

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13147** *Resolución de 20 de octubre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Talavera de la Reina n.º 3, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don C. A. P., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Cyss Inmobiliarios Building Promotion, SL», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3, doña María Elena López López, por la que se suspende la extensión de una anotación preventiva de embargo una finca registral.

#### Hechos

##### I

En mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cáceres, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 927/2013, se ordenó la extensión de anotación preventiva de embargo sobre la finca registral número 48.891 del Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3 y cuyo titular registral es don P. S. R.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos del documento: Asiento Diario: 431 166 F. Presentación: 30/05/2017. Núm. entrada: 1226. Adquirente: "Cyss Inmobiliarios Building Promotion, SL". Autorizante: Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Cáceres. Núm. procedimiento: 927/2013. María-Elena López López, Registradora de la Propiedad, previo examen y calificación del documento, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: – Se presenta mandamiento de anotación de embargo por duplicado sobre la finca registral 48891, cuyo titular registral es don P. S. R., por lo que, siendo demandados desconocidos e ignorados herederos de P. S. R., se hace constar lo siguiente: No consta el nombramiento de un Administrador Judicial que represente los intereses de la herencia yacente. Siguiendo la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado y la jurisprudencia, el nombramiento del Administrador judicial es necesario en todos aquellos casos donde el procedimiento se dirija contra desconocidos e ignorados herederos de forma genérica. La doctrina jurisprudencial, admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se acredite su condición de heredero ni su aceptación, bastando con que el Juez considere suficiente su legitimación procesal pasiva. Así, se limita el nombramiento de administrador judicial a los supuestos de demandas genéricas a los desconocidos e ignorados herederos. En el mandamiento presentado, se hace constar que se sigue procedimiento frente a desconocidos e ignorados herederos de P. S. R., siendo uno de los casos donde es necesario nombramiento de Administrador Judicial. Fundamentos de Derecho: Artículo 24 CE, artículos 524 y 790 y siguientes de la LEC, artículo. 2. 3. 20 y 38 LH, Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008. Resolución de la DGRN de 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre y 15 de

