

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009150

RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Villacarriedo a inscribir un testimonio de una sentencia por la que se declara la adquisición de una participación de finca por prescripción.

(BOE de 24 de julio de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Adquisición de participación sobre finca por usucapión extraordinaria, tras ser condenados en rebeldía los herederos, desconocidos e inciertos, de los titulares registrales. Falta de nombramiento de administrador judicial. Plazo para inscribir. 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, 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. 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, 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, 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 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. 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 considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. 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 no exigir el nombramiento de administrador judicial en los casos en los que se ha verificado el emplazamiento a alguna persona determinada y que reúna la consideración de posible llamado a la herencia.

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.

Ley 18/2011 (uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia), arts. 11.2 h) y 28.5.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 100.

En el recurso interpuesto por don A. D. P., abogado, en nombre y representación de don P. R. L., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Villacarriedo, don Fernando González López, a inscribir un testimonio de una sentencia por la que se declara la adquisición de una participación de finca por prescripción.

Hechos

I

En el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medio Cudeyo se tramitó el procedimiento ordinario número 313/2016 a instancias de don P. R. L. contra los herederos desconocidos e inciertos de don C., doña A. y doña I. V. C., los cuales fueron declarados en situación de rebeldía. Con fecha 4 de julio de 2017, se dictó sentencia, ya firme, por la que se estimó la demanda y se declaró que el demandante era titular de una participación del 58,29% de la finca registral número 1.262 del Registro de la Propiedad de Villacarriedo por haberla adquirido por usucapión extraordinaria, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias.

II

Presentado mandamiento librado el día 11 de octubre de 2017 por la letrada de la Administración de Justicia del señalado Juzgado, conteniendo la citada sentencia, en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro Propiedad Villacarriedo.

Asiento 837 del Diario 96.

Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 2 de Medio Cudeyo.

Procedimiento: 313/2016.

Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho;

a) Hechos.

Con fecha 28 de febrero de 2018 se ha presentado en este Registro bajo el número de entrada 297, causando el asiento 837 del Diario 96, mandamiento expedido el 11 de octubre de 2017 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia N.º 2 de Medio Cudeyo doña N. R. G., en el procedimiento ordinario 313/2016, seguido por don P. R. L. contra herederos desconocidos e inciertos de C., A. e I. V. C., en el que se incorpora la Sentencia dictada el 4 de julio de 2017 por don Enrique Quintana Navarro, en la que se declara que don P. R. L. es titular del pleno dominio de la totalidad de la finca 1262 del término municipal de Santa María de Cayón, por usucapión extraordinaria y ordenando la cancelación de las inscripciones de dominio a favor de C., A. e I. V. C.

b) Fundamentos de Derecho:

De conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 L.H y 100 de su Reglamento, sobre calificación registral de los documentos judiciales, alcanzando ésta a las formalidades extrínsecas de los documentos presentados y a los obstáculos que surjan del Registro, tal operación registral no puede llevarse a cabo por los siguientes motivos:

Primero: Al no haberse seguido el procedimiento contra persona alguna en concepto de heredero, sino contra herederos desconocidos e inciertos de C., A. e I.V.C., sería necesario que se hubiera nombrado un administrador judicial, dada la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte el titular registral en el procedimiento judicial.

Artículo 798. LEC: «Representación de la herencia por el administrador. Mientras la herencia no haya sido aceptada por los herederos, el administrador de los bienes representará a la herencia en todos los pleitos que se promuevan o que estuvieren principiados al fallecer el causante y ejercerá en dicha representación las acciones

que pudieran corresponder al difunto, hasta que se haga la declaración de herederos. Aceptada la herencia, el administrador sólo tendrá la representación de la misma en lo que se refiere directamente a la administración del caudal, su custodia y conservación, y en tal concepto podrá y deberá gestionar lo que sea conducente, ejercitando las acciones que procedan.»

