

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**8949** *Resolución de 8 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Alicante nº 4, por la que se suspende la inscripción de una sentencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. O. O. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, por la que se suspende la inscripción de una sentencia dictada en el seno de procedimiento ordinario seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante.

**Hechos****I**

En la sentencia dictada en procedimiento ordinario número 23/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante por doña M. O. O. contra la herencia yacente y herederos desconocidos de doña H. L. S., se declaró justificado el dominio de la finca registral número 38.512 del Registro de la Propiedad de Alicante número 4, así como la reanudación del tracto sucesivo en favor de la demandante, por herencia de su difunto esposo, don C. L. C.

**II**

Presentada certificación de la citada sentencia en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente calificación: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por doña O. O., M., a las 11:00 horas del día 13/04/2016, asiento número 1173, del diario 89, número de entrada 1651 que corresponde a la certificación expedida por el Juzgado 1ª Instancia 1 de Alicante, en el procedimiento ordinario 23/2014 de su protocolo, de fecha 02/12/2014, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.-Según Registro, la finca 38512 está inscrita a favor de los cónyuges D. C. L. C. y Dª H. L. S, con carácter ganancial. II.-En la sentencia presentada, dictada en procedimiento ordinario 23/2014 seguido en el Juzgado de 1ª Instancia nº 1 de Alicante por doña M. O. contra la herencia yacente y herederos desconocidos de Dª H. L. S., se declara el dominio de la finca 38512 en favor de Dª M. O. O., por herencia de su difunto esposo Don C. L. C. III.-En la sentencia se declara acreditado: -que Don C. L. C. y Dª H. L. S. se divorciaron en 1973, adjudicándose la finca 38512 a Dª H. -que Dª H. L. S. falleció el 20 de septiembre de 2005, y que su último domicilio conocido se encontraba en Suiza. -que Don C. falleció en 2009 sin ascendientes ni descendientes, siendo Dª M. O. declarada heredera universal de todos sus bienes. -que D. C. L. C. adquirió la finca por prescripción, al haber tenido su posesión durante más de treinta años. IV- Se hace constar en la sentencia que los desconocidos herederos de la Sra. L. S. fueron citados mediante edictos publicados en el tablón de anuncios del Juzgado, y que, transcurridos los plazos legalmente previstos no compareció ningún interesado. Se hace constar igualmente que “no fue posible el emplazamiento intentado en su único domicilio conocido [de la Sra. L. S.] en Suiza”. Fundamentos de Derecho: Es principio básico del sistema registral el llamado principio de tracto sucesivo (art 20 de la Ley Hipotecaria), conforme al cual para poder inscribir cualquier acto o contrato que produzca una mutación jurídico-real sobre una finca inscrita

es preciso que haya sido otorgado voluntariamente por el titular registral, o bien ordenado por la autoridad judicial o administrativa en procedimiento dirigido contra dicho titular. Desarrollando este principio, ha declarado la Dirección General de los Registros en numerosas Resoluciones (por todas, cabe citar las de 17-2-1993, 16-8-2010 y 1-3-2016) que ninguna resolución judicial puede ser inscrita si el titular registral afectado no ha sido citado en el procedimiento, y ello con el fin de evitar su indefensión procesal (prohibida por el art. 24 de la Constitución). Tratándose de procedimientos judiciales seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en un primer momento la Dirección General de los Registros entendió que, para tener por bien constituida la parte pasiva del procedimiento, había que nombrar un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 797 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil). A partir de la R. 27-7-2010 (cuya doctrina ha sido seguida por otras muchas, como la de 17-3-2016) suavizó su criterio, y ha sostenido que, para entender que los intereses de la herencia han estado suficientemente defendidos, basta con que en el juicio haya comparecido algún pariente del fallecido con derecho a su herencia, o alguna persona con poder de actuación sobre la herencia en nombre de los herederos (como por ej. un albacea), y que además el juez haya considerado dicha comparecencia como suficiente. Pero la Dirección General ha sostenido igualmente (entre otras, Resoluciones de 9-7-2011, 5-3-2015 y 19-9-2015) que si el llamamiento a la herencia es genérico (“herederos indeterminados” del fallecido) y la citación ha sido por edictos, se mantiene la necesidad de nombrar un administrador judicial. En el presente caso, el juez ha considerado bien entablado el procedimiento con la citación por edictos a los desconocidos herederos de D<sup>a</sup> H. L. S. (que no solo es titular registral de la finca 38512, sino, que según resulta de los hechos narrados, fue adjudataria de la finca tras divorciarse de su esposo), pero, como hemos visto, la Dirección General sólo considera admisible dicha declaración en el caso de que haya comparecido alguien a defender los intereses de la herencia. Y dado que en el presente caso la citación ha sido genérica, y nadie ha comparecido, será necesario el nombramiento de un administrador judicial que defienda los intereses de la herencia de D<sup>a</sup> H. L. S. (administrador cuyo régimen de actuación será el previsto en los arts. 797 a 805 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, veintiséis de abril del año dos mil dieciséis. El Registrador (firma ilegible) Fdo: Constancio Villaplana García».