noviembre de 2.016. En consecuencia, se suspende el asiento solicitado, quedando prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la notificación.—Contra esta calificación (...) Talavera de la Reina a veinte de junio del año dos mil diecisiete. La Registradora (firma ilegible). Fdo. María Elena López López».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. A. P., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Cyss Inmobiliarios Building Promotion, SL», interpuso recurso el día 28 de julio de 2017 en el que efectúa las siguientes alegaciones: «Introito.—El motivo en el funda el Sr. Registrado [sic] su calificación es la necesidad de nombramiento de un defensor judicial porque “en todos aquellos casos donde el procedimiento se dirija contra desconocidos e ignorados herederos de forma genérica” añadiendo que “en el mandamiento presentado se hace constar que se sigue el procedimiento frente a desconocidos e ignorados herederos de P. S. R., siendo uno de los casos donde es necesario nombramiento de Administración Judicial” e invoca, entre otros fundamentos, la Doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, resoluciones de 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre y 15 de noviembre de 2016, Sin embargo, como se fundamentará a lo largo del Recurso, al presente supuesto no es de aplicación citada doctrina por tratarse de supuestos distintos, por lo que no resulta necesario el nombramiento de un defensor judicial, procediendo la revocación de la calificación negativa, dictándose en su lugar calificación acordando la inscripción del mandamiento de anotación preventiva de embargo a favor del recurrente. Única.—En el caso que nos ocupa, se interpuso por el acreedor “Cyss Inmobiliario Building Promotion, SL”, demanda de Juicio Cambiario en reclamación de 29.316 euros frente a don P. S. R., turnada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Cáceres con el número de Autos 339/2012, tras cuya tramitación, por el mismo Juzgado se dictó Auto despachando Ejecución frente a dicho deudor con fecha 23 de octubre de 2013 (...) El despacho de ejecución fue notificado personalmente al ejecutado D. P. S. R., el cual compareció a través de procurador habilitado en el procedimiento, oponiéndose al mismo, siendo desestimada dicha oposición con todas las garantías legales y procesales (...) Posteriormente, con fecha 12 de agosto de 2014, se produjo el fallecimiento del ejecutado, D. P. S. R. (...), procediéndose por el Juzgado a dictar Diligencia de Ordenación de 30 de octubre de 2014 (...) ordenando la suspensión del procedimiento ejecutivo «hasta que comparezcan los sucesores o finalice el plazo que se les conceda una vez conocidos» Con fecha 15 de mayo de 2015, los herederos del ejecutado fallecido don A.S. P., doña I. M. S. R. y don J. M. S. P. presentan en los autos de Ejecución un escrito (...) solicitando se les tenga por desvinculados y por renunciada a la herencia de D. P. S. R., acompañándose a dicho escrito, la correspondiente escritura de renuncia. Dicho escrito fue unido a autos con fecha 25 de mayo de 2015 por medio del Diligencia de Ordenación (...) que, a mayor garantía, y después de comparecidos y por renunciados a los herederos legales, se fueron notificando por edictos en el Tablón de Anuncios del Juzgado todas las resoluciones posteriores, entre ellas, el Decreto de 30 de mayo de 2016 (...) de valoración definitiva del inmueble en cuyo antecedente de hecho segundo se hace constar expresamente “Por la parte ejecutante se ha mostrado su conformidad con la tasación efectuada, habiéndose notificado a los ejecutados por edictos, sin que conste manifestación alguna”. Siendo estos los hechos acaecidos en el presente procedimiento, y como decíamos en la alegación previa, no son encuadrables en la Doctrina de la Dirección General de los Registros y el Notariado, pues en la resolución aludida por el Registrador de 15 de noviembre de 2016 de la Dirección General de los Registros y el Notariado, se contemplaba y solventaba un supuesto distinto, especificando cuales han de ser los supuestos en que se exige el nombramiento del Administrador Judicial para la inscripción de un cambio de titularidad: “... 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, u 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 genéricos, 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 de la herencia yacente. [...] En el supuesto resuelto por la Dirección General de los Registros y el Notariado el procedimiento se siguió única y exclusivamente frente a la herencia yacente y herederos desconocidos del único titular registral de bien. En segundo lugar, en el presente caso consta como la heredera ha renunciado a la herencia de su padre, así como los padres y la hermana del fallecido de igual modo que en el supuesto contenido en la resolución de 19 de septiembre de 2015 en la que también los herederos renunciaron a la herencia. [...] 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”. En el mismo Sentido la Resolución de la DGRN de 19 septiembre de 2015, establecía como requisito para el nombramiento de un defensor judicial que “solo será requisito inexcusable tal emplazamiento cuando, como ocurre en este caso, el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados. No lo será cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos.» Por todo ello, interesamos presente interesamos se proceda a revocar la calificación de suspensión de la inscripción a favor del recurrente, puesto que: 1. El despacho de ejecución fue notificado personalmente al ejecutado D. P. S. R., el cual compareció a través de procurador habilitado en el procedimiento, oponiéndose al mismo, siendo desestimada dicha oposición con todas las garantías legales y procesales. 2. Consta unida a Autos que los herederos del ejecutado fallecido don A. S. P., doña I. M. S. R. y don J. M. S. P. comparecieron en el procedimiento ejecutivo, y solicitaron su renuncia a la herencia de D. P. S. R., acompañándose a dicho escrito, la correspondiente escritura de renuncia. 3. A mayor garantía, y después de comparecidos y por renunciados a los herederos legales, por el Juzgado se ha procedido a la notificación por edictos de las resoluciones de interés en el procedimiento. 4. No se está solicitando la inscripción de una resolución judicial de adjudicación, sino una anotación preventiva de embargo de una deuda anterior a los herederos 5. Para el nombramiento de un defensor judicial es necesario que el procedimiento no haya ido dirigido frente al fallecido, ni frente a ninguno de sus concretos herederos, impidiéndose su comparecencia en el proceso para la defensa de sus intereses legítimos, lo cual, como hemos acreditado no ha sucedido en el procedimiento ejecutivo. En este sentido, como se expone en la Resolución de 11 de octubre de 2016 de la DGRN, aludiendo a la Resolución de 9 de julio de 2011, “convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral. A) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.ª, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente. B) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra

éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.<sup>a</sup>, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. C) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente. De la documentación obrante en el expediente resulta que doña M. G. H. falleció con anterioridad a su esposo, sin otorgar testamento, habiéndose efectuado la aceptación de la herencia, a beneficio de inventario, por su viudo, don M. M. B., y sus dos hijos, don M. y doña A. M. G, en documento privado, que se otorgó a efectos de la liquidación del impuesto de sucesiones, por lo tanto estamos ante un supuesto de deudas de herederos ciertos y determinados, en cuyo caso, conforme el artículo 166.1.<sup>a</sup>, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. Señala la citada Resolución que: “Tratándose de deudas propias del heredero demandado, el artículo 166.1.2 del Reglamento Hipotecario posibilita que se tome anotación preventiva únicamente en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor, sin que esa anotación preventiva pueda hacerse extensible al derecho hereditario que pueda corresponder a otros herederos. Por ello, es imprescindible conocer el derecho hereditario del heredero deudor demandado pues solo y exclusivamente ese derecho puede ser objeto de la anotación preventiva de embargo. Y, para ello, será imprescindible aportar el título sucesorio correspondiente, exigiendo el citado artículo 166.1.2 que se hagan constar las circunstancias del testamento o declaración de herederos”. En el caso que nos ocupa, consta acreditado que se trata de una deuda del titular registral, fallecido durante la tramitación del procedimiento ejecutivo y que sus herederos han comparecido en el procedimiento judicial y han renunciado a sus derechos hereditarios, por lo que nada obsta para la inscripción del mandamiento de anotación preventiva de embargo. En este sentido, la Resolución de la DGRN de 22 enero de 2011 indica que es doctrina de dicho Centro Directivo (véase por todas la Resolución de 27 de julio de 2010) que aunque 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), tratándose de herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa. Como ya recordara la Resolución de este Centro Directivo de 9 de junio de 2009 con relación a la subrogación en la posición procesal, Resolución que resulta aplicable al presente supuesto por analogía, el artículo 540.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al tratar de la sucesión en los juicios de ejecución establece que se presenten al Juez “los documentos fehacientes en que aquella –la sucesión– conste. Si el Tribunal los considera suficientes a tales efectos, procederá, sin más trámites a despachar la ejecución”. Del mismo modo, del apartado 3 del mismo artículo se deduce que es el Juez el competente para tener o no por acreditada la sucesión. En consecuencia, y dado que el Juez así lo ha estimado, han de considerarse suficientes los documentos aportados para acceder a la práctica de la anotación».

## IV

Comunicada la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Cáceres, doña M. B. V. M., letrada de la Administración de Justicia de dicho Juzgado, en diligencia de ordenación de fecha 6 de septiembre de 2017, acordó la innecesaria de nombramiento de defensor judicial a los efectos de la anotación de los embargos acordados.

V

La registradora emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y 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 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 y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016 y 3 y 25 de abril de 2017.

1. Este expediente tiene por objeto la negativa de la registradora de la Propiedad a anotar un embargo decretado en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido frente a la herencia yacente del titular registral del inmueble embargado.

Como cuestión procedimental previa, el recurrente acompaña al escrito del recurso los siguientes documentos: a) copia del auto despachando ejecución, de fecha 23 de octubre de 2013; b) notificación al ejecutado, don P.S.R.; c) copia de la diligencia de ordenación, de fecha 30 de octubre de 2014, por la que se solicita al ejecutante la identificación de los herederos al haber fallecido el citado ejecutado; d) escrito de desvinculación del procedimiento y renuncia a la herencia efectuado por quienes dicen ser herederos del fallecido, de fecha 15 de mayo de 2015, junto con escrituras de renuncia a los derechos hereditarios de fecha 10 de febrero de 2015; e) diligencia de constancia de fecha 25 de mayo de 2015, y 6) auto, de fecha 1 de septiembre de 2016, convocando la subasta.

2. Entrando en el fondo de la controversia, con carácter previo hay que señalar que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario al regular los requisitos de extensión de las anotaciones de embargo seguidos contra herederos indeterminados o determinados del titular registral está aplicando el principio de tracto sucesivo si bien con la peculiaridad de que los bienes no constan aun inscritos a favor de los demandados.

El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral 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.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General, el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se

trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 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 número 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

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

4. También es necesario analizar con carácter previo, a la vista de los antecedentes de este caso y para establecer los requisitos que el registrador puede exigir para la extensión de la anotación conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario, si se trata de un supuesto de demanda dirigida contra la herencia yacente del titular registral o por el contrario los herederos se encuentran determinados.

Como señaló la Resolución de 9 de julio de 2011, convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral, y c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

a) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes de iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.<sup>a</sup>, párrafo primero, del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios. Si los herederos fueran indeterminados se abordará posteriormente la circunstancia relativa a la herencia yacente.

b) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del iniciado el procedimiento, y éste se sigue por deudas de herederos ciertos y determinados, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.<sup>a</sup>, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de éstos herederos indeterminados -herencia yacente-, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

5. Como resulta de 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.

En el supuesto de este expediente del decreto y mandamiento presentados resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico y no consta la forma en que se hayan producido las notificaciones a esos herederos indeterminados, ni si se ha llevado a cabo una investigación razonable, sobre la existencia de herederos testamentarios o legales de don P. S. R., por lo tanto no cabe sino la confirmación del defecto observado.

Bien es cierto que de la documentación presentada junto al escrito de recurso resulta que el procedimiento se inició originariamente frente al ejecutado en vida de éste -y por lo tanto por deudas propias del causante-, produciéndose posteriormente su fallecimiento, sin que conste si otorgó testamento. También resulta que han intervenido distintas

personas en condición de herederos que se personaron en el procedimiento en orden a renunciar a la herencia, y que finalmente se ha decidido judicialmente continuar el procedimiento contra los ignorados herederos del causante.

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).

No obstante no procede analizar en este supuesto la citada documentación pues, como se ha dicho anteriormente, no pudo ser analizada por la registradora en el momento de efectuar la calificación recurrida. Todo ello sin perjuicio de la posibilidad de su presentación, junto con los títulos calificados, en el Registro de la Propiedad con la finalidad de obtener una nueva calificación.

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

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

Madrid, 20 de octubre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.