

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9320 *Resolución de 18 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Benidorm n.º 3, por la que suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.*

En el recurso interpuesto por don I. S. C. B. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Benidorm número 3, don Enrique Martínez Senabre, por la que suspende la inscripción de un testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes de un procedimiento de ejecución de títulos judiciales.

Hechos

I

En decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas dimanantes del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1078/2010 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm, se adjudicó a don I. S. C. B., para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de la finca registral 4/22.328/B3 del Registro de la Propiedad de Benidorm número 3, ordenándose la cancelación del embargo ejecutado, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 3, junto con diligencia de ordenación, de fecha 29 de julio de 2020, del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm, en la que se indicaba que «no ha lugar a hacer constar en el decreto de fecha 22 de mayo de 2020 la existencia de nombramiento de administrador judicial de la herencia dado que no se ha realizado dicho nombramiento en el procedimiento. No obstante, la falta de existencia de administrador judicial de la herencia sería causa de denegación del embargo y nunca de la adjudicación», fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Enrique Martínez Senabre, Registrador de la Propiedad, titular del Registro número 3 de Benidorm, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento precedente, extiende nota negativa de su inscripción, con arreglo al artículo 19 bis de dicha Ley, en base a los hechos y fundamentos de Derecho siguientes:

Hechos:

Primero. Con fecha de hoy y bajo el asiento número 894 del diario 65, se han presentado, a las 14:00, testimonio de decreto de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas, de fecha 16/06/2020, con CSV verificable, del Juzgado de Primera Instancia N.º 3 de Benidorm, dimanantes del procedimiento número 1078/2010, por los que se adjudica Don I. S. C. B., para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de la registral 4/22328/B3, ordenándose la cancelación del embargo ejecutado así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores en su caso. Se acompaña diligencia de ordenación de fecha 29/07/2020.

De la documentación recibida resulta ser presentante del documento ser presentante del documento N. B., J. M.

Segundo. En el documento calificado, manifestándose en el Antecedente de Hecho Primero que la ejecución se ha seguido contra la herencia yacente de los titulares registrales, Don M. R. M. y Doña M. A. S., no se acredita el nombramiento de un administrador judicial de la herencia o, en su caso, la citación de algún heredero.

Se advierte expresamente, en cuanto a las manifestaciones de la Letrada en la referida diligencia de ordenación, que, del mandamiento de embargo, del mandamiento de prórroga de embargo y del mandamiento de expedición de certificación de ejecución que constan archivados en este Registro, resulta claramente que el procedimiento no se seguía, al menos en esos momentos, contra la herencia yacente de los titulares registrales.

Fundamentos de Derecho:

Primero. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece que la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Tercero. El principio registral de especialidad, consagrado en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, exige una correcta determinación del sujeto, objeto y derecho recogidos en los asientos registrales.

Cuarto. El criterio de la Dirección General en la materia. Así, las Resoluciones de 27/07/2010 y posteriores, en relación con el artículo 24 de la Constitución y el artículo 795 LEC, por lo que se refiere a lo señalado en el Hecho Segundo.

Resolución/Decisión.

Se suspende el asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Notificación: Autoridad e interesado.

Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación, con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones pertinentes, por los medios admitidos, a la autoridad autorizante y, en su caso, al presentante.

La presente nota de calificación supone la prórroga del asiento de presentación en los términos previstos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Enrique Martínez Senabre registrador/a de Registro Propiedad de Benidorm 3 a día uno de febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don I. S. C. B. interpuso recurso el día 2 de marzo de 2021 conforme a lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Por resolución de fecha 30. de julio de 2010, a instancia de edificio (...) se despachó ejecución contra los bienes de la herencia yacente de M. R. M. y M. A. S. por importe de 2.132,81 euros de principal más otros 639,84 euros fijados prudencialmente para intereses y costas de ejecución. Por decreto de fecha 13 de abril 2011 se trabó embargo sobre la finca propiedad del ejecutado que se indica:

“Cuota indivisa de 3/796 avas partes del componente 185 del orden general, que da derecho a usar de forma exclusiva el trastero, en sótano, identificado con el (...) en Benidorm, con acceso por (...)”

