

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 10529** *Resolución de 21 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo, por dirigirse el procedimiento contra la herencia yacente de los titulares registrales, sin que se haya notificado a ningún posible heredero ni se haya nombrado un administrador judicial de la herencia.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende la práctica de una anotación preventiva de embargo, por dirigirse el procedimiento contra la herencia yacente de los titulares registrales, sin que se haya notificado a ningún posible heredero ni se haya nombrado un administrador judicial de la herencia.

#### Hechos

I

Mediante mandamiento dictado el día 25 de mayo de 2018 por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de Vitoria en procedimiento ordinario dirigido contra la herencia yacente de los titulares registrales de una finca del Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, se ordenaba el embargo de dicha finca a favor de una comunidad de propietarios.

II

Presentado el día 15 de febrero de 2019 el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Vitoria número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria n.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Diario/Asiento: 70/1271

F. presentación: 15/02/2019

Entrada: 638

Contenido: anotación de embargo

Autorizante: Servicio Común Procesal de Ejecución Civil Social Contencioso Administrativo

Autos: 1141/2017

Siguiéndose el procedimiento frente a la "herencia yacente de don L. A. R. y doña M. L.", no ser anotable el mandamiento al no haberse seguido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé el nombramiento judicial de un administrador de la herencia, a la espera de un heredero definitivo; y sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia yacente pueda entenderse suplida simplemente por la interposición de la demanda y la citación genérica de los causahabientes

desconocidos del causante. Dicho procedimiento judicial adecuado es el regulado por los arts. 790 y 791 LEC, el cual garantiza los intereses de la herencia al nombrarse por el Juez un administrador que represente la herencia yacente en tanto no aparezcan los eventuales herederos.

#### Fundamentos de Derecho.

A. 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 –CIT. 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 si el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución –cfr. artículo 24 de la Constitución Española–, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador "...–debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la SIS 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, afirma lo siguiente: "esta función revisora deberá 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 [sic], la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud de 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 juicio en que su 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 leera desconocida. El órgano judicial venia 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".

B. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente –Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los "Vistos"–.

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de 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 caso, al interponer la demanda conocía el dato de que el deudor había fallecido sin testamento y que los posibles interesados habían renunciado.

La DGRN (18/12/17) ha señalado respecto a la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que No evita la necesidad de nombrar un administrador el hecho de que exista una escritura de renuncia a la herencia por parte de los posibles interesados, puesto que siempre habrá interesados en el orden siguiente, y en todo caso siempre hay un interesado final que va a tener derecho a la herencia y que en el presente caso es el Estado, conforme al artículo 956 del CC (al haberse producido el fallecimiento antes de la entrada en vigor de la Ley 5/2015) que en caso de no existir ningún otro interesado, sería él interesado en último lugar, habiendo sido la solución tan fácil (si no se quiere nombrar un administrador) como haber notificado a dicha Administración la iniciación del procedimiento ejecutivo, para que éste, si le conviniere, ejercitara las acciones que

consideren necesarias en defensa de su derecho, habiendo sido además de una facilidad pasmosa porque su domicilio es público a todos los efectos.

Contra esta nota de calificación se podrá: (...)

Vitoria a cinco de marzo del año dos mil diecinueve La registradora (firma ilegible).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, interpuso recurso el 11 de abril de 2019 mediante escrito del siguiente tenor literal:

«Primero. La Sra. Registradora de la Propiedad deniega la anotación del embargo por considerar que en el procedimiento judicial no se han salvaguardado los derechos de los interesados en dicha herencia.

Segundo. Sin embargo, considera la parte recurrente que en el presente procedimiento judicial por la parte demandante y por el propio orden jurisdiccional se han observado rigurosamente todas las medidas legales y procedimentales para cumplir con la legalidad y evitar la indefensión de los posibles herederos.

