

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR008710

RESOLUCIÓN de 18 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Icod de los Vinos a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.*(BOE de 11 de noviembre de 2017)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral de la finca adjudicada. En los casos en que interviene la herencia yacente, toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse, bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. 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 de Enjuiciamiento Civil -LEC- exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia cuando, fallecido el causante, no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquel. 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, 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 señala que 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, 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. Para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el BOE requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la LEC impone. Y en el caso de la herencia yacente aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 496 y ss., 524 y 790 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100 y 272 y ss.

En el recurso interpuesto por don M. A. A. H., procurador los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, don Jorge Blanco Urzaiz, a inscribir un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arona se ha tramitado procedimiento de ejecución hipotecaria número 23/2013 a instancia de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», frente a la herencia yacente y desconocidos herederos de don M. A. B. Consta en los autos diligencia de ordenación del referido Juzgado de Arona, expedida el día 18 de mayo de 2017, en donde se hace constar el envío de sendos exhortos para la correspondiente cooperación jurisdiccional enviados por el Juzgado de Paz de Santiago del Teide, en diversas fechas, librados los días 7 de febrero de 2013 y resuelto a fecha 27 de noviembre de 2017, en cuya diligencia de requerimiento, de fecha 18 de abril de 2013, el auxiliar del Juzgado de Paz, teniendo a su presencia doña M. T. A. B., hermana de don M. A. B., manifestando que las herederas de su hermano renunciaron a la herencia, aportando escritura de renuncia otorgada el día 29 de febrero de 2012 ante el notario de Zarautz, don Félix María González de Echevarría, número 368 de protocolo, por la que doña R. M. A. Y. A., viuda de don M. A. B., renuncia pura y simplemente a la herencia, testada o intestada de su esposo; y escritura de renuncia otorgada el día 20 de febrero de 2012 ante el notario de Puerto Santiago-Santiago del Teide, don José Luis Merlos López, número 38 de protocolo, doña T. A. Y. hace constar que su padre, don M. A. B., falleció en Santiago del Teide, en estado de casado en únicas nupcias con doña R. M. A. Y. A., de cuyo matrimonio nació una hija, la referida doña T. A. Y., sin haber otorgado disposición testamentaria alguna, y por la que renuncia pura y simplemente a la herencia de su difunto padre, don M. A. B.

II

Testimonio del decreto de adjudicación dictado en el citado procedimiento, junto con el mandamiento de cancelación de cargas, fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Icod de los Vinos Entrada n.º: 1491 del año: 2.017 Asiento n.º: 368 Diario: 76 Presentado el 01/06/2017 a las 10:35 Presentante: a. H., M. A. Interesados: Caja Rural de Canarias Sociedad Cooperativa de Crédito, don M. A. B. Naturaleza: Testimonio Judicial Objeto: adjudicación y cancelación cargas (H) Juicio n.º: 23/2013 de 10/10/2016 Juzgado: Juzgado de Primera Instancia número 2 de Arona, Arona Examinada del precedente documento que ha sido presentada con el asiento 368 del Diario 76, previa calificación del Registrador que suscribe, se han observado los siguientes defectos de carácter subsanable que impiden la práctica de las operaciones solicitadas y que deberán subsanarse dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación: Hechos: 1. Se presenta nuevamente testimonio de decreto de adjudicación expedido por el Juzgado de Primera Instancia número dos de Arona, en el que se siguen auto de ejecución hipotecaria número 23/2013 a instancia de Caja Rural de Canarias, Sociedad Cooperativa de Crédito contra M. A. B., por el que se adjudica la finca registral 10560 de Santiago del Teide. Se da el hecho que al margen de la hipoteca que ahora se ejecuta, en el Registro de la Propiedad, consta nota de expedición de certificación de cargas a que se refiere el artículo 688 en relación con el artículo 656 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, a instancias de Caja Rural de Canarias, SCC contra la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos del referido M. A. B. En el encabezamiento del presente testimonio se hace constar también como ejecutados, la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos de M. A. B. Se observa, por tanto, que en los antecedentes de hecho del presente decreto, se hace constar como ejecutado al titular de la finca y deudor de la hipoteca que ahora que se ejecuta, don M. A. B., sin constar en ningún momento, como parte ejecutada, la herencia yacente mencionada anteriormente. Siendo por tanto, como parte ejecutada, la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos de M. A. B., como así consta en el mandamiento de expedición de certificación de cargas y en el encabezamiento de este testimonio, y por tanto la demandada es la herencia yacente del titular registral, y no constando la fecha de la defunción, ni si murió testado o intestado, y asimismo, las notificaciones a los ejecutados se realizaron por medio de edictos, al resultar negativa en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca (sin que conste por tanto emplazamiento a concretos interesados en la herencia). Todos estos presupuestos apoyan la necesidad del nombramiento de un administrador judicial o al menos a la designación de un posible heredero o interesado en la herencia para entender cumplimentado el requisito del tracto sucesivo. 2. Ahora se aporta diligencia de ordenación del referido Juzgado de Arona, expedida el día dieciocho de mayo del año dos mil diecisiete, en donde se hace constar el envío de sendos exhortos para la correspondiente cooperación jurisdiccional enviados por el Juzgado de Paz de Santiago del Teide, en diversas fechas, librados los días siete de febrero del año dos mil trece y resuelto a fecha veintisiete de noviembre de dos mil

