

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9439 *Resolución de 23 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 la registradora de la propiedad de Torrelavega nº 2, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don J. P. D., 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 de Torrelavega número 2, doña Marta Evangelina González San Miguel, por la que se deniega la inscripción de un auto de adjudicación recaído en procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

Mediante decreto, de fecha 6 de julio de 2015, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrelavega, dictado en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 579/2013, seguido a instancia de la entidad «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» frente a la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos de don J. L. G. P., se adjudicó al ejecutante la finca registral número 14.458 del Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2. En este mismo procedimiento, se dictó mandamiento de cancelación, de fecha 7 de octubre de 2015, en virtud del cual se ordena la cancelación de la inscripción de los gravámenes que han dado lugar a la adjudicación así como de las inscripciones y anotaciones posteriores y de la nota marginal de expedición de certificación.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2 testimonio expedido el día 7 de octubre de 2015, por doña M. A. H. R., secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Torrelavega, del citado decreto de adjudicación, en unión del mandamiento de cancelación, instancia sobre la situación arrendaticia de la finca y diligencia ampliatoria de subsanación dictada por la letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado de fecha 6 de mayo de 2016, fue objeto de la siguiente calificación: «Torrelavega, seis de junio del año dos mil dieciséis De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis L.H. y con referencia al documento que se dirá le comunico la calificación del mismo de acuerdo con los siguientes: Hechos. Con fecha ocho de abril de dos mil dieciséis, y bajo los asientos números 441 y 442 del Libro Diario 62, se presentan los siguientes documentos: 1) Testimonio expedido el día siete de octubre de dos mil quince, por Doña M. A. H. R., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Torrelavega, del decreto de adjudicación dictado por Doña L. A. G., Secretaria Judicial de dicho Juzgado, el día seis de Julio de dos mil quince, por el que en el procedimiento de Ejecución Hipotecaria, número 579/2013, seguido ante dicho Juzgado a instancia de la entidad denominada «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.» frente a «herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos de J. G. P. (sic)», se adjudica a dicho actor una vivienda situada (...) de Cabezón de la Sal, que es la finca Registral 14.458 de las del indicado término municipal. 2) Mandamiento expedido, el día siete de Octubre de dos mil quince, por la referida Secretaria Judicial por el que en relación con el procedimiento de Ejecución Hipotecaria antes señalado, se ordena la cancelación de la inscripción de los gravámenes que han dado lugar a la adjudicación y de las

inscripciones y anotaciones posteriores, así como de la nota marginal de expedición de certificación. Constan en dichos documentos, sendas notas extendidas por la Oficina Liquidadora de Torrelavega, de fecha veintitrés de noviembre de dos mil quince, por las que se acredita la presentación e ingreso, en su caso, de las autoliquidaciones correspondientes al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, a los efectos de lo previsto en los arts. 254.1 y 255 de la Ley Hipotecaria, y de lo establecido en el art. 54.1 del Texto Refundido de la Ley de dicho Impuesto, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993 de 24 de septiembre. Se aporta junto a dichos documentos instancia suscrita por Don M. C. S. B. D. M., con firma legitimada notarialmente, quien en representación de la adjudicataria, hace constar la situación arrendaticia del inmueble adjudicado. Se acredita su presentación, con fecha tres de Noviembre de dos mil quince, ante el Ayuntamiento de Cabezón de la Sal, a los efectos de lo dispuesto en el art. 254.5 de la Ley Hipotecaria en relación con el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana. Dichos documentos se retiran el día quince de abril de dos mil dieciséis y son devueltos el día quince de mayo siguiente. Se aporta ex novo Diligencia Ampliatoria de Subsanación dictada por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Torrelavega de fecha seis de mayo de dos mil dieciséis. La inscripción de dichos documentos ya fue suspendida según resulta de nota de calificación de fecha veintitrés de diciembre de dos mil quince. En corrección de los motivos que impidieron practicar su inscripción se presenta ex novo la indicada Diligencia ampliatoria de subsanación, de la que resultan las siguientes circunstancias: 1.–No consta formulada oposición a la ejecución y en consecuencia no existe auto desestimatorio 2.–Que el procedimiento no ha concluido con la entrega de la posesión del inmueble sobre el que recae la ejecución, y 3.–«Según consta en autos la notificación requerimiento al demandado está realizada según el artículo 686 de la LEC, por medio de edictos, no llevándose a cabo con persona física alguna heredero del demandado». Los apartados 1 y 2, resuelven el motivo de no inscripción relativo a la presentación de escrito de reclamación contra el auto por el que se hubiese desestimado el escrito de incidencias por cláusulas abusivas. En relación con el otro motivo que fue causa de la suspensión de la inscripción, se aclara que se ha procedido conforme a lo dispuesto en el art. 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, es decir, que ante la imposibilidad de realizar la notificación en el domicilio del deudor (fallecido) se ha acudido a la vía edictal. Sin embargo, no es posible admitir, en este caso, dicho medio de requerimiento establecido en nuestra legislación procesal por los siguientes motivos: Como ya se expresó en la nota de calificación antes aludida, dicho procedimiento se dirige contra los desconocidos e inciertos herederos de Don J. L. G. P., sin embargo no se aporta certificado de defunción de dicho causante ni se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral, ya que los herederos suceden al difunto por el solo hecho de su muerte en todos sus derechos acciones y obligaciones (art. 661 del Código Civil), y por lo tanto el requerimiento de pago y la demanda ejecutiva deberá dirigirse contra éstos, pero no como personas inciertas y desconocidas, como se ha realizado en el procedimiento, sino como personas ciertas y conocidas. Es cierto, que el art. 686.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil establece la posibilidad de notificación mediante edictos, más dicha notificación se refiere a los supuestos en que persona determinada no quiera o no puede recoger la notificación, pero no en aquellos casos de persona indeterminada que integra la comunidad hereditaria del deudor. Dicho requisito de requerimiento de pago es exigido en la Ley de Enjuiciamiento Civil arts. 685 y 686, además es acto calificable por el Registrador, en virtud de lo establecido en el art. 132.1.º de la Ley Hipotecaria, que deberá velar por el cumplimiento del principio de tracto sucesivo (art. 20 de la Ley Hipotecaria), directamente relacionado con la tutela judicial efectiva consagrado por el art. 24 de nuestra Constitución, pues no cabe dirigir un procedimiento contra los desconocidos e inciertos herederos del titular registral, que causa indefensión en sus sucesores, cuando además en nuestra legislación procesal se establece que la ejecución podrá despacharse a favor de quien acredite ser sucesor del que figure como ejecutante en el título ejecutivo y frente al que se acredite que