Art. 20 L.H «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.»

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de abril de 2015.

Sin perjuicio del defecto señalado como «Primero», estando los demandados en situación de rebeldía procesal, será necesario esperar el plazo previsto en el art. 502 L.E.C. para proceder a la inscripción.

Artículo 502 L.E.C. «Plazos de caducidad de la acción de rescisión. 1. La rescisión de sentencia firme a instancia del demandado rebelde sólo procederá si se solicita dentro de los plazos siguientes: 1.º De veinte días, a partir de la notificación de la sentencia firme, si dicha notificación se hubiere practicado personalmente. 2.º De cuatro meses, a partir de la publicación del edicto de notificación de la sentencia firme, si ésta no se notificó personalmente. 2. Los plazos a que se refiere el apartado anterior podrán prolongarse, conforme al apartado segundo del artículo 134, si subsistiera la fuerza mayor que hubiera impedido al rebelde la comparecencia, pero sin que en ningún caso quepa ejercitar la acción de rescisión una vez transcurridos dieciséis meses desde la notificación de la sentencia.»

Por tanto se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación cabe interponer: (...)

Villacarriedo, a catorce de marzo del año dos mil dieciocho El Registrador Fdo. Fernando González López».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. D. P., abogado, en nombre y representación de don P. R. L., interpuso recurso el día 23 de abril de 2018 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Alegaciones.

Primera (...)

Tercera.—La Sentencia de 4 de julio de 2017, dictada por don Enrique Quintana Navarro, en los autos núm. 313/2016 sobre juicio ordinario, promovido por P. R. L., contra herederos desconocidos e inciertos de C., A. e I. V. C., dispone en el Fallo: «Declaro que P. R. L. es titular del pleno dominio a título privativo de la totalidad de la finca registral 1.262 del Registro de la Propiedad de Villacarriedo, al haber adquirido el dominio de la parte que figura actualmente inscrita a nombre de C., A. e I. V. C. (31,34%, 13,48% y 13,47%, respectivamente) por usucapación extraordinaria contra tabulas, figurando ya como titular inscrito del pleno dominio restante (41,71%).

En consecuencia, procede la cancelación de las anteriores inscripciones registrales de dominio a favor de C., A. e I. V. C.; y la inscripción del derecho de P. R. L. que se declara en la presente resolución.»

En los antecedentes de hecho de la Sentencia, hace constar el magistrado la legitimación pasiva de los demandados e igualmente: «la parte demandada no compareció a la demanda, habiendo sido debidamente emplazada por edictos, por lo que, mediante la diligencia de ordenación de 18 de octubre de 2016, se le declaró en situación procesal de rebeldía y se señaló para la celebración de la audiencia previa el día 7 de marzo de 2017, a las 11,30 horas.»

Asimismo, en los fundamentos de derecho, hace mención a los documentos y pruebas que determinan el fallo de la Sentencia y en concreto, a los siguientes:

- La Certificación del Registro de la Propiedad de Villacarriedo de 22 de agosto de 2011, se hace constar los datos de la inscripción a favor de A. V. C. 13,48%; C. V. C. 31,34% e I. V. C. 13,47% que data del 15 de febrero de 1872.

- Escritura de manifestación y aceptación de herencia otorgada ante la Notaria doña María Jesús Cases Mazón, número 596, el 27 de julio de 2012, por fallecimiento de los padres de mi representado, don F. F. T. y doña E. R. G., fallecidos el 2 de octubre de 1992 y 26 de abril de 2011.

En el documento, se hace constar que el padre de mi mandante don F. F. T., era propietario del inmueble descrito en el hecho anterior, una mitad indivisa por herencia de sus padres don S. F. M. y doña A. T. R., según

escritura autorizada en Argomilla, el 21 de junio de 1946, por el notario que fue de Villacarriedo, don Idelfonso López Aranda y Soria, numero 164 de protocolo; y la otra mitad indivisa, por compra a doña L. F. T., según escritura autorizada en Santa María de Cayón, el 3 de octubre de 1952, por el notario que fe de Villacarriedo, don Santiago Hermosilla Alonso, con el número 257 del Protocolo, acompañándose al efecto la documentación acreditativa.