trece, en cuya diligencia de requerimiento de fecha dieciocho de Abril del año dos mil trece, el auxiliar del Juzgado de Paz, teniendo a su presencia doña M. T. A. B., hermana de M. A. B., manifestando que las herederas de su hermano don M. A. B., renunciaron a la herencia, aportando escritura de renuncia otorgada en Zarautz el día veintinueve de Febrero del año dos mil doce, ante el notario don Félix María González de Echevarría, número 368 de protocolo, por la que Doña R. M. A. Y. A., viuda de don M. A. B., renuncia pura y simplemente a la herencia, testada o intestada de su esposo; y escritura de renuncia otorgada en Puerto Santiago-Santiago del Teide, el día veinte de Febrero del año dos mil doce, ante el notario don José Luis Merlos López, número 38 de protocolo, doña T. A. Y., hace constar que su padre M. A. B., falleció en Santiago del Teide, en estado de casado en únicas nupcias con R. M. A. Y. A., de cuyo matrimonio nació una hija, la referida doña T. A. Y., sin haber otorgado disposición testamentaria alguna, y por la que renuncia pura y simplemente a la herencia de su difunto padre don M. A. B. En relación con este punto se hace constar en el presente testimonio de decreto de adjudicación se hace constar, en el antecedente segundo, que con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil doce la Entidad ejecutante presento demanda de ejecución hipotecaria, es decir, por tanto, posterior al otorgamiento de las referidas escrituras de renuncia. Fundamentos de Derecho: Se reitera la nota calificación precedente, de fecha veinticinco de enero del año dos mil diecisiete, en cuanto punto primero de los fundamentos de Derecho: 1. Además del artículo 20 LH, 798 de la LEC, 100 RH y de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 4-4-06, 24-2-06, 18-11-06, 5-7-07, 5-11-07, 15-10-07, 21-2-07, entre otras, de las que resulta no procede dirigir la demanda contra herederos desconocidos del titular registral, pues se requiere que el Juez adopte las disposiciones procedentes relativas a la seguridad y administración de la herencia yacente, designando un administrador que la represente y respecto al cual sustanciar el procedimiento, y que el correcto llamamiento al titular registral o a su causahabientes, a fin de evitarles la indefensión, es susceptible la calificación registral conforme al artículo 100 del Reglamento hipotecario, el cual establece los límites de la calificación registral respecto a los documentos judiciales; debe tenerse en cuenta también las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de julio de 2010, 19 de agosto de 2010 y 20 de agosto de 2010, de las que resulta matizada la doctrina mantenida con anterioridad por el Centro Directivo, ya que se estima que la exigencia de administrador de la herencia yacente no puede convertirse en una exigencia formal absoluta, puesto que la misma sólo tiene sentido en casos de llamamientos puramente genéricos a favor de herederos indeterminados (sin que conste el testamento del causante ni la existencia de parientes con derecho a la herencia por ministerio de ley); pero no en supuestos en los que se haya emplazado a un posible interesado en la herencia. De la documentación judicial aportada –testimonio de decreto de fecha nueve de junio del año dos mil dieciséis, complementado por otro decreto de fecha uno de septiembre del año dos mil dieciséis, si bien no se hace constar como parte demandada la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos del ejecutado, sí resulta de la certificación de cargas meritada en los hechos y del encabezamiento del presente título, se deduce que resulta que el llamamiento parece haber sido puramente genérico a favor de los herederos indeterminados, puesto que no consta ni fecha de fallecimiento del causante, ni la existencia de testamento o de herederos por ministerio de ley; especificándose además que las notificaciones a los ejecutados se realizaron por medio de edictos, al resultar negativa en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca (sin que conste por tanto emplazamiento a concretos interesados en la herencia). De conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha cinco de marzo del año dos mil quince, es cierto que la Dirección General de los Registros y Notariado había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1.ª del Reglamento Hipotecario, por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Y se había justificado esta exigencia precisamente en que el registrador 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, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (Resoluciones de 27 de julio de 2010, 10 de enero de 2011 y posteriores), 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 aquellos 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 [sic] de la herencia yacente. En el presente caso la demandada es la herencia yacente y herederos desconocidos e inciertos de M. A. B., y las notificaciones a los ejecutados se realizaron por medio de edictos, al resultar negativa en el domicilio fijado en la escritura de hipoteca (sin que conste por tanto emplazamiento a concretos interesados en la herencia). Todos estos