## III

Contra la anterior calificación, doña M. O. O. interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) II.—Que conforme la calificación realizada por la Registradora (sic) de la Propiedad, esta suspende la inscripción solicitada sobre la base de los siguientes hechos y Fundamentos de Derecho: Es principio básico del sistema registral el llamado principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), conforme al cual para poder inscribir a cualquier acto o contrato que produzca una mutación jurídico-real sobre una finca inscrita es preciso que haya sido otorgado voluntariamente por el titular registral, o bien ordenado por la autoridad judicial o administrativa en procedimiento dirigido contra dicho titular. Desarrollando este principio, ha declarado la Dirección General de los Registros en numerosas Resoluciones (por todas, cabe citar las de 17-2-1993, 16-8-2010 y 1-3-2016) que ninguna resolución judicial puede ser inscrita si el titular registral afectado no ha sido citado en el procedimiento, y ello con el fin de evitar su indefensión procesal (prohibida por el art. 24 de la Constitución). Tratándose de procedimientos judiciales seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en un primer momento la Dirección General de los Registros entendió que, para tener por bien constituida la parte pasiva del procedimiento, había que nombrar un administrador judicial de la herencia yacente (arts. 797 y ss. de la Ley de Enjuiciamiento Civil). A partir de la R. 27-7-2010 (cuya doctrina ha sido seguida por otras muchas, como la de 17-3-2016) suavizó su criterio, y ha sostenido que, para entender que los intereses de la herencia han estado suficientemente defendidos, basta con que en el juicio haya comparecido algún pariente del fallecido con derecho a su herencia, o alguna persona con poder de actuación

sobre la herencia en nombre de los herederos (como por ej. un albacea), y que además el juez haya considerado dicha comparecencia como suficiente. Pero la Dirección General ha sostenido igualmente (entre otras. Resoluciones de 9-7-2011, 5-3-2015 Y 19-9-2015) que si el llamamiento a la herencia es genérico (“herederos indeterminados” del fallecido) y la citación ha sido por edictos, se mantiene la necesidad de nombrar un administrador judicial. En el presente caso, el juez ha considerado bien entablado el procedimiento con la citación por edictos a los desconocidos herederos de Doña H. L. S. (que no solo es titular registral de la finca 38512, sino, que según resulta de los hechos narrados, fue adjudicataria de la finca tras divorciarse de su esposo), pero, como hemos visto, la Dirección General sólo considera admisible dicha declaración en el caso de que haya comparecido alguien a defender los intereses de la herencia, y dado que en el presente caso la citación ha sido genérica, y nadie ha comparecido, será necesario el nombramiento de un administrador judicial que defienda los intereses de la herencia de D<sup>a</sup> H. L. S. (administrador cuyo régimen de actuación será el previsto en los arts. 797 a 805 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y en consecuencia se procede a la suspensión de los asuntos solicitados del documento mencionado. III.—Que no estando conforme con los Hechos y Fundamentos de derecho en que se sustenta la Calificación registral desfavorable dentro del plazo concedido vengo a interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (en lo adelante DGRN), en base a las siguientes y resumidas: Alegaciones: Primera: Se impugna la calificación registral por cuanto según consta en el testimonio de la sentencia cuya inscripción se insta, la interesada interpuso demanda de procedimiento ordinario sobre acción declarativa de adquisición de dominio por usucapión respecto de la mitad indivisa de la finca registral N<sup>o</sup>: 38512, (...) Inscripción: 1<sup>a</sup>., siendo parte demandada la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos de D<sup>a</sup> H. L. S., cuyo último domicilio conocido se encontraba ubicado en la Confederación Suiza, (...) habiendo estimado el Juez de primera instancia que la relación jurídica procesal estaba bien entablada, acordándolo así mediante Decreto de fecha 16.01.14 por el que se acordó admitir a trámite la demanda y emplazar a la herencia yacente y herederos desconocidos de D<sup>a</sup> H. L. S., en su último domicilio conocido en Suiza y por medio de edictos que se publicaron en el tablón de anuncios de este Juzgado, procediendo a dictar la sentencia que se pretende inscribir, que en su parte dispositiva dispone “Estimo la demanda interpuesta por la Procuradora..., en nombre y representación de D<sup>a</sup> M. O. O., frente a la herencia y los herederos desconocidos de D<sup>a</sup> H. L. S. y, en su consecuencia, declaro justificado el dominio de la demandante sobre la finca registral descrita en el hecho primero de la presente resolución así como la reanudación del tracto sucesivo, acordando la inscripción del dominio a favor de D<sup>a</sup> M. O. O., con domicilio en (...) y con cancelación de las inscripciones contradictorias vigentes”. Que vista la nota de calificación, entiende esta parte que el registrador ha aplicado de forma restrictiva la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que suaviza las exigencias formales para admitir la quiebra del principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, por cuanto si bien es cierto que en el procedimiento se demanda a la herencia yacente y a los inciertos y desconocidos herederos de D<sup>a</sup> H. L. S., la actora facilitó al juzgado de primera instancia los elementos necesarios para realizar el emplazamiento de la herencia yacente, habiéndose intentado el emplazamiento en el último domicilio conocido de la titular registral ubicado en Suiza, acudiendo a la notificación edictal una vez había sido fallida la notificación directa. El artículo 156 LEC, en concordancia con el artículo 164 LEC, impone la práctica de diligencias de averiguación del domicilio del demandado cuando el demandante alega su desconocimiento, (y) contempla sin limitaciones la posibilidad de que el órgano judicial se dirija a entidades públicas y privadas y limita la comunicación mediante edictos a los supuestos en los que resultaren infructuosas las averiguaciones. La razón de las exigencias impuestas por la LEC 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 (STS de 25 de junio de 2008, RC n.º 1599/2001), 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 (SSTC 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.). La doctrina de la DGRN al respecto señala que “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 aquéllos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es 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”. Debe tener en cuenta este centro directivo que la sentencia que se pretende inscribir declara la adquisición por prescripción adquisitiva ordinaria del inmueble a favor de la heredera de uno de los cotitulares registrales, y que según consta en la hoja registral de la finca, la otra titular registral nunca ha realizado ningún acto tendente a acreditar su derecho dominical sobre el citado inmueble, habiendo sido inscrita su titularidad del 50 por ciento de la propiedad del inmueble a consecuencia de una demanda interpuesta por el otro titular registral, habiendo transcurrido casi 50 años desde la adquisición del inmueble sin que la misma haya realizado ningún acto de dominio, asimismo debe tenerse en cuenta que la citada titular registral nunca ha residido en España, y que falleció en el año 2005 sin herederos conocidos (no tuvo hijos ni tenía otros familiares conocidos) de modo que resulta desproporcionado la exigencia del nombramiento de un defensor judicial, máxime cuando juez de primera instancia consideró correctamente entablada la relación jurídico procesal, por lo que debe ser rectificadas la calificación desfavorable, y proceder a la inscripción del título de dominio contenido en la sentencia». Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