Así, a continuación se pasa exponer la multitud de medidas y diligencias que se han llevado a cabo por vía judicial para notificar la existencia de este procedimiento a los posibles herederos, los cuales han ido renunciando a la herencia de los titulares registrales a medida que la Comunidad o el Juzgado intentaba notificarles la deuda que mantienen con la Comunidad:

a) Antecedentes: Antes de iniciar el procedimiento judicial en el que se ha dictado la Anotación de Embargo que se pretende inscribir por la Comunidad se interpuso una primera demanda el 13 de Mayo de 2.014 en reclamación de cuotas comunitarias que dio lugar al procedimiento monitorio que se tramitó en el Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Vitoria-Gasteiz. Durante la tramitación de este procedimiento, se opone a la misma D.<sup>a</sup> M. M. (hija de los propietarios registrales) manifestando que ella y su hermano, los dos herederos, han renunciado a la herencia y aporta copia de las renunciaciones.

D. J. M. A.: 13 de Julio de 2.012 - renuncia a la herencia de sus dos padres. Tiene tres hijos.

D.<sup>a</sup> M. A.: El 13 de Junio de 2.012 renuncia a la herencia de su madre y el 2 de Septiembre de 2.014 renuncia a la herencia de su padre (ya iniciado el procedimiento de reclamación de cuotas). No tiene descendencia.

El procedimiento se archiva para buscar a los nuevos herederos.

Al objeto de averiguar los herederos se interponen en el Juzgado unas diligencias preliminares que dan lugar al procedimiento de diligencias preliminares n.º 573/2015 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-Gasteiz. En ellas el Juzgado acuerda requerir a D. J. M. A. para que manifieste en el Juzgado el nombre y domicilio de sus hijos y manifieste si han renunciado a la herencia. Con fecha de 18 de Junio de 2.015 comparece en el Juzgado manifiesta el nombre de sus hijos y dice no conocer si han renunciado a la herencia de sus abuelos.

Con la exposición de estos antecedentes queremos poner de manifiesto ante esta DGRN que los intentos de esta parte para localizar a los herederos de los titulares registrales de la vivienda cuyo embargo se pretende han sido muchos y salvaguardar sus derechos, sin que nunca se haya mostrado interés por persona alguna en comparecer en los procedimientos indicados sino que el único interés de todos los llamados a la herencia ha sido renunciara la misma.

b) El 4 de Enero de 2.016 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de Vitoria-Gasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas, que da lugar al procedimiento monitorio 32/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-

Gasteiz. Contesta a la demanda D. G. A. M. y aporta la renuncia de 18 de Febrero de 2.015 donde renuncian a la herencia los tres hermanos (...)

Se declara en rebeldía procesal a la herencia yacente y se dicta sentencia estimando la demanda (...)

Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva por importe de 6.243,03 euros más otros 1.872,90 euros previstos para intereses y costas, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 1798/2017 - C - INI - C. (...)

El auto que despacha ejecución se notifica a la herencia yacente mediante edictos, tal y como se demuestra con la Diligencia de Ordenación de fecha de 19 de Diciembre de 2.017 (...)

c) La C.P. se ve obligada a instar una nueva demanda contra la Herencia Yacente habida cuenta de la necesidad de entrar en el camarote de los fallecidos para reparar una filtración de agua y nadie les facilita el acceso. Esta demanda da origen al procedimiento ordinario n.º 616/2016 del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Vitoria-Gasteiz. La demanda se notifica a la hija de los titulares registrales, quien no contesta y se le declara en rebeldía procesal. (...)

Se dicta sentencia estimatoria, tal y como se acredita con el documento n.º 9, la cual se notifica a la demandada a través del BOPV (...)