presupuestos apoyan la necesidad del nombramiento de un administrador judicial o al menos a la designación de un posible heredero o interesado en la herencia para entender cumplimentado el requisito del tracto sucesivo. Si bien ahora se aportan sendas escrituras renuncia de herencia de la viuda e hija del ejecutado, mencionadas en los hechos, de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de fecha quince de noviembre del año dos mil dieciséis, y como ya señalo la Resolución de dicho Centro Directivo con fecha diecinueve de septiembre del año dos mil quince, dichas renunciaciones a la herencia del ejecutado –29/02/2012 y 20/02/2012– se efectuaron con anterioridad al inicio del procedimiento de ejecución que según el antecedente segundo del presente testimonio fue con fecha veintiuno de noviembre del año dos mil doce, por lo que las personas supuestamente llamadas a la herencia, no consta si por vía testada o intestada, al haber renunciado a la misma con carácter previo a la interposición de la demanda, desaparecen del círculo de intereses relativo a la defensa del caudal hereditario, con efectos desde la muerte del causante ex artículo 989 del Código Civil. En defecto de dicha constancia, serán otros los llamados, ya sea por sucesión testamentaria, ya por sucesión intestada, a defender esos intereses. Y ninguno de ellos ha sido emplazado en el proceso que ha culminado con la adjudicación de la finca al acreedor hipotecario. Por lo que procedo a reiterar la nota de calificación extendida en sus días, pues dichas renunciaciones de herencia anteriores a la iniciación del procedimiento de ejecución, no desvirtúan aquella como se deduce de las dos últimas resoluciones señaladas. Contra la presente Nota (...) Icod de los Vinos. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jorge Blanco Urzaiz registrador/a de Registro Propiedad de Icod de los Vinos a día veintiocho de Junio del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. A. H., procurador los tribunales, en nombre y representación de «Cajas Rurales Unidas, S.C.C.», interpuso recurso el día 25 de julio de 2017 atendiendo a los siguientes argumentos: «(...) Alegaciones. Primera.–En la referida resolución de fecha 28 de junio se refieren una serie de inconvenientes que según ese Registro imposibilitan la inscripción de la adjudicación por parte de mi representada de la finca que referíamos. Encontramos que se dice en el hecho primero, párrafo tercero, que no consta la fecha de la defunción del causante, lo cierto es que como puede comprobarse (...) consta debidamente acreditada en autos la defunción del causante. Asimismo, no parece correcto aseverar que «no consta si murió testado o intestado» dado que constan en autos del mismo modo, tanto la renuncia a la herencia de la esposa del causante como la de su hija (...) En la renuncia a la herencia de la hija del causante, T. A. Y., efectuada ante notario, la misma refiere que su padre falleció sin haber efectuado disposición testamentaria alguna. Segunda.–En relación con el punto anterior, hemos de significar que al mencionarse la falta de emplazamiento a concretos interesados en la herencia se ha obviado varios hechos significativos. En primer lugar, al no existir testamento, como se sabe acreditado, hemos de atenernos a las disposiciones normativas civiles con respecto a la herencia ab intestato, disposiciones que, al haber renunciado a la herencia la esposa e hijas del causante, nos fuerzan a efectuar el emplazamiento en la persona que, siguiendo el orden de prelación establecido, fuera más cercana al causante. A tal fin dispone la Resolución de la este Centro Directivo de fecha 15 de noviembre de 2016 que «no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial, 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.» Es evidente, que en el caso que nos ocupa, no estamos ante un supuesto en el que venga obligado a nombrarse un administrador de la herencia, ello porque constando tras las averiguaciones correspondientes que no existía testamento, que varios llamados a la herencia habían renunciado a la misma, y lo más importante, de la existencia de llamados legalmente a la herencia que han sido notificados del procedimiento judicial que nos ocupa. Tercera.–Lo anterior puede comprobarse (...) puede observarse que efectivamente se ha notificado el presente procedimiento a la hermana del causante, M. T. A. B., siendo por lo que, si dicha hermana, tras la renuncia de las anteriores, debía considerarse heredera ab intestato, y al no haber renunciado a la misma herencia, debemos tener por válidamente efectuada la notificación del procedimiento de referencia en su persona, lo que harían innecesarios ulteriores trámites, al lulo de lo que desarrolla este Centro Directivo en multitud de ocasiones al tratar temas similares «Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la Ley [...] sería pertinente la designación de un administrador judicial.» Es claro que no solo existe efectivamente al menos una heredera ab intestato, sino que a la misma le fue dado conocimiento del procedimiento a que nos referimos, no siendo por ello procedente alegar que pudiera verse afectado su derecho a la tutela judicial efectiva, pues tuvo todos los elementos para poder ejercer su derecho a