- D. S. F. M. a la sazón padre de don F. F. T. y abuelo de P. R. L., había adquirido el inmueble descrito en virtud de escritura pública de compraventa a don R. S. M., otorgada ante el notario de Santander don Manuel Alipio López, el 26 de febrero de 1904, y así se hace constar la descripción del citado inmueble, que se transmite, la casa, accesoria y huerto en el concepto de libre de todo gravamen con sus usos, costumbres y derechos en el precio de mil doscientas cincuenta pesetas. Y recibe el dominio y posesión en el inmueble vendido. Referida escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo y el 21 de octubre de 1946, se hace constar por el registrador que: inscribo el presente documento en cuanto a una participación de trescientas sesenta y cuatro pesetas noventa y un céntimos sobre un valor total de ochocientas setenta y cinco pesetas en el tomo 179, libro 17 de Santa María de Cayón, finca 1262. Denegada su inscripción hasta su valor total por aparecer inscrita a favor de persona distinta. Se acompañó documentación acreditativa.

El título menciona que correspondía esta finca a R. S. M. por compra a los hermanos D. A. y Dña F. H. V. en escritura otorgada en la ciudad de Santander el 26 de agosto de 1872 ante el notario don Ignacio Pérez, quienes, a su vez, habían recibido el citado inmueble -según escritura de 26 de agosto de 1872- en representación de su madre doña J. V. C. en la partición de bienes de su abuela doña P. C. P.

Todo parece indicar que J. V. C. (ya fallecida en 1872) era hermana de C., A. e I. V. C. que figuran como titulares inscritos.

Cuarta.—Conforme se ha señalado anteriormente, el juez en el seno del procedimiento ha considerado suficiente la legitimación pasiva y se ha efectuado el emplazamiento a través de los medios previstos legalmente, en este caso, edictos, y en consecuencia, se trata de examinar, en la función calificadora del Registro de la Propiedad, si referidos emplazamientos por edictos realizados a los herederos de la personas que según los citados registros pudieran tener derecho sobre la finca, son o no eficaces.

En este sentido, deber tenerse en cuenta que, si bien, es indudable que los registradores no pueden proceder a extender los efectos de una sentencia a una persona que no ha sido parte demandada en el procedo, mediante la cancelación de asientos que les puedan afectar, ello no implica que debe estarse a cada supuesto en concreto, en el que se ha dictado una sentencia que sirve de título para llevar a cabo la cancelación, correspondiendo en exclusiva al órgano judicial de oficio garantizar que se lleve a cabo el correcto emplazamiento del demandado o interesado, y quien en base a los artículos 149 a 168 de la Ley de Enjuiciamiento Civil debe velar porque se lleve a cabo el correcto emplazamiento de las partes, acordándose en el presente caso, el emplazamiento por edictos previstos en el artículo 164, agotadas las averiguaciones por el Letrado de la Administración de Justicia a las que refiere el artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Sentado lo anterior, si bien es cierto que, el derecho a la tutela judicial efectiva implica que al titular del asiento registral se le debe permitir defenderse en el procedimiento, ese mismo derecho a la tutela judicial efectiva existe a favor del adquirente del bien y que ha tenido a su favor una sentencia firme, con todos los requisitos y garantías legales mediante emplazamiento a los titulares inscritos. En el presente caso, la inscripción a favor de C., A. e I. V. C. es de 1872. El art. 798 de la ley de Enjuiciamiento Civil sobre administrador judicial, viene referido al procedimiento de los artículos 792 al 811 sobre división judicial de la herencia, que como su propio nombre indica tiene esa finalidad, y dentro del procedimiento como incidente del mismo cabe plantear la intervención de la herencia que o bien deberá hacerse de oficio, o a instancia de alguna de las personas a que alude el artículo 792 de la Ley Procesal, debiendo procederse a adoptar las medidas sobre administración, custodia y conservación del caudal hereditario, incluido el nombramiento de un administrador, previsión legislativa en cuanto existan bienes del fallecido, pero no por el mero hecho de que exista a su favor algún bien o derecho en el Registro a su nombre.