Datos registrales: Registro de la Propiedad n.º 3 de Benidorm, Finca n.º 4/22328/B3, tomo 1228, libro 375, folio 172.

Segundo. Tras la celebración de pública subasta fue adjudicada la finca de referencia a favor de mi sociedad de gananciales en pleno dominio por un valor de 3.110 euros mediante decreto de Veinte de mayo de dos mil veinte del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Benidorm (...)

Con fecha dieciséis de junio de dos mil veinte por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Benidorm se emite Mandamiento por el que se interesa que se proceda por el Registro de la Propiedad a la cancelación de la inscripción que dio lugar al procedimiento judicial, así como llevar a cabo la inscripción de la adjudicación decretada (...)

Tercero. Una vez realizada la presentación en el Registro de la Propiedad de Benidorm n.º 3 el 17 de julio de dos mil veinte, asiento 1527 del diario 64, el Sr. Registrador titular del citado Registro emite, con fecha 17 de julio de dos mil veinte, nota negativa de inscripción por la que manifiesta en el hecho segundo de su nota:

“... que la ejecución se ha seguido contra la herencia yacente de los titulares registrales, Don M. R. M. y D.ª M. A. S., no se acredita el nombramiento de administrador judicial de la herencia o, en su caso, la citación de algún heredero.”

Resolviendo la suspensión del asiento solicitado por los hechos y fundamentos de derecho expresados (...)

Cuarto. Con fecha 24 de julio de dos mil veinte, el que suscribe, a la vista de la nota de calificación negativa, solicita del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Benidorm subsanación del Decreto de veintidós de mayo de dos mil veinte a fin de lograr la inscripción de mi derecho en el Registro de la Propiedad (...)

Con fecha veintinueve de julio de dos mil veinte el citado juzgado dicta Diligencia de Ordenación por la que indica que:

“No ha lugar a hacer constar en el decreto de fecha 22 de mayo de 2020 la existencia de nombramiento de administrador judicial de la herencia dado que no se ha realizado dicho nombramiento en el procedimiento. No obstante, la falta de existencia de administrador judicial de la herencia sería causa de denegación del embargo y nunca de la adjudicación” (...)

Quinto. Presentado nuevamente el testimonio del decreto de adjudicación y el mandamiento de cancelación de cargas junto con testimonio de la diligencia de ordenación de uno de febrero de dos mil veintiuno, con fecha cinco de agosto de dos mil veinte; se extiende nuevamente nota negativa de su inscripción, por los mismos motivos ya indicados en la anterior (...)

Sexto. Basa el Sr. Registrador de la Propiedad su negativa en el incumplimiento, por las resoluciones judiciales indicadas anteriormente, de lo establecido en la materia

por la Dirección General en Resoluciones de 27 de julio de 2010 y posteriores, en relación con el artículo 24 de la Constitución y el artículo 795 LEC.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

- I. (...)
- IV. Fondo.

Infracción de los principios informadores del derecho registral y, en concreto, de los de legitimación, prioridad y fe pública registral, pues nada se opuso por el Sr. Registrador a la inscripción de la anotación preventiva de embargo el trece de junio de dos mil once en virtud de Mandamiento expedido por Doña S. L. R., Secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm expedido el trece de abril de dos mil once, cuando tanto el Decreto de trece de abril de dos mil once, como el Mandamiento que acuerda librar establecía que el procedimiento se dirigía contra los bienes de la herencia yacente de M. R. M. y M. A. S. Debió ser en dicho momento, inscripción de la anotación de embargo, cuando se debió oponer, si así lo consideraba el Sr. Registrador, la necesidad de realizar las notificaciones oportunas a algunos de los herederos o bien a través de la administración judicial de la herencia. Ni en aquel momento, ni en ningún momento posterior, ni siquiera al emitir la certificación de dominio y cargas previa a la subasta del bien y ejecución del embargo anotado, nada se opone, ni nada se indica sobre un posible defecto al no haberse acreditado el nombramiento de administrador judicial de la herencia, o la citación de algún heredero.

