

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16492** *Resolución de 8 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Alicante nº 1 a la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por don A. G. S. y doña M. R. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Alicante número 1, doña María Teresa Sáez Sanz, a la inscripción de una sentencia.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro sentencia firme del Juzgado de Primera Instancia número 11 de Alicante, contra la herencia yacente de doña M. F. M. (la titular registral), que declara que los demandantes son propietarios de la finca a que se refiere el recurso, por haber adquirido la finca por usucapión.

II

La registradora suspende la inscripción por los motivos que resultan de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número uno de Alicante - Entrada número 2345/2011.-Documento presentado el 11/05/2011, Asiento 135, Diario 113 - Calificado el precedente documento sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Alicante (Procedimiento J. Ordinario n.º 340/07), de fecha cinco de diciembre de dos mil siete, junto con providencia de fecha veintiséis de febrero de dos mil ocho, diligencia de ordenación de doce de abril de dos mil once, instancia privada con firmas legitimadas de fecha once de mayo de dos mil once, y certificación de matrimonio del Registro Civil de Blanca (Murcia) de fecha veintinueve de marzo de dos mil once, contra la herencia yacente de D.ª M. F. M., en situación procesal de rebeldía; se ha dictado Sentencia por la que se declara que Don A. G. S. y Doña M. R. V. son propietarios en pleno dominio del inmueble sito en Alicante CI (...) bajo izquierda (se advierte que según Registro es el bajo derecha) inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alicante, al folio 122, libro 461 (se advierte que según Registro es el libro 481) de Alicante sección 1.ª, finca registral 29.358, ordenando la práctica de la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad a favor de los mismos, con cancelación de los asientos contradictorios; que fue presentado bajo los datos que resultan del párrafo anterior, la Registradora que suscribe, ha suspendido la inscripción por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se presenta la citada Sentencia de 5 de diciembre de 2007, en autos de Juicio Ordinario seguidos en el Juzgado de Primera Instancia n.º 11 de Alicante, bajo el n.º 340 de 2007, (autos que versan sobre acción declarativa de adquisición del dominio por usucapión) contra la herencia yacente de D.ª M. F. M.; -cuya fecha de fallecimiento no consta-, siendo necesario aclarar quien ha representado a dicha herencia yacente: --bien la totalidad de los herederos de la misma según el título sucesorio correspondiente (testamento o acta de declaración de herederos) con expresión de sus circunstancias personales, así como los datos relativos al título sucesorio y documentos complementarios, debidamente acreditado.--bien un administrador judicial, nombrado por el Juez en el procedimiento legamente establecido al efecto, que prevé la adopción por el juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente con quien sustanciar entretanto el procedimiento, (art 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2, 797 y 798 Ley Enjuiciamiento Civil).--o

bien por considerar el Juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, mediante el emplazamiento y comparecencia de la herencia a través de un posible interesado, como se señala en las últimas Resoluciones de la Dirección General (en las que señala que es posible 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 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 es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial). Ya que es necesario que el procedimiento se siga contra los herederos ciertos y determinados del fallecido, o en caso de ser ignorados, desconocidos o indeterminados, debe nombrarse por el Juez un administrador que represente a la herencia yacente, como ha venido exigiendo la Dirección General de los Registros y del Notariado, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (art. 20 LH, art 166,1 RH), pues lo contrario le originaría indefensión, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución). Entendiéndose a efectos de la inscripción que la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado. Y siempre teniendo en cuenta, como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones, -22 de enero y 27 de octubre de 2003, 21 de enero de 2005, 15 de octubre y 20 de noviembre de 2007, 17 de marzo y 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 22 de enero de 2011- que la exigencia de que el juez nombre a un administrador de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa; sino que debe limitarse a aquellos casos en el 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 Y en el presente caso, no consta que la demanda se ha dirigido contra la herencia yacente representada por un posible interesado en la herencia, -lo que se excluiría la necesidad 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 del Tribunal Supremo, (Sentencias de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008...) Fundamentos de Derecho: artículo 24 de la Constitución; artículos 9, 18SP, 19 bis, 20, de la Ley Hipotecaria; 51, 76 y ss, 100, 166.1 del Reglamento Hipotecario; arts 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Resoluciones de la Dirección General Registros y Notariado de 27 octubre 2003, 21 enero 2005, 20 noviembre 2007, 27 julio 2010, 22 de enero de 2011, entre otras; Sentencias Tribunal Supremo de 7 abril 1992, 7 julio 2005, 12 junio 2008,- Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria. Alicante a Veintisiete de mayo de dos mil once. La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Mana Teresa Sáez Sanz».

## III

El recurrente impugna la calificación alegando: que adquirió la finca de quienes manifestaron ser los herederos de la titular registral mediante documento privado; y que la registradora se excede al entrar a valorar el fondo de la sentencia.

## IV

La registradora se mantuvo en su criterio elevando las actuaciones a este Centro Directivo con fecha 4 de julio de 2011, con el oportuno informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 18, 19 bis, 20 y 326 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; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008; y las Resoluciones la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 2003, 21 de enero de 2005, 20 de noviembre de 2007, 17 de marzo y 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010 y 22 de enero y 1 de julio de 2011.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: se presenta a inscripción una sentencia firme que declara adquirido el dominio por usucapión, como consecuencia de demanda contra la herencia yacente de la titular registral; la registradora suspende la inscripción por no constar la fecha del fallecimiento de dicha titular registral y por no estar representada la herencia yacente por un administrador judicial ni por un posible interesado en tal herencia.

2. Se plantea, una vez más, en el presente recurso la cuestión de precisar el alcance de la calificación registral frente a actuaciones judiciales. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en el «Vistos»), 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

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 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 en el procedimiento, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, 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, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

3. El primer defecto debe de confirmarse. Es incuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra la herencia yacente, pero es indiscutible que en tal caso es preciso acreditar la fecha del fallecimiento del titular registral, y así lo exige expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario.

4. En cuanto al segundo defecto, es cierto que este Centro Directivo 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). Esto es así porque 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 aquéllos 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 es cuando resultaría pertinente la designación de un administrador judicial.

En el presente caso, la demanda se ha dirigido contra la herencia yacente y herederos desconocidos del titular registral, y además en concreto como posibles herederas contra sus dos hermanas, aunque posteriormente repudiaron. Son supuestos de llamamiento a posibles herederos que excluyen la necesidad de exigir el nombramiento de un administrador de la herencia yacente, por imperativo del artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la referida doctrina del Tribunal Supremo.

Sin embargo, tales circunstancias –igual que la fecha del fallecimiento del causante– derivan del testimonio de la sentencia que se ha aportado en el recurso, y que no pudo conocer la registradora en su calificación, por lo que no cabe sino confirmar su nota de calificación, si bien el defecto es fácilmente subsanable mediante la presentación de toda la documentación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 8 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>ª</sup> Ángeles Alcalá Díaz.