#### IV

El registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, emitió informe, manteniendo 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, 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 y 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.

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

- La finca 38.512 aparece inscrita a favor de los cónyuges don C. L. C. y doña H. L. S., con carácter ganancial.
- Don C. L. C. y doña H. L. S., se divorciaron en 1973, adjudicándose la finca 38.512 a doña H. L. S., si bien dicha adjudicación no fue objeto de inscripción.
- Doña H. L. S. falleció el día 20 de septiembre de 2005 y su último domicilio conocido se encontraba en Suiza.
- Don C. L. C. falleció en 2009 sin ascendientes ni descendientes, estando casado con doña M. O. O., declarada heredera universal de todos sus bienes.

– En sentencia dictada en procedimiento ordinario número 23/2014 seguido en el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Alicante por doña M. O. O. contra la herencia yacente y herederos desconocidos de doña H. L. S., se declara justificado el dominio de la finca 38.512 así como la reanudación del tracto sucesivo en favor de la demandante, por herencia de su difunto esposo, don C. L. C., quien según la propia sentencia adquirió la finca por prescripción, al haber tenido su posesión durante más de treinta años.

– Los desconocidos herederos de doña H. L. S., cuyo emplazamiento intentado en su único domicilio conocido en Suiza no fue posible, fueron citados mediante edictos publicados en el tablón de anuncios del Juzgado, y transcurridos los plazos legalmente previstos no compareció ningún interesado.

2. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de uno de los cónyuges que aparecen como titulares registrales, 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 (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 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.

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 y 5 de marzo de 2015).

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.

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.).

En el supuesto de este expediente el llamamiento a la herencia es genérico («herederos indeterminados» del fallecido) y la citación ha sido por edictos, por lo que se mantiene la necesidad de nombrar un administrador judicial conforme a lo anteriormente expuesto.

3. 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 consuma 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 usucapión 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), sin que pueda esta Dirección General valorar la circunstancia de que en el año 2004 se inscribiera la adquisición en régimen de gananciales a favor de don C. L. C. y su esposa doña H. L. S., si bien con anterioridad en virtud de sentencia de divorcio de 20 de julio de 1973 dictada por el Tribunal de Distrito de Aargau (Suiza), la referida vivienda fuera adjudicada en propiedad a favor de doña H. L. S. (cfr. artículo 100 del Reglamento Hipotecario), y que a pesar de eso, se declara la usucapión a favor de don C. L. C. Esta circunstancia refuerza la necesidad de que la herencia yacente de doña H. L. S. 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 (artículo 24 de la Constitución Española) del titular registral (artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria).

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 usucapión 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 usucapión 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 por usucapión extraordinaria se efectúa con carácter incidental no resultando de los términos de la sentencia haber sido esta declaración el objeto de la demanda, pero en cualquier caso aun cuando en este supuesto no será 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, publica, pacífica y no interrumpida), puesto que la declaración 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, 8 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.