad para proceder a su subsanación en la audiencia previa.

Esta es la postura seguida en el procedimiento del que deriva el título presentado ya que mediante auto de fecha 16 de diciembre de 2014 la magistrada dispuso: «Habiendo quedado acreditado el fallecimiento del coejecutado indicado, resulta evidente que el mismo carece de capacidad procesal para comparecer en juicio, por lo que no puede ostentar la condición de parte en el presente procedimiento. Asimismo, tampoco cabe la sucesión procesal de la misma, ya que, al haberse producido el fallecimiento con anterioridad a la interposición de la demanda, no se ha llegado a constituir relación jurídico procesal alguna con aquella y, en consecuencia, no puede sustituirse a quien no es parte. Lo único que procede es acordar el sobreseimiento de las actuaciones en cuanto al coejecutado fallecido, dejando a salvo el derecho de la parte ejecutante de presentar, en su caso, una nueva demanda contra sus sucesores».

Consecuentemente, la decisión de no acordar en dicha resolución la nulidad de actuaciones del procedimiento ni la imposibilidad de que el mismo siguiera adelante por sus cauces hasta celebrarse la subasta del bien hipotecado al no apreciarse indefensión alguna que justificara dicha nulidad, no puede más que referirse a los demás ejecutados, pues, como se ha dicho, respecto de don J. F. G. se acordó el archivo de las actuaciones.

Conforme al tenor de dicho auto lo procedente, para salvaguardar los derechos del titular registral y respetar el principio de tracto en los términos antes expuestos, habría sido la interposición de la demanda contra los herederos del titular registral o en su caso contra su herencia yacente. No modifica lo anterior el hecho de que una de las demandadas sea el cónyuge del fallecido, pues lo cierto es que de la documentación presentada no puede deducirse que su intervención lo haya sido también como interesada en su herencia.

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, 6 de marzo de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.