

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14795 *Resolución de 19 de agosto de 2010, 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 nº. 27 de Madrid, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación en procedimiento ejecutivo.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. H. M. contra la nota de calificación de la Registradora de la Propiedad de Madrid número 27, doña María del Carmen Iglesias Mayoralgo, por la que se deniega la inscripción de un Auto de adjudicación en procedimiento ejecutivo.

Hechos**I**

El día 27 de noviembre de 2002 se dicta, por el Juzgado de Primera Instancia número 36 de Madrid, auto aprobando el remate de finca a favor de la recurrente. Dicho auto fue objeto de rectificación de errores por otro de 29 de enero de 2003, al amparo del artículo 267 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Madrid número 27, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número veintisiete de Madrid. Previo examen y calificación del precedente documento, se suspende la inscripción del mismo, por el defecto de no haberse dirigido la demanda contra los herederos de don A. D. G. y doña C. G. A. Hechos: 1.º El precedente documento consiste en testimonios del auto firme dictado el día 27 de Noviembre de 2.002, y de otro de aclaración de 29 de enero de 2.003, de adjudicación de la finca 12.543 de este Registro a doña M.–A. H. M., en el procedimiento de reclamación de cuotas a morosos 522/1.999 seguido en el Juzgado de Primera Instancia Número 36 de Madrid, expedidos los días 15 y 29 de enero de 2.003, por el Secretario don Miguel Anaya del Olmo y presentados en este Registro en unión del correspondiente mandamiento de cancelación –en el que consta la firmeza–, el día cuatro de los corrientes, motivando los asientos 701 y 702 del tomo 30 del Diario, acompañados dichos testimonios de certificación de matrimonio de la adjudicataria con nota de inscripción de sus capitulaciones matrimoniales en el Registro Civil; de un instancia suscrita por ella relativa a sus circunstancias personales y a la situación arrendaticia de la finca y de la Sentencia mencionada en tal instancia. 2.º En el citado documento se hace constar que los demandados en tal procedimiento, son G. L. G. e ignorados herederos de don A. D. y doña C. G. 3.º Según los libros del Registro, la titular registral de la finca es dicha doña C. G. A., en cuanto a una mitad indivisa de la finca, por adjudicación en pago de gananciales y en cuanto a la mitad restante por herencia, todo ello al fallecimiento de su esposo don A. D. G., si bien, sujeta esta última mitad al fideicomiso de residuo impuesto por dicho señor en su testamento, que literalmente copiado del Registro dice: «si al fallecimiento de su esposa quedasen bienes procedentes de la herencia, los que existan, pasarán a los hermanos del testador o a los hijos de los mismos en su representación por partes iguales, heredando los sobrinos por estirpes». Fundamentos de Derecho: I. La exigencia legal de que el procedimiento de ejecución para el cobro de las deudas de una persona fallecida, en caso de ignorarse quienes sean sus herederos, debe entablarse contra la representación legal de su herencia, (artículos 6.4, 7.5, 540 y 790, 791, n.º 2, 792, n.º 2, 795 y 798 de la L. E. C.), exigencia esta última que cobra ahora mayor significación, pues dada la fecha de fallecimiento de la deudora doña C. G. A., –24 de octubre

de 1987–, parece evidente que: a) Esta no pudo llegar a ser efectivamente la deudora de las cantidades reclamadas, pues difícilmente viviría al tiempo de su devengo, (procedimiento año 1999), y por ello no tiene sentido la ficción de que sea demandada su herencia por tales deudas. b) Si esa titular registral tuvo efectivos herederos, –así como los fideicomisarios nombrados por su esposo en su testamento en cuanto a la mitad de la finca adjudicada por herencia–, serían estos los verdaderos deudores, en su propio nombre y no como herederos de aquella, (tales herederos ya eran dueños en el momento de devengarse las deudas), y, por tanto, han de ser demandados nominalmente, sin serles de aplicación el artículo 166 del Reglamento Hipotecario. c) Si, por el contrario, la titular registral falleció sin testar y sin parientes llamados por Ley a su sucesión intestada, –y ninguno de los fideicomisarios dichos hubiera llegado a heredar en cuanto a la referida mitad–, habrá entrado en juego la cláusula de cierre del artículo 956 del Código Civil, y el verdadero heredero sería el Estado. Y aunque éste no tenga conocimiento de tal circunstancia, como heredero de la titular registral y propietario efectivo en el año 1999, es contra quien se debió dirigir la demanda para el pago de las cantidades reclamadas. Por los referidos hechos y fundamento de Derecho, se suspende la inscripción solicitada, por el defecto señalado al principio de esta nota, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no haberlo solicitado. Queda prorrogado el asiento de presentación en la forma y efectos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Madrid, 10 de diciembre de 2008. La Registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos de la Registradora).»

III

Posteriormente el documento se vuelve a presentar en unión de sentencia de 3 de septiembre de 2003 que declara no haber lugar a retracto de arrendatarias de la finca. La Registradora, estimando que no se han subsanado los defectos, reitera la nota anterior por otra de 5 de junio de 2009. Las mismas fechas de las dos anteriores llevan las notas denegando la inscripción del mandamiento de cancelación de cargas por falta de previa inscripción de Auto de adjudicación.

IV

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. H. M. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 18 de junio de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: en cuanto a la falta de intervención de los herederos ignorados del titular registral, se alega el paso de los plazos fijados en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la competencia para conocer de la procedencia o no de designar administración de la herencia de los Jueces y Tribunales.

V

La Registradora emitió informe el día 24 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 18, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; 6, 7, 502, 540, 790, 791, 792, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de octubre de 2003 (confirmada por Sentencia firme de 22 de junio de 2004 del Juzgado de Primera Instancia número 51 de Madrid), 21 de enero de 2005, 6 y 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, y 17 de marzo de 2009; así como las Sentencias del Tribunal Supremo Sala Primera de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de inscribir auto recaído en procedimiento ejecutivo seguido contra los herederos ignorados de la titular registral y su cónyuge, sin que conste que haya tenido lugar el nombramiento del administrador judicial de la herencia.

Al respecto, por los recurrentes se alega la competencia del Juez que dictó la sentencia para apreciar los defectos de forma en su caso concurrentes en la resolución y si estos causan o no indefensión, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 240 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

2. Es cierto que este centro directivo en ocasiones (véase Resoluciones de 6 y 15 de octubre de 2007, y demás señaladas en los Vistos) ha exigido el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía). En efecto, la Registradora debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, no debe esto convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando de los documentos presentados resulte que el Juez ha considerado 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.

No ocurre esto en el caso presente, pues la demanda se ha dirigido contra herederos del titular registral y su cónyuge, lo cual determina la innecesariedad de exigir el nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por imperativo del artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la doctrina referida del Tribunal Supremo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la Registradora 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, 19 de agosto de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.