es el sucesor de quien en dicho título aparezca como ejecutado (art. 540.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). En el apartado 2 de dicho artículo se establece que para acreditar la sucesión, a los efectos del apartado anterior, habrán de presentarse al tribunal los documentos fehacientes en que aquélla conste, a los efectos del cumplimiento del principio de tracto sucesivo consagrado por el anteriormente mencionado art. 20 de la Ley Hipotecaria, según el cual, para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado su derecho. La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 19 de septiembre de 2015, expresa que el principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. Ese principio de interdicción de indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos 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 desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos, su calificación sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento. En aplicación de esta doctrina se ha considerado que la exigencia de nombramiento de un administrador judicial en la herencia yacente debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y debe 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, lo que no ocurre en el presente caso, en el que se ha seguido el procedimiento frente a los ignorados herederos del titular registral, sin que conste haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de la herencia yacente, por lo que no puede entenderse cumplido el principio de tracto sucesivo al que se limita la calificación registral, ya que lo contrario significaría indefensión y vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución). No es posible practicar las cancelaciones ordenadas en el mandamiento presentado, en tanto y en cuanto no se inscriba el testimonio del decreto de adjudicación, con el que configuran un sólo documento a efectos de inscripción en el Registro de la Propiedad (art. 133 de la Ley Hipotecaria). Fundamentos de Derecho. Arts. 18, 20, 65, 99 a 102, 126, 132 y 133 de la Ley Hipotecaria, y 100 y 166.1 de su Reglamento. Los arts. 540, 685, 686, y 792 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el art. 661 del Código Civil.—Sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza n.º 202/2009, de fecha 20 de abril. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y de 5 de marzo, 29 de abril de 2015 y 19 de septiembre de 2015. La Registradora que suscribe, previo examen de los antecedentes del Registro, ha calificado, al amparo de lo dispuesto en los arts. 18, 65, 99 a 102 y 132.1.º de la Ley Hipotecaria, y 100 de su Reglamento, el documento judicial antes señalado y ha acordado denegar la inscripción de dicho documento por el defecto que se considera insubsanable, de no haber intervenido nadie en calidad de representante de los derechos e intereses de la herencia yacente, por lo que no puede entenderse cumplido el principio de tracto sucesivo al que se limita la calificación registral, ya que lo contrario significaría indefensión y vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (art. 24 de la Constitución), o en su caso, por no haberse designado un administrador judicial. La denegación de la inscripción del decreto de adjudicación implica la de las cancelaciones ordenadas en el mandamiento de cancelación con el que configuran un único documento a efectos del Registro (art. 133 de la Ley Hipotecaria, y que han sido ordenadas en méritos de la adjudicación denegada. Información, derechos y recurso. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo..

Contra el presente acuerdo de calificación (...) La Registradora (firma ilegible) Fdo: Marta E. González San Miguel».