Ningún perjuicio se ha ocasionado en el presente caso, se hicieron las averiguaciones y posterior, emplazamiento por edictos. El derecho a la tutela judicial efectiva del titular del asiento registral, debe compaginarse con el derecho a la tutela judicial efectiva del titular real del bien, que ha adquirido el dominio sobre el bien de forma incuestionable, hechos plenamente acreditados en el procedimiento ordinario a través de la copiosa prueba documental aportada y la testifical practicada, en el que se ha dictado la correspondiente sentencia firme, que ordena la cancelación e inscripción de la finca a favor del titular real y, más si cabe, en el presente caso, que ya era copropietario del inmueble.

Efectivamente se alega infracción del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ahora bien, debe tenerse en cuenta también la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional en orden a una interpretación de las normas y de

los requisitos legales de acuerdo también a ese derecho de la tutela judicial efectiva, sin que se pueda impedir ese derecho haciendo una interpretación de los requisitos legales desproporcionada atendiendo al caso concreto.

En el presente caso, debe entenderse que por el Órgano Judicial se hicieron los emplazamientos conforme a las previsiones legales, agotada la averiguación, se acordó el emplazamiento por edictos, de acuerdo con los requisitos del artículo 164 de la ley de Enjuiciamiento Civil, y que se realizó por tras los trámites previstos en el artículo 156 del mismo texto legal.

Como se ha señalado anteriormente, el inmueble objeto de inscripción, al menos desde el 26 de febrero de 1904, que don S. F. M., abuelo de P. R. L., lo compró en virtud de escritura pública de compraventa a don R. S. M., otorgada ante el notario de Santander don Manuel Alipio López, ha sido utilizado, a título de dueño, por la familia de P. R. L. y, en el presente caso, el Juez ha considerado que ha sido suficiente la legitimación pasiva y los intereses de las partes protegidos».

IV

El registrador de la Propiedad de Villacarriedo, don Fernando González López, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General. Se hace constar en dicho informe que, en el trámite de alegaciones previsto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria se ha recibido del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medio Cudeyo providencia de fecha 2 de mayo de 2018 en la que se señala: «No corresponde al juzgador en ningún caso el nombramiento de un administrador de masa hereditaria en dicho procedimiento, en el que se ejercita una acción declarativa de dominio, menos aún con fundamento en lo dispuesto para el procedimiento de división judicial de patrimonios». Pero, según añade el registrador, el documento original «no se ha podido verificar, ya que al introducir el csv surge un mensaje de: «error en la descarga»»,

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; 11.2.h) y 28.5 de la Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia; 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, 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 esta 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 y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016, 24 de marzo, 3, 25 y 26 de abril y 18 de diciembre de 2017 y 15 de febrero de 2018.

1. El documento cuya calificación ha dado lugar al presente recurso es un mandamiento judicial que recoge una sentencia dictada en el procedimiento ordinario número 313/2016, tramitado en el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medio Cudeyo, a instancias de don P. R. L. contra los herederos desconocidos e inciertos de don C., doña A. y doña I. V. C., los cuales fueron declarados en situación de rebeldía. Dicha sentencia estimó la demanda y declaró que el demandante era titular de una participación del 58,29% de la finca registral 1.262 por haberla adquirido por usucapión extraordinaria, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias.