La referida sentencia se ejecuta, dando lugar a la ejecución N\* 1141/2017 del Servicio Común Procesal de Ejecución (...). El auto por el que se despacha ejecución se notifica a la ejecutada por medio de edictos, tal y como se hace constar en las Diligencias de Ordenación de 27/06/2017 y 07/07/2017 (...).

d) Dado que los dos procedimientos ya mencionados se encuentran en fase de ejecución, al amparo de lo dispuesto en el art. 555 de la LEC, ambas ejecuciones se acumulan en la 1141/2017 del Servicio Común Procesal de Ejecución (...), de lo cual se da traslado a la parte ejecutada por medio de edictos (Diligencia de Ordenación de 14/02/2018 – [...]). Es en este procedimiento en el que se acuerda el embargo de la vivienda y se expide el mandamiento cuya inscripción se ha denegado.

Como se puede comprobar, los posibles herederos de los titulares registrales se han dedicado a renunciar a la vista de la iniciación de los procedimientos judiciales por parte de la comunidad. D.<sup>a</sup> M. A. renunció a la herencia de su padre D. L. A. R. cuando se interpuso la primera demanda. Los nietos, hijos de D. J. M. A., renuncian cuando esta parte solicita sus datos en el seno de las Diligencias Preliminares para interponer demanda contra ellos. En todo momento, conocían la existencia de las deudas con la comunidad, llegando a oponerse a las demandas y recibiendo notificaciones del Juzgado, por lo que es manifiesta la mala fe con la que han actuado.

No obstante, llegados a este punto en el que todos los herederos conocidos han renunciado a la herencia de mala fe y desconociendo esta parte si existen otros herederos, se solicitó que la Herencia fuera notificada por medio de edictos, cumpliendo así las normas de notificación previstas en los art. 149-168 de la LEC.

Como todos sabemos, el art. 6 de la LEC reconoce capacidad para ser parte en los procesos a las «masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración» como son las herencias yacentes.

Consiguientemente, las herencias yacentes tienen los mismos derechos y obligaciones que las personas físicas y/o jurídicas a la hora de comparecer en juicio, siéndoles de aplicación todas las normas procesales previstas en la LEC, incluidas la forma de practicar las notificaciones, emplazamientos u otros actos de comunicación judicial.

Pues bien, cuando una persona es demandada, la notificación de la demanda se intentará realizar primero en su domicilio, tal y como señala el art. 155 de la LEC. Cuando no es posible, el Tribunal realizará actos de averiguación del domicilio (art. 156 de la LEC) y si no es posible, se recurrirá a la comunicación a través de edictos (art. 156,4 y art. 164 de la LEC). En el caso que aquí nos ocupa, por parte del Juzgado se intentó realizar la comunicación en el domicilio de la Herencia Yacente de los hijos y



nietos de los fallecidos y como resultó infructuoso, por las renunciaciones realizadas a la herencia y no habiendo más domicilios conocidos, se procedió a acordar la notificación por edictos.

La forma de proceder por el órgano judicial es la regulada por la norma procesal, la que la norma procesal acuerda para salvaguardar los derechos de los ciudadanos. La comunicación por edictos es lo que la publicación en los Boletines oficiales para las Administraciones, es decir, una forma de notificación general y abierta a todos los ciudadanos. De igual manera que esta forma de notificación a través de los Boletines Oficiales del Estado o de las CCAA no se considera que causa indefensión a los ciudadanos cuando las Administraciones Públicas la usan tampoco se puede ni debe considerarse que la causa cuando los Juzgados acuden a los Edictos para notificar resoluciones judiciales. La comunicación por Edictos está contemplada en la LEC para evitar que el capricho o la negativa de cualquier persona a recibir una comunicación judicial puedan paralizar el procedimiento y con ello, perjudicar los derechos de la otra parte en el proceso. En consecuencia, considerar que la comunicación por edictos a cualquier persona con capacidad para ser parte, incluidas las Herencias Yacentes, no es apta para realizar la notificación conforme a Derecho y con la consiguiente salvaguarda los derechos de los demandados es manifiestamente erróneo.