Por ello el que suscribe, y en virtud de los principios antedichos, de legitimación, prioridad y fe pública registral y confiando en la declaración de embargo anotada en el Registro de la Propiedad procedió a participar en la subasta convocada resultando adjudicatario del bien.

En definitiva, siguiendo a la Dirección General de Registros y del Notariado (Resolución de 8 de noviembre de 1996):

“La traba del embargo es un medida cautelar, susceptible de adopción en el procedimiento ejecutivo que, aunque no altera la naturaleza del crédito para cuya efectividad se practica, tiene una eficacia real en cuanto vincula *erga omnes* el bien trabado al procedimiento en el que se decreta (cfr. Resolución de 3 de junio de 1996) y, una vez anotado, atribuye al crédito que lo motiva, respecto de los bienes embargados, preferencia frente a créditos posteriores a la anotación (art. 1923, apartado 4.º CC), siendo la fecha de aquella traba determinante a efectos de tercerías (cfr. STS de 24 de febrero de 1995), precisándose la necesaria anotación para que no quede inutilizado ante la eventual aparición de terceros adquirentes protegidos por la fe pública registral (cfr. Arts. 69. y 71 de la Ley Hipotecaria)”. “Se trata en definitiva de una medida cautelar de una mayor intensidad que la que constituye la simple anotación preventiva de la demanda, siendo su finalidad la de trabar el patrimonio inmobiliario del demandado al objeto de que este garantice las resultas del procedimiento.”

O tal y como establece la Sentencia del Tribunal Supremo 8119/2007 de 3 de diciembre de 2007:

Desde el punto de vista estrictamente registral, la anotación preventiva de embargo, en tanto mantiene su vigencia, sujeta la titularidad de los bienes objeto de la misma al resultado del proceso se haya producido la traba.

No olvidemos que, en el presente caso, mi adquisición a través de la aprobación del remate en el procedimiento judicial cumple los requisitos exigidos jurisprudencialmente para la adquisición del dominio que además se encuentra amparada por el principio de exactitud del Registro de la Propiedad que desde el año 2011 mantiene una anotación de embargo que no ha sido combatida por un posible tercero con mejor derecho. Por todas

Sentencia del Tribunal Supremo 3867/2014 de 11 de octubre de 2014 que en su Fundamento de Derecho segundo hace resumen de la cuestión:

Son modos de adquirir el dominio los hechos o negocios jurídicos a los que la ley atribuye el efecto de producir la adquisición del dominio. A ella se refiere el artículo 609 del Código civil que, aparte de otros medios que no son del caso, se adquiere el dominio mediante un título y un modo. Así lo exponen, entre otras muchas, las sentencias del 23 marzo 2004, 10 mayo 2004, 13 octubre 2004, 5 octubre 2005, 14 junio 2007, 17 noviembre 2008, 13 noviembre 2009, 2 diciembre 2009. Esta última es muy elocuente e interesa en el presente caso al decir, literalmente:

“la jurisprudencia de esta Sala mantiene toda la virtualidad del art. 609 CC exigiendo algo más que la mera aprobación del remate para la adquisición de la propiedad de la finca subastada por el rematante o el cesionario del remate, Así, la sentencia de 29 de julio de 1999 (rec. 156/95), citando extensamente la de 1 de septiembre de 1997 y también las de 16 de julio de 1982 y 10 de diciembre de 1991, declara que ‘la consumación venía amparada por el otorgamiento de la escritura pública’ y que tras la reforma de la LEC de 1881 por la Ley 10/92 ‘la consumación de la enajenación se produce, conforme al artículo 1514, con la expedición del testimonio del auto de aprobación del remate y demás requisitos (artículo 1515)’; la sentencia de 4 de abril de 2002 (rec. 3228/96) puntualiza que la subasta supone una oferta de ‘venta’ (de la finca embargada) que se perfecciona por la aprobación del remate, operando la escritura pública (en el sistema procesal entonces vigente) como ‘traditio’ instrumental para producir la adquisición del dominio; y en fin, la de 4 de octubre de 2006 (rec. 3905/99) reproduce la anterior, añadiendo que ‘después de la reforma operada por la Ley 10/1992 el testimonio del auto de aprobación del remate’ conforma la operación del acto procesal enajenatorio. Y la misma línea se mantuvo incluso en una tercería de dominio por la sentencia de 1 de septiembre de 1997 (rec. 2423/93) y, años más tarde, en un caso de nulidad de un procedimiento administrativo de apremio solicitada por quien fue propietario de la finca embargada, por la sentencia de 11 de febrero de 2003 (rec. 1835/97), que reprodujo lo ya declarado por la de 4 de abril de 2002.”

Se invoca en definitiva la protección de la adquisición realizada en subasta judicial por quien confió en el Registro y adquirió, pretende una vez adquirida su propiedad inscribirla y el mismo Registro que le generó confianza, en base a una anotación de embargo que constaba en el Registro, le deniega ahora su inscripción, en base a unos defectos, que, de existir, debieron ser puestos de manifiesto en el momento de practicar la anotación del embargo.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, números 266/2015, de 14 de diciembre, y 200/2016 de 28 de noviembre; 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 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,

10 de enero y 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 25 de abril, 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 y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero y 9, 10 y 20 de julio de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre de 2020 y 14 de enero de 2021, relativas a la herencia yacente.

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

Del historial registral de la finca resulta lo siguiente:

– En decreto dictado el día 13 de abril de 2011 por la secretaria judicial, hoy letrada de la Administración de Justicia, del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm, en sede de procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1078/2010 seguidos contra doña M. A. S y don M. R. M. se declaró embargada una cuota indivisa de 3/796 partes de la finca registral 4/22.328/B3 perteneciente a los demandados por mitad y proindiviso. En mandamiento expedido en la misma fecha se ordena tomar anotación preventiva del citado embargo.

– Con fecha 13 de junio de 2011 se extiende la anotación preventiva letra «A» sobre la citada participación de finca.

– En mandamiento dictado el día 4 de junio de 2015 en sede del procedimiento citado, se ordena la prórroga de la anotación preventiva practicada por un plazo de cuatro años, lo que se efectúa con fecha 8 de junio de 2015. En mandamiento dictado en la misma fecha, se ordena la expedición de certificación de dominio y cargas sobre la citada finca.

Ahora, se presentan en el Registro, testimonio del decreto de adjudicación, de fecha 22 de mayo de 2020, y mandamiento de cancelación de cargas, por los que se adjudica a don I. S. C. B., para su sociedad de gananciales, el pleno dominio de la registral 4/22328/B3, ordenándose la cancelación del embargo ejecutado, así como la de todas las inscripciones y anotaciones posteriores. En ambos documentos, se hace constar que la ejecución se sigue contra los bienes de la herencia yacente de doña M. A. S. y don M. R. M.

Los citados documentos son objeto de una primera calificación negativa, en la que el registrador señala que no se acredita el nombramiento de un administrador judicial de la herencia o, en su caso, la citación de algún heredero.

A raíz de la misma, se expide por la letrada de Administración de Justicia diligencia de ordenación de fecha veintinueve de julio de dos mil veinte en la que se indica que: «No ha lugar a hacer constar en el decreto de fecha 22 de mayo de 2020 la existencia de nombramiento de administrador judicial de la herencia dado que no se ha realizado dicho nombramiento en el procedimiento. No obstante, la falta de existencia de administrador judicial de la herencia sería causa de denegación del embargo y nunca de la adjudicación».

El recurrente basa su recurso en las manifestaciones contenidas en la citada diligencia.

2. En primer lugar, resulta fundamental, pues ello sustentará la posterior resolución de este recurso, examinar si resulta debidamente acreditado que los deudores fallecieron antes o después de iniciado el procedimiento y si dicha circunstancia se recogió debidamente en los títulos que dieron lugar a la anotación preventiva de embargo y su posterior prórroga o, si por el contrario, sólo se hizo referencia a la responsabilidad de la herencia yacente de los deudores en el decreto de adjudicación.

Según se pone de manifiesto en la nota de calificación y conforme resulta del Registro y del cotejo de los documentos archivados, ni en el decreto dictado el 13 de abril de 2011 en el que se solicitó la extensión de la anotación preventiva de embargo, ni

en el mandamiento de fecha 4 de junio de 2015 que ordenó su prórroga, consta referencia alguna al fallecimiento de los deudores ni a la legitimación pasiva de la herencia yacente de ambos. En consecuencia, resulta imposible de todo punto que el registrador tomara, con carácter previo a la extensión de los respectivos asientos, las cautelas previstas para procurar la adecuada defensa del patrimonio hereditario de la titular registral, dada la omisión en los títulos de ese trascendental dato.

Del testimonio del decreto de adjudicación, objeto de la calificación impugnada, resulta que por resolución de fecha 30 de julio de 2010, se despachó ejecución contra los bienes de la herencia yacente de doña M. A. S y don M. R. M. El procedimiento es el 1078/2010, por lo que probablemente el fallecimiento de los deudores se produjo con anterioridad al inicio del procedimiento de ejecución. No consta si el fallecimiento del titular registral se produjo antes de iniciarse el procedimiento ordinario de origen en el que se reclamaron las cantidades impagadas, o, con posterioridad a este y con anterioridad a la interposición del procedimiento de ejecución.

Partiendo de lo anterior, es cuando se presenta la adjudicación derivada del procedimiento en la que por primera vez consta la referencia a la herencia yacente, cuando el registrador, lógicamente, reclama el nombramiento de un defensor judicial o la intervención de un posible heredero.

Por lo tanto, no puede compartirse el criterio de la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Benidorm, ni, en consecuencia, las alegaciones del recurrente. La necesidad de intervención de un interesado en la herencia yacente de los deudores no pudo solicitarse con carácter previo a la extensión de la anotación de embargo puesto que el título presentado era inexacto o incompleto al no recoger el fallecimiento de los deudores y la legitimación pasiva de aquélla, cuestión esta que queda en la esfera extrarregistral y que debió trasladarse a los títulos.

Además, debe recordarse que practicadas en la forma dicha la anotación preventiva de embargo y su prórroga, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, el registrador debe valorar la concurrencia de los requisitos legalmente exigibles, tanto al tiempo de decidir la anotación de la traba como al de inscribir el remate, sin que el juicio favorable que posibilitó la anotación le vincule al tiempo de calificar la enajenación, máxime cuando, como en este caso, la calificación se apoyó en títulos aparentemente perfectos pero que adolecían de omisiones relevantes.

3. Por último, cabe recordar que, si bien la herencia yacente carece de personalidad jurídica, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios –específicamente se le atribuye legitimación procesal–.

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 (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un

administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación.

Solo 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 es 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.

4. En el supuesto de este expediente, no consta si el fallecimiento de los titulares registrales se produjo antes de iniciarse el procedimiento ordinario de origen en el que se reclamaron las cantidades impagadas, o con posterioridad a éste y con anterioridad a la interposición del procedimiento de ejecución por lo que no puede establecerse si la deuda es totalmente o en parte de los deudores o de sus herederos. Pero independientemente de lo anterior, lo que sí consta, pues así se reconoce en la diligencia de ordenación emitida, es que no se produjo nombramiento de defensor judicial, tampoco figura la intervención de ningún interesado en la herencia yacente. Por lo tanto, la calificación debe confirmarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.