III

Contra la anterior calificación, don J. P. D., procurador de los tribunales, en nombre y representación de «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A.», interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: «(...) Alegaciones Primera.–Mediante Decreto de 6 de julio de 2015 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrelavega, dictado en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria Número 579/2013, se adjudicó al Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A., la Finca Urbana 14.458, inscrita en el Registro de la Propiedad Número Dos de Torrelavega (...) Segunda.–En este mismo procedimiento, se dictó Mandamiento de Cancelación, de 7 de octubre de 2015, en virtud del cual se ordena la cancelación de la inscripción de los gravámenes que han dado lugar a la adjudicación del inmueble citado en el apartado anterior así como de las inscripciones y anotaciones posteriores y de la nota marginal de expedición de certificación. Por su parte, el día 29 de octubre de 2015 se emitía con relación a estos Autos, Testimonio por la Letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Torrelavega del Decreto de adjudicación de 6 de julio de 2015. Tercera.–El día 15 de diciembre de 2015 el Registro de la Propiedad número 2 de Torrelavega suspende la inscripción de los susodichos documentos, motivo por el cual, el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Torrelavega el día 6 de mayo de 2016 dictó Diligencia Ampliatoria de Subsanación. Cuarta.–Así las cosas, el 15 de mayo de 2016 se vuelven a presentar en el Registro de la Propiedad número 2 de Torrelavega Mandamiento de Cancelación, de 7 de octubre de 2015, Testimonio del Decreto de 6 de julio de 2015, de 29 de octubre de 2015 y ex novo, la Diligencia Ampliatoria de Subsanación, de 6 de mayo de 2016. En esta Diligencia se hace constar los siguientes extremos: - No se ha formulado oposición a la ejecución y en consecuencia no existe Auto desestimatorio. - El Procedimiento no ha concluido con la entrega de la posesión del inmueble sobre el que recae la ejecución. - Se hace mención al artículo 686 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el sentido de que la notificación de requerimiento al demandado, fallecido, se realizó por medio de Edictos, sin que se llevase a cabo con los herederos del mismo. Quinta.–El 6 de junio de 2016 el Registro de la Propiedad número 2 de Torrelavega reitera la negativa a inscribir al nuevo titular del inmueble, ya que consideraba que seguía habiendo defectos. En concreto, la Sra. Registradora doña Marta González San Miguel considera que no es posible admitir la vía edictal como medio de requerimiento a los herederos del demandado. Sexta.–En este punto, hay que hacer hincapié en el hecho de que en un primer momento se llevó a cabo la notificación a la Herencia Yacente y Herederos Desconocidos e Inciertos de J. L. G. P. –titular del inmueble objeto del litigio– en el domicilio fijado por éste para notificaciones, el cual se encontraba vigente en el Registro, con el fin de que se presentaran en el Procedimiento de Ejecución Hipotecaria que se estaba llevando a cabo. Este hecho queda acreditado a través de la Diligencia de Notificación y Requerimiento Negativa, de 4 de febrero de 2014 y mediante Diligencia de Ordenación de 31 de julio de ese mismo año, que se acompaña. Tras la imposibilidad de emplazar en este procedimiento a los herederos del Sr. L. G. P. y como última alternativa, se procedió al empleo de la vía edictal para tal fin. Séptima.–A este respecto, la Audiencia Provincial de Madrid, mediante Auto de 6 de Noviembre de 2014 se pronuncia así: «...que se crea con la admisibilidad de la capacidad para ser parte a la herencia es, ya posterior a la admisión de la demanda, con quien entender la diligencia de emplazamiento o el requerimiento de pago...», y en cuanto a ello razona: «...Problema que se ha agudizado por una doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado de exigir que en el proceso judicial se llegue a nombrar un administrador judicial que tutele los intereses de esa herencia yacente (Resoluciones 18-XI-2006 y 25-VI-2005). Es, con todo, de advertir que el Tribunal Supremo no ha terminado de hacer suya esa doctrina, aun sin rechazarla expresamente, limitándose a exigir, antes de acudir al emplazamiento edictal, que se agoten las posibilidades de identificación y de localización de los herederos. Como hará la STS 141/2011 de 3 de

marzo (RJ 2011. 2623). Así las cosas, se ha actuado en todo momento acorde a los mandatos fijados por el Tribunal Supremo, que como explica el Auto de la Audiencia Provincial de Madrid de 6 de Noviembre de 2014 exige que antes de acudir a la vía edictal previamente se agoten todos los medios. Octava- El artículo 683 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su apartado tercero dice así: «...A efectos de requerimientos y notificaciones, el domicilio de los terceros adquirentes de bienes hipotecados será el que aparezca designado en la inscripción de su adquisición. En todo caso será de aplicación la previsión contenida en el apartado 1 del artículo 660.» Este artículo no hace sino confirmar la correcta actuación al notificar a la herencia yacente del Sr. L. G. P. en el domicilio que figuraba en el Registro. Por consiguiente, entendemos que no procede la denegación de la inscripción emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Torrelavega, al haber cumplido rigurosamente con la legislación vigente así como con los requisitos jurisprudencialmente exigidos». Finaliza solicitando la revocación de la calificación.

IV

La registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, doña Marta Evangelina González San Miguel, emitió el preceptivo 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; 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, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015 y 17 de marzo, 17 de mayo y 8 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 (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 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 (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”».

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.).

3. En el supuesto de este expediente el llamamiento a la herencia es genérico («herederos indeterminados» del fallecido) 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.

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, 23 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.