Aplicado a este caso, admitir que las notificaciones por edictos realizadas a la parte ejecutada (Herencia Yacente) generan indefensión y atentan contra el art. 24 de la CE es admitir que dejamos en manos de los ejecutados/as el éxito de un proceso ejecutivo ya que basta con que se nieguen a recibir las comunicaciones del Juzgado en su domicilio y se tenga que recurrir a los edictos para que sea imposible trabar una [sic] embargo sobre bienes inmuebles que haya de ser anotado en el Registro de la Propiedad puesto que si el Registrador de la Propiedad se niega a inscribirlo porque no hay heredero conocido que se encargue de recoger la notificación, éste queda sin efecto.

Por todo ello, esta parte considera que durante la tramitación del procedimiento judicial se ha observado por parte del órgano judicial, encargado de velar por el respeto de la ley, todas las normas procesales para garantizar los derechos de la Herencia Yacente, sin que en la calificación registral se haya indicado en qué momento se ha producido la vulneración de derechos de la misma ya que se han respetado sus derechos de la misma forma que se hace con los de cualquier ciudadano o empresa que forma parte de un procedimiento de ejecución.

No existiendo, por tanto, vulneración de derechos alguna se habrá de inscribir el embargo acordado legalmente por el órgano judicial.

Tercero. Por otra parte señalar que las normas civiles o procesales que rigen el proceso civil no exigen que en los procesos que se tramitan contra Herencias Yacentes sea necesario el nombramiento de un administrador judicial, por lo que si no los exigen las normas procesales o de fondo civiles, este requisito no se puede exigir por la Sra. Registradora de la Propiedad para proceder a tal inscripción.

De igual manera, tampoco se puede exigir desde el Registro de la Propiedad que se notifique la existencia de este proceso al Estado cuando ni siquiera se tiene la certeza de que sea el Estado el heredero de D. L. A. R. y D.<sup>a</sup> M. M. L. ya que pudiera haber hermanos vivos o sobrinos, por lo que es ciertamente aventurado, dicho sea con los debidos respetos y en términos de la más estricta defensa, manifestar que con la notificación del proceso al Estado sí se garantizarían los derechos de la Herencia Yacente.

Tampoco el Reglamento Hipotecario en ningún momento impone al Registrador estas condiciones para proceder a inscribir una anotación de embargo. El art 100 del Reglamento Hipotecario señala. «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.»

Es decir, que el Registrador de la Propiedad únicamente tendrá que comprobar la competencia del juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento o la forma extrínseca del documento. Es decir, que si todos esos requisitos se cumplen habrá de inscribir la anotación de embargo.

En el presente caso, la Sra. Registradora de la propiedad no señala que se produzca ningún defecto de los que se señalan en el art. 100 del Reglamento, por lo que tenía que haber procedido a su inscripción.

Del mismo modo, el art. 140 del mismo cuerpo legal señala:

«Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta enjuicio civil o criminal aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes:

1.ª) Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el art. 133.

2.ª) Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo.

3.ª) Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto.

4.ª) Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a presentar la titulación, suplir su falta por los medios establecidos en el tít. VI de la Ley.

5.ª) Los interesados podrán solicitar, en su caso, que se saquen a subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o después del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez o Tribunal señale, procediendo, al efecto, según lo expresado en las reglas anteriores.

Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario o hacer la inscripción serán de cuenta del mismo.

Estas mismas reglas se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole.

Este precepto recoge el mandato que hace el Reglamento Hipotecario al Registrador de la Propiedad de inscribir todo mandamiento judicial de embargo siempre y cuando se cumplan unas reglas, las cuales se cumplen en el presente caso. En ningún momento se establece que el Registrador podrá suspender la inscripción de los bienes de una herencia yacente si no en el proceso no se ha nombrado un administrador judicial o si no se ha notificado la herencia al Estado. Tampoco impone al Registrador la obligación de velar porque el órgano jurisdiccional que ha emitido el mandamiento de embargo ha cumplido las formalidades procesales en las notificaciones realizadas al ejecutado. Considera esta parte que la injerencia de la Sra. Registradora en las funciones judiciales no está amparada por la Ley, dicho sea con los debidos respetos y en términos de la más estricta defensa, por lo que cuando la Sra. Registradora deniega esta inscripción valorando si en el procedimiento se han observado la ley y se han salvaguardado los derechos del ejecutado, lo que está haciendo es cuestionar el trabajo del órgano jurisdiccional y la legalidad del procedimiento ejecutivo, labor que no tiene asignada entre sus funciones.