El registrador de la Propiedad de Villacarriedo se opone a la inscripción alegando la concurrencia de dos defectos: a) es necesario que se hubiera nombrado un administrador judicial, y b) estando los demandados en situación de rebeldía procesal, será necesario esperar el plazo previsto en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para proceder a la inscripción. De dichos defectos, solo es objeto de recurso el primero de ellos.

2. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si puede tener acceso al Registro una sentencia por la que se declara que el demandante ha adquirido por prescripción una determinada participación indivisa de

una finca registral, considerando que dicha sentencia se ha dictado en un proceso que se ha seguido contra los desconocidos herederos 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 hecho de que 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».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

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».

3. En los casos en que en que esté interesada una 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.

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. Conforme a la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, 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 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.



Por eso parece razonable no exigir el nombramiento de administrador judicial en los casos en los que se ha verificado el emplazamiento a alguna persona determinada y que reúna la consideración de posible llamado a la herencia.

5. En el presente caso, el procedimiento se ha seguido con los desconocidos herederos de los titulares registrales de las participaciones indivisas cuya titularidad reclama el demandante haber adquirido por prescripción. Ninguna persona concreta ha sido identificada ni citada personalmente como heredera presunta de dichos causantes. Tampoco se ha procedido al nombramiento de un administrador judicial que represente los intereses de la herencia yacente. Por todo ello, de conformidad con la doctrina expuesta en los anteriores apartados, procede confirmar el defecto impugnado.

A este respecto, no puede tenerse en consideración la providencia de fecha 2 de mayo de 2018 remitida por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Medio Cudeyo, en la que, dentro del trámite de alegaciones que prevé el artículo 327 de la Ley Hipotecaria en la tramitación del recurso, comunica al registrador que: «No corresponde al juzgador en ningún caso el nombramiento de un administrador de masa hereditaria en dicho procedimiento, en el que se ejercita una acción declarativa de dominio, menos aún con fundamento en lo dispuesto para el procedimiento de división judicial de patrimonios».

Se trata de una copia en papel de dicha providencia firmada electrónicamente, pero que incorpora un código seguro de verificación cuyo documento original, según informa el registrador, no se ha podido verificar por errores técnicos (pues al introducir dicho código surge un mensaje de: «error en la descarga»). La Ley 18/2011, de 5 de julio, reguladora del uso de las tecnologías de la información y la comunicación en la Administración de Justicia, prevé en su artículo 28.5 que «las copias realizadas en soporte papel de documentos judiciales electrónicos y firmados electrónicamente por el secretario judicial tendrán la consideración de copias auténticas, siempre que incluyan la impresión de un código seguro de verificación que permita contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la oficina judicial emisora.». Por otro lado, el artículo 11.2.h) de esta misma Ley dispone: «Las sedes judiciales electrónicas dispondrán, al menos, de los siguientes servicios a disposición de los ciudadanos y profesionales: (...) h) Comprobación de la autenticidad e integridad de los documentos emitidos por los órganos u organismos públicos que abarca la sede que hayan sido autenticados mediante código seguro de verificación». En consecuencia, si el documento remitido al Registro incorpora un código seguro de verificación que no permite comprobar por el registrador la autenticidad e integridad de aquél en la sede electrónica correspondiente, no podrá tener la consideración de copia auténtica y no surtirá los efectos correspondientes en el presente procedimiento.

Respecto de la subsanación del defecto objeto de recurso, ha de advertirse que, si se vuelve a presentar el mandamiento calificado en unión de la señalada providencia judicial, en un formato que permita reconocerla como copia auténtica susceptible de ser considerada título formal inscribible en los términos exigidos por los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 34 de su Reglamento, deberá el registrador aceptar el criterio sostenido por el juez en la citada providencia de 2 de mayo de 2018 en relación con la adecuada representación procesal de las herencias yacentes de los titulares registrales afectados, en tanto le está vedado revisar el fondo de las resoluciones judiciales (artículo 100 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 10 de julio de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico