

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

15577 *Resolución de 1 de diciembre de 2017, 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 Requena, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Requena, doña Inmaculada Gosálvez Simbor, por la que se suspende la inscripción del testimonio de una sentencia firme.

Hechos**I**

En sentencia, dictada el día 28 de noviembre de 2016, y en unión de auto de rectificación de fecha 13 de julio de 2017, en el procedimiento ordinario número 414/2016, seguido por don J. A. P. y don R. A. G. contra don J. L. V. A. ante el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Requena, se declaró que los citados demandantes son dueños, de una tercera parte indivisa y de dos terceras partes indivisas, respectivamente, de la finca registral número 1.298 del Registro de la Propiedad de Requena por prescripción adquisitiva.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Requena, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Requena Entrada n.º: 1553 del año: 2.017 Asiento n.º: 101 Diario: 90 Presentado el 15/03/2017 a las 13:15 Presentante: A. G., L. Interesados: don R. A. G. Naturaleza: Mandamiento judicial Objeto: adjudicación Juicio n.º: 414/2016 de 08/03/2017 Juzgado: Juzgado 1 Instancia n.º 3 Requena, Requena Con el documento relacionado y el auto de rectificación de 13 de Julio de 2017, y en unión de la demanda y de los siguientes documentos que acompañaron a la demanda presentada, esto es: en unión de certificado de defunción y de últimas voluntades de D.ª M. R. M., en unión de certificado de defunción y de últimas voluntades y acta de declaración de herederos abintestato de D L. A. P. y de D J. A. A. G., en unión de certificado de defunción y de últimas voluntades y testamento de D.ª P. A. G. y de D L. A. G., en unión de declaraciones juradas privadas de los herederos de D L. y D J. A. A. G.; y en unión de informe del Alcalde de Camporrobles D Gabriel Mata González suscrito el 29 de junio de 2017, relativo a D.ª M. R. M., se notifica calificación desfavorable de dicho documento. Hechos: La sentencia firme declara el dominio de la finca registral 1298 de Camporrobles por título de usucapión a favor de los demandantes en la proporción de D. J. A. P. 2/3 y D. R. A. G. 1/3. La demanda se ha dirigido contra D. J. L. V. A. La finca consta inscrita a favor de los esposos D L. A. P. y D.ª M. R. M. con carácter ganancial. Para que la sentencia dictada en juicio declarativo pueda ser inscrita, ha de demandarse a los titulares registrales o a sus herederos. En este caso los dos titulares registrales han fallecido. Por la parte de D L. A. P., que dejó herederos a sus cuatro hijos, uno es demandante, y los otros tres también han fallecido. El único heredero de la hija P. es el demandado. Uno de los herederos del hijo L. es demandante también. Y los herederos restantes de los hijos L. y J. A. A. G. han reconocido los hechos en virtud de sendos documentos que el Juez ha entendido suficientes. Sin embargo, los herederos de la titular registral D.ª M. R. M. no han sido demandados, pudiendo entablarse la demanda contra herederos ciertos y determinados en virtud del acta de declaración de herederos abintestato, o si fueran

desconocidos, contra los herederos indeterminados en el procedimiento judicial Fundamentos: Artículos 18 LH 100 RH 20 LH 82 LH RDGN 30-10-2002 y 12-03-2004, RDGRN 16-06-2015, 7-01-2016 y 16-01-2017 entre otras Se hace constar expresamente que el plazo de vigencia del asiento de presentación relacionado, ha quedado automáticamente prorrogado por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de notificación de este acuerdo, como se ha hecho constar al margen de dicho asiento (Art. 323 L.H.). Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, en caso de no ser el mismo, dentro del plazo de diez días, previsto en el Art. 322 L.H. Contra esta calificación negativa (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Inmaculada Gosálvez Simbor registrador/a de Registro Propiedad de Requena a día dieciséis de Agosto del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. P. interpuso recurso el día 14 de septiembre de 2017 en virtud de escrito en el que alega lo siguiente: «- Que como tiene reiterada la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado no es función del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgado, ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial. También se ha de indicar que como señala la reiterada Doctrina de la propia Dirección General de los Registros y del Notariado que ha falta de titulares registrales o concurriendo herederos conocidos con desconocidos el Juez puede considerar suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente con el emplazamiento de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. (Véase, entre otras, Resolución de 3 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado y Resolución de 7 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado), de las que se subraya «...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...» - Tal como expresa el Juez en la Sentencia (Antecedentes de Hecho, Fundamentos de derecho y Fallo): se trata de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva de conformidad con los preceptos del código civil que se indican en los antecedentes de hecho, «...examinado el material probatorio...debe ser estimada la petición realizada por la parte demandante en todos sus extremos...» «...Vistos los preceptos citados y los demás de general aplicación...». Y por lo tanto queda expresado que el Juez ha considerado la legitimación pasiva de los Titulares Registrales, o sus herederos (en caso de fallecimiento) mediante el emplazamiento de un posible interesado. Que se han acreditado todos los aspectos indicados por ese Registro en anteriores escritos (certificados de defunción, certificados de últimas voluntades, declaraciones de herederos...). Cabe indicar que el Juez ha tenido en cuenta todo el material probatorio, «... hechos reconocidos por familiares y Ayuntamiento de Camporrobles...». En el caso de familiares además de los demandantes y el emplazado, han considerado el testimonio del resto de herederos. En el caso del Ayuntamiento de Camporrobles, cabe indicar que los titulares registrales fueron vecinos de esa localidad durante muchos años, hasta su fallecimiento, que se trata de una población pequeña, que el Ayuntamiento, entre otros, presta servicios de Juzgado de Paz, de Registro Civil, Catastro... y por lo tanto puede ser conocedor de todas las circunstancias relacionadas con el Asunto, de hecho, como desarrollo - aclaración de su escrito de fecha dos de mayo de dos mil dieciséis (prueba considerada por el Juez) y de manera coherente con el mismo emite escrito de fecha veintinueve de Junio de dos mil diecisiete que se presentó en ese Registro. Todo ello remarca, entre otros aspectos, más que se haya considerado suficiente la legitimación pasiva de los titulares registrales o sus herederos (en caso de fallecimiento) mediante el emplazamiento de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por su puesto su aceptación, en la línea de la doctrina jurisprudencial de la Dirección General de Registros y del Notariado».

IV

Habiéndose notificado por la registradora de la Propiedad de Requena al Juzgado de Primera Instancia número 3 de Requena la interposición del recurso, la magistrada-juez, doña Elena Berlanga Hernández, en escrito de fecha 3 de octubre de 2017, señala que el procedimiento se ha llevado a cabo de acuerdo con los trámites previstos en el ordenamiento jurídico, adjuntando no obstante las alegaciones presentadas ante el citado Juzgado por la parte recurrente, para su constancia a los efectos oportunos. En estas alegaciones se manifiesta la existencia de un posible error que radica en que, aunque inicialmente la finca era un terreno privativo de don L. A. P. (único propietario), en la concentración parcelaria que tuvo lugar en Camporrobles se trasladó al Registro de la Propiedad por el Ayuntamiento de Camporrobles los datos del matrimonio dando a la finca carácter ganancial sin más y, sin serlo así realmente.

V

La registradora suscribió informe el día 25 de septiembre de 2017 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 6.4, 7.5, 149.5.º, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; 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 y 12 de junio de 2008, 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 y 28 de mayo, 17 de julio y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo y 17 de mayo de 2016 y 7 de marzo, 4 de abril y 7 de junio de 2017.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca registral 1.298 objeto de la demanda consta inscrita a favor de don L. A. P. y su segunda esposa, doña M. R. M., hoy fallecidos, con carácter ganancial por adjudicación en el expediente de reorganización de la propiedad de concentración parcelaria de fecha 4 de mayo de 1996, inscripción practicada el 1 día de julio de 1970.

– La sentencia firme declara el dominio de la finca registral 1.298 de Camporrobles por título de usucapión a favor de los demandantes en la proporción de don J. A. P. 2/3 y don R. A. G. 1/3. La demanda se ha dirigido contra don J. L. V. A.

La registradora señala como defecto el siguiente: para que la sentencia dictada en juicio declarativo pueda ser inscrita, ha de demandarse a los titulares registrales o a sus herederos. En este caso los dos titulares registrales han fallecido. Por la parte de don L. A. P., que dejó herederos a sus cuatro hijos, uno es demandante, y los otros tres también han fallecido. El único heredero de la hija doña P. A. G. es el demandado. Uno de los herederos del hijo don L. A. G. es demandante también. Y los herederos restantes de los hijos don L. y don J. A. A. G. han reconocido los hechos en virtud de sendos documentos que el juez ha entendido suficientes.

Sin embargo, los herederos de la titular registral doña M. R. M. no han sido demandados, pudiendo entablarse la demanda contra herederos ciertos y determinados

en virtud del acta de declaración de herederos abintestato, o si fueran desconocidos, contra los herederos indeterminados en el procedimiento judicial.

2. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, 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 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, 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.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, 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 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».

3. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse 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 el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y 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.

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.

4. No obstante la doctrina expuesta, en el presente caso resultan una serie de particularidades que han de ser tenidas en consideración. Si, como se ha señalado antes, el nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, parece adecuado analizar en cada supuesto concreto las circunstancias concurrentes.

En el supuesto del presente expediente la finca objeto de la demanda consta inscrita a favor de don L. A. P. y su segunda esposa, doña M. R. M., hoy fallecidos, con carácter ganancial. La sentencia declara la adquisición del dominio por usucapión a favor de los demandantes, don R. A. G. y don J. A. P., y es demandado don J. L. V. C. Los demandantes fundaron la demanda por la que instaba la declaración de propiedad en la prescripción ordinaria del dominio a su favor, en el hecho de estar cultivando la finca como legítimos dueños por títulos adquisitivos no formalizados, siendo transmitente únicamente don L. A. P., quién hizo donación de la finca con anterioridad a la inscripción de la adjudicación en la concentración parcelaria a dos de sus hijos, a don R. A. G. 1/3, demandante, y a don L. A. G. 2/3, hoy fallecido. Este último donó su participación a uno de sus hijos don J. A. P., demandante.

En base a ello y como así resulta del informe de la registradora se puede entender que el demandado además de en su propio interés, sí puede representar los intereses de la herencia yacente del titular registral don L. A. P., tal y como se ha reflejado en la nota de calificación, sin que resulte perjuicio a terceros. Y así, resulta acreditado en el procedimiento judicial que de sus cuatro hijos instituidos herederos, uno es el demandante don R. A. G., y de los otros tres hijos herederos fallecidos, doña P., don L. y don J. A. A. G. resulta lo siguiente: el demandado don J. L. V. A. es el único hijo y heredero de la hija P. A. G., el codemandante don J. A. P. es uno de los hijos y herederos del hijo don L. A. G., y respecto a los restantes herederos del hijo don L. A. G., y los herederos del hijo don J. A. A. G., la juez ha estimado suficientes los documentos aportados en los que todos ellos han reconocido los hechos, aun cuando no han sido demandados.

El problema surge respecto de la otra titular registral, ya que como señala la registradora no puede entenderse que el demandado don J. L. V. también represente los intereses de la herencia yacente de la titular registral doña M. R. M. Y ello porque a la vista de los documentos que se aportan al procedimiento judicial relativos a doña M. R. M., esto es los certificados de su defunción y de últimas voluntades sin testamento otorgado, el certificado de su matrimonio con don L. A. P., y un informe del alcalde expresivo de que no se le conocen descendientes ni familiares, no resulta que el demandado don J. L. V. A. pueda ser considerado interesado en la herencia yacente de la titular registral doña M. R. M.

Bien es cierto que, como se ha dicho anteriormente, en el escrito de demanda se señala que con anterioridad a la inscripción de la concentración parcelaria que otorgó la titularidad de la finca con carácter ganancial a don L. A. P. y su segunda esposa doña M. R. M., la finca había sido objeto de donación a sus hijos, don R. A. G., demandante, en cuanto a una tercera parte indivisa, y a don L. A. G. en cuanto a dos terceras partes, pero tal donación, que por otra parte para su validez debió documentarse en escritura pública, no ha quedado acreditada ni se recoge como título adquisitivo en la sentencia.

Por otra parte de los documentos obrantes en la demanda y de las alegaciones efectuadas ante el Juzgado con motivo de la interposición de este recurso, parece deducirse que la finca perteneció con carácter privativo a don L. A. P. quien la cedió a dos de sus hijos en los términos antes expuestos, habiéndose producido un error en el seno del procedimiento de concentración parcelaria llevada a cabo y que determinó la inscripción, tanto en la atribución de la propiedad de la finca a don L. A. P., puesto que ya la habría transmitido, como en su pertenencia a la sociedad de gananciales de dicho señor con segunda esposa doña M. R. M. Pero tales errores, de ser ciertos, ni se hicieron valer en su momento ni se han reflejado en la sentencia, por lo que de los pronunciamientos del Registro resulta la existencia de una titular registral cuya herencia yacente no ha tenido cumplida intervención en el procedimiento. Todo ello sin perjuicio de que dichos extremos puedan acreditarse debidamente ante la registradora.

En base a lo expuesto, el defecto debe ser confirmado.

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, 1 de diciembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.