Haciendo referencia al caso de las herencias yacentes, el art 166 del Reglamento Hipotecario señala que «Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma

que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:

1.ª) Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquéllos.»

El propio reglamento hipotecario, prevé que se dicten anotaciones de embargo en los procedimientos seguidos contra las herencias yacentes exigiendo únicamente que se señale la fecha de fallecimiento del deudor. Nada se exige respecto al nombramiento del administrador judicial o respecto a notificaciones a los posibles herederos, puesto que como señala el propio artículo, son indeterminados y como tales, es imposible notificarles absolutamente nada personalmente, cabiendo únicamente la notificación por edictos a los herederos desconocidos, tal y como se ha hecho en este procedimiento.

En consecuencia, entiende esta parte que si la Ley y el Reglamento Hipotecario no exigen para la inscripción requisitos distintos que los establecidos en los art. 100, 140 y 166 del citado Reglamento, no se puede denegar por los motivos recogidos en los Fundamentos de Derecho A y B de la Calificación y más cuando de forma alguna se han vulnerado los derechos de defensa de la parte ejecutada al haberse cumplido escrupulosamente las normas procesales que regulan este tipo de procedimientos.

Cuarto. Con todo lo anterior, lo que esta parte quiere recalcar es que en este procedimiento se han observado rigurosamente las normas que rigen el proceso civil, teniendo por demandada en ejecución a la herencia yacente, tal y como permite el art. 6 de la LEC. A la herencia yacente se le han practicados las notificaciones en la forma prevista en al LEC, del mismo modo que se hubiera realizado con una persona física o jurídica. Primero, intentando localizar a los posibles herederos, lo cual ha resultado imposible, tal y como se ha acreditado, y después acudiendo a la comunicación edictal, en la forma prevista en la LEC.

Por otra parte reiterar que las normas hipotecarias no exigen el cumplimiento de otros requisitos que los previstos en los art. 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario, por lo que se deniega la calificación negativa sin base alguna y sin acreditar ninguna merma de los derechos de la ejecutada.

En caso contrario, la generalización de las negativas a inscribir los embargos por este motivo nos llevaría a dejar en manos de los ejecutados la posibilidad de su inscripción o no ya que la simple negativa a comparecer en el proceso o recoger las notificaciones, podría suponer que no se pudieran inscribir los mismos basándose en una posible vulneración de los derechos de los deudores. Por otra parte y fijando la mirada en la parte ejecutante, nos encontramos con que la Comunidad demandada no puede hacer efectivo su derecho de cobro de las deudas a pesar de haber cumplido con todas las formalidades del proceso, viéndose impedida a cobrar una deuda por valor de más de 8.000 euros, con el consiguiente perjuicio para el resto de los vecinos que se ven obligados a adelantar y suplir las cuotas de los propietarios morosos. Siendo absolutamente indiferente que el deudor sea una persona física, una persona jurídica o una herencia yacente ya que ni las normas civiles, procesales o hipotecarias dan un tratamiento procesal distinto a los mandamientos de embargo en unos u otros casos, por lo que donde la ley no diferencia no han de diferenciar los agentes encargados de su aplicación.

En el caso de que no se proceda a la inscripción, el perjuicio que se causa a la Comunidad es importantísimo puesto que la misma se vería obligada a retrasar el cobro de sus deudas a que alguna persona quiera aceptar la herencia de los titulares registrales de la vivienda, lo cual teniendo en cuenta la existencia de las deudas, parece poco improbable, incluso en el caso último del Estado, y en este caso, la Sra. Registradora en aras a un supuesta salvaguarda de los derechos de los ejecutados lo que haría es mermar manifiestamente y dejar sin contenido los derechos de la



ejecutante, impidiendo que se satisfagan sus derechos de cobro, reconocidos legalmente, a través del vía de apremio prevista en la LEC.

Y entonces la pregunta es: ¿Es legítimo impedir a la ejecutante realizar el cobro de una deuda reconocida judicialmente en un proceso en el que se han observado las normas procesales en aras a una pretendida indefensión de los derechos de los ejecutados que ni siquiera se concreta en qué consiste?, ¿qué es lo que legitima que se otorguen más derechos de notificación y comparecencia en juicio a la figura de la herencia yacente que a una persona física/jurídica cuando la ley no lo hace?, ¿Por qué se ha de velar por los derechos de la herencia yacente cuando los posibles herederos no se preocupan por los mismos; no es su responsabilidad hacerlo y no la del Sr. Registrador?

Por todo lo anterior, consideramos que no existe motivo alguno para denegar la anotación de embargo, por lo que se solicita que se estime el recurso y se proceda a la anotación del mismo.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Legitimación. Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de solicitante de la anotación de embargo, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 6 y 149-168 de la LEC, así como lo dispuesto, en los art. 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario.»

#### IV

Con fecha 8 de mayo de 2019, doña María Carolina Martínez Fernández, registradora de la Propiedad Vitoria número 5, elaboró informe en defensa de su nota de calificación y elevó el recurso a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 795 del Código Civil; 496, 524, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 10 de noviembre de 2008, 5 de febrero de 2009, 9 de julio de 2011, 23 de octubre de 2012, 4 de abril, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo y 19 de septiembre de 2015 y 3 y 25 de abril, 20 de octubre y 18 de diciembre de 2017.

1. La cuestión que se plantea en el presente recurso es la relativa a si es necesario el nombramiento de administrador judicial, para embargar los bienes de una herencia yacente o al menos es necesario que los herederos, todos o alguno de ellos, hayan sido

parte o hayan tenido la posibilidad de ser parte en el procedimiento judicial en el que se ordena el embargo.

La recurrente enumera una serie de procedimientos judiciales anteriores en los que consta notificación a los herederos, así como la renuncia de éstos, pero en el mandamiento que originó la nota de calificación ahora recurrida no consta referencia alguna a cualquiera de dichas circunstancias, ni tampoco consta, en el mandamiento de embargo calificado, la más mínima identificación de los herederos.

Los documentos aportados por la recurrente, en los que apoya sus alegaciones sobre los herederos de los titulares registrales, son documentos que no tuvo a la vista la registradora en el momento de la calificación, y es doctrina reiterada de este Centro Directivo, que no puede sustentarse la resolución del recurso en documentos que no tuvo a la vista la registradora, en el momento de extender la nota de calificación, como resulta, entre otras, de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 10 de noviembre de 2008 y 5 de febrero de 2009.

En este sentido, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone que: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. Es doctrina consolidada de esta Dirección General, que en los casos de demandas ejecutivas contra una herencia yacente, la anotación del embargo decretado exigirá, bien el nombramiento de un defensor judicial, bien que la demanda se haya dirigido contra personas determinadas, como posibles herederos del deudor-titular registral (y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente).

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 las 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 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».

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 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 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, y eso es lo que resulta del mandamiento que originó la nota de calificación recurrida, en el que se hace referencia a un llamamiento genérico a la herencia yacente, sin referencia alguna a posibles herederos, ni a su investigación o búsqueda, ni a su identificación.

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.

3. También es necesario analizar, 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.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.ª, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario). En definitiva, deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral. En este caso, la anotación se practicará sobre los inmuebles o derechos que especifique el mandamiento judicial en la parte que corresponda el derecho hereditario del deudor.

c) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus 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.

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.

4. En el supuesto de este expediente, de la documentación presentada a calificación, resulta que el llamamiento a los desconocidos herederos es genérico.

Bien es cierto que del escrito de recurso 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.

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, 21 de junio de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.