oponerse a las razones argumentadas por esta parte en el proceso de ejecución hipotecaria a que nos referimos. Cosa distinta es que esa posibilidad brindada por el Juzgado a la hermana del causante fuera efectivamente llevado a la práctica, cosa que no solo escapa a nuestras posibilidades forzar la personación de quién no ha querido voluntariamente hacer tal, sino que también encierra esa decisión una admisión tácita de nuestras pretensiones que no debe ser obviada. Cuarto.—Lo anterior puede comprobarse de (...) acta levantada al tomar posesión del inmueble objeto de autos, puede comprobarse cómo se especifica reiteradamente que el mismo está en situación de abandono, corroborando tal los vecinos del mismo. Ello es relevante en orden a entender que no solo hay posibles interesados en la herencia que han sido efectivamente notificados sino que los mismos han reconocido tácita y recurrentemente no ostentar derecho alguno sobre el inmueble. Siendo que los mismos interesados, estando al tanto de la marcha del proceso, abandonan voluntariamente el inmueble, no puede entender esta parte qué derecho subyacente se está tratando de proteger al pretender traer a todo trance a los posibles herederos al procedimiento. Lo cierto es que constan posibles herederos ab intestato conocedores del proceso. Quinta.—No solo lo anterior fundamenta nuestra posición, pues además de todas estas actuaciones tendentes a emplazar a los posibles herederos, se notificó también edictalmente a la herencia yacente, aun siendo innecesario por lo anteriormente expuesto. Sexta.—Asimismo, en la Resolución de fecha 15 de noviembre de 2016, que fundamenta la resolución del Registro recurrida, vemos que en su página dos dice lo siguiente: «Al tiempo de conocerse la renuncia debió hacerse la notificación a cualquier otro interesado en la herencia como presunto heredero y si ello no hubiere sido posible debió procederse al nombramiento de un administrador judicial.» También dice en su página tres: «Al tiempo de conocerse la renuncia debió hacerse la notificación a cualquier otro interesado en la herencia como presunto heredero y si ello no hubiere sido posible debió procederse al nombramiento de un administrador judicial.» Es decir, que la propia resolución que fundamenta la desestimación de nuestra pretensión excluye expresamente de la necesidad de nombrar a un administrador judicial siempre que se haya notificado a cualquier otro interesado en la herencia. Como ha ocurrido en el presente caso y ya hemos apuntado en la alegación tercera, ha sido efectivamente notificada una presunta heredera del causante. Es por ello claro que no puede establecerse analogía alguna entre las resoluciones sostenidas por el Registro, cuando ésta y otras Resoluciones de este Centro Directivo establecen una serie de causas en las que no es menester el nombramiento de defensor de la herencia, y como es claro, se incardina el presente caso, ya que no solo sus circunstancias jurídicas y de hecho son diferentes a las que se alegan, sino que fundamentan claramente las circunstancias que excluyen explícitamente el nombramiento de defensor judicial, que como puede saberse, no ha de ser circunstancia a llevar a efecto siempre y en todo caso. No puede obviarse la carga que supone para los ejecutantes que se hiciera de tal modo, y es por ello que este Centro Directivo ha establecido los casos concretos en que no ha de ser de aplicación tal disposición por ser en exceso gravosa para el ejecutante. Es evidente que el caso concreto que tratamos ha de ser incardinado en los que se ha efectuado la notificación a interesados en la herencia, como es de ver en el documento trece adjuntado por esta parte, haciendo inaplicable en consecuencia la exigencia de nombrar defensor judicial de la herencia, que habrá de darse en los casos que fuere de aplicación, mas no el que nos ocupa, dadas las disimilitudes fundamentales que se pueden apreciar entre ambos».

IV

Don Jorge Blanco Urzaiz, registrador de la Propiedad de Icod de los Vinos, emitió informe, en el que mantuvo su calificación, y formó el oportuno 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, 19 de septiembre, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2016 y 23 de marzo y 3, 25 y 26 de abril de 2017.



1. Se plantea de nuevo en este expediente la inscripción de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria seguido frente a la herencia yacente y los desconocidos herederos del titular registral de la finca adjudicada.

2. 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 el (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 aquel 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. 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 aquel. 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, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.).

Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

4. Concurren en este expediente unas circunstancias especiales que han de ser tenidas en cuenta. El Juzgado ante el que se ha tramitado el procedimiento, mediante diligencia de fecha 15 de noviembre de 2013, ordenó notificar a la hermana, a la viuda y a la hija del demandado fallecido. Consta en los autos otra diligencia de ordenación del mismo Juzgado, expedida el día 18 de mayo de 2017, en donde se hace constar el envío de sendos exhortos para la correspondiente cooperación jurisdiccional enviados por el Juzgado de Paz de Santiago del Teide, en diversas fechas, librados los días 7 de febrero de 2013 y resuelto a fecha 27 de noviembre 2013, en cuya diligencia de requerimiento de fecha 18 de abril de 2013, el auxiliar del Juzgado de Paz, tuvo en su presencia a doña M. T. A. B., hermana de don M. A. B., quien manifestó que las herederas de su hermano renunciaron a la herencia, aportando escritura de renuncia otorgada ante el notario de Zarautz, don Félix María González de Echevarría, el día 29 de febrero de 2012, número 368 de protocolo, por la que doña R. M. A. Y. A., viuda de don M. A. B., renuncia pura y simplemente a la herencia, testada o intestada de su esposo; y escritura de renuncia otorgada ante el notario de Puerto Santiago-Santiago del Teide, don José Luis Merlos López, el día 20 de febrero de 2012, número 38 de protocolo, en la que doña T. A. Y. hace constar que su padre, don M. A. B., falleció en Santiago del Teide, en estado de casado en únicas nupcias con doña R. M. A. Y. A., de cuyo matrimonio nació una hija, la referida doña T. A. Y., sin haber otorgado disposición testamentaria alguna, y por la que renuncia pura y simplemente a la herencia de su difunto padre, don M. A. B.

Esta Dirección General ha señalado respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015.



Pero también ha resuelto que distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les había hecho en éste, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

En el presente supuesto, la renuncia se produjo con anterioridad a la tramitación del procedimiento. En el curso de éste, se notificó a la viuda y a la hija del causante y a su hermana. Las dos primeras aportaron sendas copias de escrituras públicas de renuncia a la herencia de su difunto esposo y padre, respectivamente. Se han realizado distintas averiguaciones para tratar de identificar y citar a los posibles herederos del causante. Aunque la viuda y la hija acreditan que han renunciado a la herencia, la hermana, posible heredera intestada del causante (artículo 946 del Código Civil), ha comparecido sin que conste que haya realizado pronunciamiento alguno respecto a la ejecución.

A la vista de ello, y teniendo en cuenta la doctrina antes expuesta según la cual el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo 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, ha de entenderse que, en este caso, no existe indefensión, al haberse notificado al menos a una de las posibles herederas del titular registral. Consecuentemente, el defecto consignado en la nota, tal y como ha sido planteado, no puede mantenerse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 18 de octubre de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.