

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2097** *Resolución de 28 de enero 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 Valencia n.º 13, por la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, habiendo fallecido la vendedora.*

En el recurso interpuesto por don V. E. L., abogado, en nombre y representación de don M. P. S., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Valencia número 13, don Adrián Jareño González, por la que suspende la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado de compraventa, habiendo fallecido la vendedora.

#### Hechos

I

En escritura pública otorgada el día 10 de septiembre de 2020 ante el notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, con el número 1.021 de protocolo, se elevó a público el documento privado de compraventa efectuado día el 24 de noviembre de 1985 en el que doña O. G. T. vendía a don M. P. S. una vivienda de la que era propietaria. Dicha vendedora falleció el día 14 de diciembre de 1985. Mediante sentencia, de fecha 3 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Mislata, se condenó a la herencia yacente de doña O. G. T. a la efectiva entrega de la cosa vendida a don M. P. S. y a otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble vendido, despachándose, a instancias del citado comprador, ejecución mediante auto de fecha 15 de abril de 2019, que fue rectificado por otro de fecha 13 de mayo de 2019, en el sentido de que se tuviera por emitida la declaración de voluntad por parte de doña O. G. T., representada en el procedimiento por su herencia yacente, para poder formalizar notarialmente el contrato de compraventa, lo que se efectuó en la citada escritura.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13, fue objeto de la siguiente calificación:

«Calificado en el día de hoy, el documento de referencia, que presentado telemáticamente en esta Oficina el día diez de Septiembre del año dos mil veinte, causando el asiento 1176 del Diario 79 -Entrada: 4042/2020-, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada, por el defecto subsanable que seguidamente se indica, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos: Considerando que de los testimonios judiciales incorporados al título por los que resulta legitimado el adquirente para su otorgamiento, consta que la demanda se dedujo genéricamente contra la herencia yacente de doña O. G. T., la cual fue emplazada mediante edictos, y declarada en situación de rebeldía, no se deduce de las actuaciones judiciales la explícita suficiencia de la legitimación pasiva o, en su caso, la designación de un Administrador Judicial que represente la titularidad provisionalmente indeterminada de tal herencia yacente, en evitación de indefensión de derechos.

Fundamentos de Derecho: Artículo 24 de la Constitución Española; 20 de la Ley Hipotecaria; 790 y 791 de la L.E.C; 100 del Reglamento Hipotecario y Resolución del

Centro Directivo de 27/10/2003; 27/07/2010 y 20/10/2017, entre otras, con sus Fundamentos de Derecho.

No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra la presente nota, podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Adrián Jareño González registrador/a de Registro Propiedad de Valencia 13 a día veintitrés de octubre del año dos mil veinte.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don V. E. L., abogado, en nombre y representación de don M. P. S., interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2020 en base a lo siguiente:

«Hechos:

I. La Escritura Pública autorizada bajo el número de protocolo 1021 de 10 de septiembre de 2020, sobre elevación a público de documento privado de compra-venta fue otorgada ante el Notario de Valencia D. Enrique Robles Perea, compareciendo mi representado D. M. P. S. al objeto de elevar a público el documento privado de compraventa en el que Dña. O. G. T., la cual falleció el día 14 de diciembre de 1985, en su condición de propietaria de la finca urbana (...) inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 13 al tomo 337, libro 132, folio 227, finca número 11.621, referencia catastral 2625601YJ2722N0032FW, vendió la misma al compareciente por precio de 24.040,48 €.

II. Dicha Escritura fue calificada por el defecto subsanable de no deducirse de las actuaciones judiciales en forma de testimonio incorporados al título notarial por el cual resulta legitimado el adquirente para su otorgamiento, «la explícita suficiencia de la legitimación pasiva o, en su caso, la designación de un Administrador Judicial que represente la titularidad provisionalmente indeterminada de» la «herencia yacente» de la vendedora fallecida, «en evitación de indefensión de derechos».

III. En virtud de dicho defecto, el Sr. Registrador encargado del Registro de la Propiedad de Valencia n.º 13 resolvió suspender la inscripción solicitada.

IV. La referida resolución que ahora se recurre, viene fundamentada en los artículos 24 de la Constitución española, 20 de la Ley Hipotecaria, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 100 del Reglamento Hipotecario, así como las resoluciones del Centro Directivo de 27 de Octubre de 2003, 27 de Julio de 2010 y 20 de Octubre de 2017, entre otras, con sus Fundamentos de Derecho.

V. Por consiguiente la interposición del presente recurso se centra en el motivo por el cual el Registrador para evitar la «indefensión de derechos» reconocida en el art. 24 de nuestra Carta Magna, en conexión con su «reflejo registral» a través del principio hipotecario de tracto sucesivo establecido en el art. 20 de la Ley Hipotecaria, resuelve suspender la inscripción solicitada, por considerar que no se deducen de los testimonios de las actuaciones judiciales:

- a) la suficiencia de la legitimación pasiva,
- b) la designación de un Administrador Judicial que represente la titularidad provisionalmente indeterminada de la herencia yacente demandada.

Por consiguiente el presente recurso viene determinado a efectos de que se proceda a revocar la nota de calificación mediante la cual el Registrador encargado del Registro de la Propiedad n.º 13 de Valencia resolvió no inscribir la Escritura de elevación a público del documento privado de compraventa en el que Dña. O. G. T. vendió a D. M. P. S. el piso vivienda (...) inscrita en el Registro de la Propiedad de Valencia 13 al tomo 337, libro 132, folio 227, finca número 11.621.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Del contrato privado de compraventa.

En nuestro derecho el contrato de compraventa es un negocio jurídico de naturaleza y efectos puramente obligatorios que sirve de título traslativo y adquisitivo, es decir, un contrato consensual del que surge la obligación de entrega de la cosa vendida y de pagar el precio estipulado, distinguiéndose entre el momento de la perfección del contrato, producido por la coincidencia del consentimiento sobre la cosa y el precio, de la consumación, emanante de la tradición real o ficta de la cosa, que determina la transformación del originario «ius ad rem» en «ius in re» mediante el cual se transmite el dominio de lo comprado.

En el presente caso, dadas las circunstancias que se consideraron acreditadas, es indudable que el 24 de noviembre de 1985 se produjo un contrato privado de compraventa entre la Sra. O. G. T. y mi representado D. M. P. S., por el que éste adquiría la vivienda a la que se ha venido haciendo referencia, concurriendo los necesarios requisitos de consentimiento en el comprador y en la vendedora, objeto cierto y precio, que se dice recibido por la vendedora en el propio contrato.

Además, en el contrato intervinieron dos personas como testigos que estuvieron presentes en el acto de su firma, cuales fueron Dña. M. P. G. F. y D. M. I. M., suscribiendo el mismo junto con los interesados en prueba de su autenticidad y certeza.

No obstante el contrato no fue consumado en tanto la vivienda no fue entregada al comprador en el preciso instante de producirse la venta, ni con posterioridad a ella, habiendo fallecido la vendedora el 14 de Diciembre de 1985 sin que ello se produjera.

Así mismo se contemplaba en el mismo que este sería elevado a público tan pronto fuera solicitado por las partes.

Segundo. Del procedimiento ordinario n.º 110/16 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Mislata y la posterior ejecución de la sentencia recaída en este, seguida ante el mismo Juzgado con el n.º 220/19. Consideración al llamamiento a los herederos de forma genérica.

Motivado por el hecho del fallecimiento de la vendedora y con ello la imposibilidad de elevar a público el documento privado suscrito con el Sr. P. S., se presentó demanda de juicio ordinario contra la herencia yacente de Dña. O. G. T., en cuyo petitum se solicitaba que se condenara a esta masa o comunidad de interesados en relación con el caudal hereditario, a la que, sin ser verdadera persona jurídica, se otorga transitoriamente y para fines limitados una consideración unitaria al objeto de otorgarle la capacidad necesaria para ser parte en los procedimientos civiles, a las siguientes condenas:

1. Se le haga efectiva entrega de la cosa vendida al demandante en cumplimiento de lo pactado en el contrato privado de compraventa,
2. se declare la obligación de la demandada a otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble vendido a favor de mi representado,
3. cuyos cumplimientos y sus correspondientes manifestaciones de voluntad serán suplidas por el Tribunal para el caso de que aquellos no comparecieran en el Notario a tal fin en el plazo de 30 días desde la firmeza de la Sentencia.

En dicha demanda se solicitaba igualmente mediante el pertinente otrosí que para el caso de que resultase negativa la diligencia de notificación de la demanda y emplazamiento a la demandada, al no poder tener conocimiento esta parte de otro domicilio de la misma así como de las personas que integraban la herencia yacente de Dña. O. G. T., se hacía necesario a efectos de no crear una posible indefensión a este ente y ante la única posibilidad de acceder al conocimiento exacto de dichos datos por medios estrictamente judiciales, teniendo en cuenta el contenido de la certificación de las últimas voluntades que se aportó como documental junto a la demanda, oficiar al archivo de protocolos del Colegio Notarial de Valencia para que procedieran a remitir copia del

testamento de Dña. O. G. T. otorgado ante el Notario de Mislata (Valencia) D. Vicente Martorell Eixarch el 29 de octubre de 1985, tal y como se determinaba en la dicha certificación (...)

Sin que del mismo se desprendiera otra cosa más al objeto de identificar a sus herederos, que la testadora revocaba el anterior testamento y el que al no encontrar a la persona apropiada para testar a su favor, se remitía a la declaración de herederos ab intestato.

Examinados pues por el Juzgado, los presupuestos de competencia objetiva y territorial, legitimación tanto activa como pasiva, capacidad para ser parte y la fundamentación fáctica y legal expuestas, la demanda fue admitida procediendo a emplazar a la demandada y una vez agotadas las posibilidades de identificación y de localización de los herederos, como anteriormente se ha reseñado, se procedió a practicar el emplazamiento edictal, declarándola en rebeldía.

Señalada la Audiencia Previa en la que se solicitó la testifical de las dos personas que suscribieron junto a los contratantes el documento privado de compraventa fue fijada la fecha para la celebración del juicio, el cual una vez realizado, se procedió a dictar sentencia estimando íntegramente la demanda, para que una vez declarada firme, se tuviera que proceder a la ejecución de la misma.

La demanda de Ejecución de Títulos Judiciales se tramitó a través del correspondiente procedimiento bajo el número 220/19, dictándose el 15 de Abril de 2019 auto despachando la ejecución instada a fin de que se pudiera llevar a efecto la sentencia de la instancia.

Tercero. De la escritura de elevación a público de documento privado otorgada por D. M. P. S. ante el notario D. Enrique Robles Perea bajo su número de protocolo 1021 de fecha 10 de septiembre de 2020.

La referida acta tiene como finalidad elevar a público el contrato privado suscrito en su día entre vendedor y comprador tal y como se reconoció en la sentencia dictada al efecto por el Juzgado de Instancia 4 de Mislata, al objeto de que fuera inscrito el bien inmueble adquirido por este en el Registro de la Propiedad n.º 13 de Valencia.

Ello no es más que una consecuencia contractual que deriva de lo pactado por las partes contratantes y concretado en el contrato privado suscrito al efecto, habiendo cumplido la parte compradora con su obligación de hacer el previo requerimiento al efecto exigido, por lo que pasado el plazo que se establece para su otorgamiento y no haberse llevado a cabo al mismo por causa imputable a la vendedora no cabe más que acceder, como así se razona en la sentencia recurrida, a la petición de la parte actora y ordenar que se proceda a elevación a público del documento privado de compraventa suscrito y que constituyó el objeto de la Litis mencionado.

Cuarto. De la inscripción de la escritura en el Registro de la Propiedad.

Una vez se otorgó dicha Escritura, se procedió a presentarla ante el Registro competente, dictándose la resolución, que ahora se recurre, mediante la cual el Sr. Registrador acordó suspender la inscripción solicitada por el defecto subsanable de no deducirse de las actuaciones judiciales en forma de testimonio incorporados al título notarial «la explícita suficiencia de la legitimación pasiva o, en su caso, la designación de un Administrador Judicial que represente la titularidad provisionalmente indeterminada de» la «herencia yacente» de la vendedora fallecida, «en evitación de indefensión de derechos».

Quinto. Sobre la indefensión de derechos en relación con el principio hipotecario del tracto sucesivo. Inaplicabilidad al caso concreto.

Sobre ello versan los principios de tutela jurisdiccional efectiva y de interdicción de la indefensión proclamados en el artículo 24 C.E. que tiene su reflejo registral en el requisito del tracto sucesivo a que hace referencia el artículo 20 de la Ley Hipotecaria

que en su primer apartado contiene que «para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos» y que «en el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada».

En este sentido, tal y como se desprende de las Resoluciones citadas por el Sr. Registrador, la Dirección General de los Registros y del Notariado afirmaba que «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 examen del procedimiento para comprobar si en el mismo 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». En orden a ello, «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».

Pero en el presente supuesto, el bien inmueble fue vendido por el propio causante a la actora, aunque fuera privadamente, lo que tiene como consecuencia inmediata su salida definitiva de su patrimonio desde ese preciso instante, lo que impide en atención a lo dispuesto en el art. 659 c.c. el que posteriormente pueda integrar el caudal hereditario y por consiguiente la herencia yacente y que consecuentemente los posibles herederos puedan usar, gozar y disponer ya sea material o jurídicamente de él.

Por ello, la elevación a público del documento privado por el que el vendedor transmitió el bien inmueble, ya fallecido el causante, no se trata de un acto de disposición sobre este que requiera inscripción registral, sino de un acto debido a que así se compeleron las partes intervinientes en el contrato privado de compra-venta conforme a lo prescrito en el art. 1279 c.c., no teniendo cabida por tanto en los supuestos contenidos en el art. 20 de la Ley Hipotecaria, y por ende el Registrador no puede exigir «bajo esa bandera» la designación de un Administrador Judicial o que considere insuficiente la legitimación pasiva o el que se tenga que inscribir el inmueble a favor de la herencia yacente con anterioridad al título del comprador, para que la inscripción solicitada tenga efectividad, por la sencilla razón de que en los dos primeros casos tal y como después de este apunte será ampliado, estaría entrando el Registrador a «juzgar» una cuestión exclusivamente otorgada a los órganos judiciales sobrepasando lo que les está permitido por mor del art. 100 del R.H., y en el tercer caso porque en el momento del fallecimiento del vendedor va no correspondía el inmueble a su haber hereditario.

En este último caso, como no podría ser de otra manera, una vez fallecida la Sra. G. T. el inmueble continuó constanding inscrito a nombre de esta, que fue la que se lo transmitió a mí representado, por lo que habiendo sido consentida expresamente en el contrato por dicho titular la elevación a documento público de la compraventa privada sin fijación de plazo alguno para ejercitar dicha obligación, esta se ha tenido que impetrar judicialmente por el hecho de haber fallecido la vendedora con anterioridad a protocolizar notarialmente la compra-venta.

A los mismos efectos y como explicación ampliatoria al apunte mencionado anteriormente, no hemos de olvidar que la interdicción de la indefensión, a la que se hace referencia en último inciso del «hecho» contenido en la resolución recurrida, sancionada en el art. 24 de la C.E., el cual tiene su reflejo registral en el art. 20 de la L.H.

en consonancia con el 100 del R.H., circunscribe la exigencia del tracto para que pueda fiscalizarse por parte del Registrador. expresa y únicamente a cuando se vayan a inscribir o anotar títulos sobre derechos reales, por lo que nunca puede tener cabida en estos una acción que vaya encaminada al cumplimiento de una obligación contractual o legalmente establecida, como es el presente caso, al tratarse de la elevación a público de un documento privado, lo cual viene determinada en el propio contrato, sin fijación alguna de fecha para exigir su cumplimiento, y en el art. 1279 del c.c.

En conclusión no resultan aplicables los arts. 24 de la C.E., 20 L.H. y 100 R.H. así como la doctrina de la antigua D.G.R.N expuesta en la resolución recurrida, al título por el que está legitimado el adquirente para su otorgamiento, consistente en una escritura notarial para elevar a público un documento privado al que constan unidos los testimonios judiciales que le habilitan para ello al haber fallecido el vendedor y no haberse aceptado su herencia, por lo que los defectos mencionados por el Sr. Registrador para suspender su inscripción, quedan vacíos de contenido.

Sexto. En relación a la insuficiencia de la legitimación pasiva de la herencia yacente del vendedor y a la necesidad de nombramiento de un administrador judicial que la represente.

La antigua Dirección General de Registros y del Notariado preconizaba «el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en los procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía)». «Esto era así porque» mantenía, como hemos apuntado anteriormente, que «el Registrador debía señalar como defecto que impedía 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)».

«Era consecuencia de lo anterior, en los casos de herencias yacentes, que toda actuación que pretendiese tener reflejo registral debía de 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.»

No obstante 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 considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente». Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

De la escritura autorizada ante el Notario D. Enrique Robles cuya inscripción ha sido denegada por el Registrador objeto de este recurso, no se desprende que tenga que cumplirse el requisito de que debiera constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona, una vez fallecido el vendedor, que debería otorgar o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos.

Por este motivo, el Registrador no tiene facultades para denegar la inscripción solicitada, ya que su laudable propósito, consistente en evitar toda suerte de indefensión de la herencia yacente cuando figura en el lado pasivo de una relación jurídico-procesal, no requiere sin embargo del establecimiento de formalidades procesales que la ley no impone y cuya adopción tampoco resulta de los libros del Registro, base y fundamento de la calificación por el Registrador del título judicial controvertido.

Mas y cuando, es el propio ordenamiento judicial el que ofrece medios eficaces de protección del derecho a la tutela judicial efectiva de la herencia yacente en calidad de demandada, como es el caso de la invalidación de procesos por el Tribunal Supremo mediante el recurso de revisión, cuando la herencia yacente es emplazada genéricamente por edictos, siendo que los herederos eran conocidos y fácilmente

identificables para la parte demandante (27-12-1994) o que de los datos obrantes en la demanda, cabía identificar a los posibles herederos y sus domicilios (3-3-2011).

Careciendo por tanto de justificación legal la aplicación analógica de la regla contenida en el art. 795 L.E.C. que impone el nombramiento de administrador judicial a una hipótesis distinta a la de división del patrimonio hereditario, máxime cuando la propia ley procesal no duda en atribuir capacidad para ser parte a «las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular», como es el caso de la herencia yacente.

A mayor abundamiento, podemos citar a los efectos antedichos, la doctrina constitucional que admite la eventualidad de la citación edictal del demandado en los procesos declarativos, una vez cumplidas las exigencias a la que debe supeditarse esta vía supletoria y excepcional de llamamiento al proceso que se establece en el art. 164 L.E.C., así como también la rescisión de sentencias dictadas en rebeldía que es contemplada por el art. 501 y ss. L.E.C.

Ello nos lleva a concluir en que el Registrador ha denegado la inscripción debido a la apreciación de la falta de tracto sucesivo, que se trata de un obstáculo supuestamente derivado del propio Registro pero que descansa en circunstancias que ya fueron objeto de evaluación específica por el órgano jurisdiccional en cuanto se refieren a la corrección de la relación jurídico procesal, particularmente en cuanto atañen a la máxima inadecuación posible del demandado y a su válido emplazamiento.

Séptimo. Jurisprudencia citada al efecto.

En este sentido resulta plenamente aplicable al asunto controvertido y meridianamente significativo, el contenido de la sentencia n.º 23/2018 dictada por la Sección Decimosexta de la Audiencia Provincial de Barcelona, de 19 de Enero de 2018, en el recurso n.º 911/2016 (EDJ 2018/42315).»

#### IV

Notificada la interposición del recurso a don Enrique Robles Perea, notario de Valencia, como autorizante de la escritura objeto de calificación, efectuó, con fecha 19 de noviembre de 2020, las siguientes alegaciones:

«I. Autoricé tal escritura aun sin constar el nombramiento de administrador judicial por la parte demandada, tal como ha venido resolviendo el Centro Directivo en casos similares, por la evolución «jurisprudencial» -permítaseme la licencia- sobre el particular:

a) Respecto de la tutela judicial efectiva en relación con la calificación notarial y registral, por todas, véase la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 9 de Enero de 2018 (sección 16, número 23/2018, recurso 911/2016) en cuyo fundamento de derecho cuarto viene a contradecir de plano la doctrina de la Dirección General al apoyarse en una errónea interpretación de la doctrina jurisprudencial (Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 11 de Abril de 2000 y 12 de Junio de 2008). Concluye con la afirmación de que carece de justificación legal la aplicación analógica de la regla que impone el nombramiento de administrador judicial, ex art. 795 de la LEC, a hipótesis distintas de la de división del patrimonio hereditario.

En definitiva, la tutela judicial efectiva corresponde a los Jueces y Tribunales quienes apreciarán la legitimación y capacidad procesal, sin que el artículo 20 de la Ley Hipotecaria pueda ser obstáculo de aquella tutela que consagra la Constitución Española en su artículo 24.

b) En relación con el principio de tracto sucesivo y su aplicación al caso de una venta efectuada y probada en sede judicial de instancia, a quien corresponde la apreciación de la prueba, véase, también, por todas, la de la Audiencia Provincial de Valencia, de 10 de Febrero de 2000 (sección 7, rollo 549/2019) en la que revocó la calificación del Registro de la Propiedad número 6 de los de Valencia contra la Escritura por mí autorizada el 23 de Noviembre de 2017, número 1790 de mi Protocolo, por la que

se elevó a público un documento de compra-venta otorgado por los causa-habientes del titular registral que expresamente «no aceptaban la herencia». Y ello por cuanto el bien objeto de negocio quedó probado que no integraba el patrimonio hereditario del titular registral, siendo por tanto un «acto debido» tal otorgamiento como así se consignó en la escritura por mí autorizada.

Por consiguiente, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria no resulta de aplicación cuando el bien ya no forma parte del patrimonio del titular registral si así lo declara una sentencia firme. Sólo formalmente, sea para la correcta formación de la relación jurídica procesal, sea para el otorgamiento de la pertinente Escritura Pública, o sea, en fin, para la inscripción registral habrá de citarse y notificarse al titular registral o a sus causa-habientes, sin que haya nada que «administrar» pues no estamos ante un acto de disposición actual que ya se probó como hecho por el mismo titular registral. De esta consideración resultan las muy reiteradas resoluciones del Centro Directivo que permiten el otorgamiento formal por el demandante comprador en cumplimiento de la sentencia que se ejecuta una vez se dicta el auto pertinente de ejecución.

II. No entro a considerar el fondo de la Sentencia, pues no es de mi competencia, relativo a las genéricas consideraciones sobre la teoría del título y el modo, su aplicación al caso concreto ni a la incidencia que acaso ello pudiera tener respecto a la naturaleza de la «elevación a público», pues, como digo, la sentencia es firme.»

V

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 1279 y 1280 del Código Civil; 1, 8, 9, 18, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 608, 781 y siguientes y 1262 del Código Civil; 708, 790 y 791 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 2011, 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017; la Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de abril de 1999, 11 de julio de 2003, 8 y 11 de octubre de 2005, 17 de mayo y 20 de noviembre de 2007, 2 de octubre y 6 de noviembre de 2008, 10 y 14 de junio y 27 de julio de 2010, 10 de enero, 22 de marzo y 27 de septiembre de 2011, 27 de noviembre de 2012, 28 de enero de 2013, 1 de octubre de 2014, 21 de mayo, 7 de septiembre y 29 de octubre de 2015, 12 de mayo de 2016 y 17 de enero y 21 de junio de 2019.

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

- En documento privado de compraventa otorgado el día 24 de noviembre de 1985, doña. O. G. T. vende a don M. P. S. una vivienda de la que era propietaria
- Dicha vendedora falleció el día 14 de diciembre de 1985, como consta debidamente acreditado en la documentación presentada.
- Mediante sentencia de fecha 3 de octubre de 2018 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 4 de Mislata, dictada en sede de procedimiento ordinario número 110/2016, se condenó a la herencia yacente de doña O. G. T., a la efectiva entrega de la cosa vendida a don M. P. S. y a otorgar la escritura pública de compraventa del inmueble vendido.
- En dicho procedimiento la parte demandada, herencia yacente de doña. O. G. T., fue emplazada mediante edictos. En el fundamento de Derecho primero de la sentencia concretamente se hace constar que «la parte demandada fue emplazada mediante edictos al no resultar posible su localización, siendo declarada en situación de rebeldía procesal».



– Posteriormente, a instancias del citado comprador se despachó ejecución mediante procedimiento número 220/2019, en el que se dictó auto de fecha 15 de abril de 2019, rectificado por otro de fecha 13 de mayo de 2019, condenando a doña. O. G. T., representada en el procedimiento por su herencia yacente, a formalizar notarialmente el contrato de compraventa, teniendo por emitida la declaración de voluntad por parte de doña O. G. T., conforme al artículo 708 de la Ley Enjuiciamiento Civil.

– Otorgada escritura de elevación a público del citado documento privado ante el Notario de Valencia, don Enrique Robles Perea, el día 10 de septiembre de 2020, y presentada en el Registro de la Propiedad de Valencia número 13, fue calificada negativamente por entender el registrador que la demanda se dedujo genéricamente contra la herencia yacente de doña O. G. T., emplazada mediante edictos y declarada en situación de rebeldía, sin que se deduzca de las actuaciones judiciales la explícita suficiencia de la legitimación pasiva o, en su caso, la designación de un administrador judicial que represente la titularidad provisionalmente indeterminada de tal herencia yacente, en evitación de indefensión de derechos.

El recurrente alega, básicamente, que no se trata de un supuesto en que la intervención del registrador se sustente en la aplicación del artículo 20 de la Ley Hipotecaria puesto que la finca vendida ha salido del patrimonio del causante y en cuanto a la citación edictal, que es el propio ordenamiento judicial el que ofrece medios eficaces de protección del derecho a la tutela judicial efectiva de la herencia yacente en calidad de demandada, como es el caso de la invalidación de procesos por el Tribunal Supremo mediante el recurso de revisión, cuando la herencia yacente es emplazada genéricamente por edictos, siendo que los herederos eran conocidos y fácilmente identificables para la parte demandante (27 de diciembre de 1994) o que de los datos obrantes en la demanda, cabía identificar a los posibles herederos y sus domicilios (3 de marzo de 2011). Careciendo por tanto de justificación legal la aplicación analógica de la regla contenida en el artículo 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

2. Como cuestión previa debe recordarse que, según reiterada jurisprudencia hipotecaria, en los recursos, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador, sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso.

El recurrente acompaña al escrito de recurso el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad de la causante y testamento de doña O. G. T. otorgado ante el notario de Mislata, don Vicente Martorell Eixarch, el día 29 de octubre de 1985, expedido en virtud de mandamiento judicial cursado en el mismo procedimiento, en el cual la testadora revocaba el anterior testamento y manifestaba que, al no encontrar a la persona apropiada para testar a su favor, se remitía a la declaración de herederos ab intestato.

Pero esta documentación se acompaña al escrito de recurso sin que se hubiesen presentado junto a la documentación inicial, por lo que no pueden tenerse en cuenta para la resolución de este expediente, sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso.

3. Se discute en el presente expediente si es inscribible una escritura de elevación a público de un documento privado de compraventa cuando la declaración de voluntad de la parte vendedora es suplida judicialmente en el seno de un procedimiento de ejecución de título judicial, en concreto una sentencia firme dictada en rebeldía procesal de la herencia yacente de la titular registral y vendedora.

Es principio básico de nuestro sistema registral que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la

Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el 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.

Alega el recurrente que, en este caso la elevación a público del documento privado por el que el vendedor transmitió el bien inmueble, ya fallecido el causante, no se trata de un acto de disposición sobre este que requiera inscripción registral, sino de un acto debido a que así se compelieron las partes intervinientes en el contrato privado de compra-venta conforme a lo prescrito en el artículo 1279 del Código Civil, no teniendo cabida por tanto en los supuestos contenidos en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

La legislación hipotecaria no recoge verdaderas excepciones al principio de tracto sucesivo en su aspecto material, los supuestos en que no es necesaria una previa inscripción se explican en razón de la necesidad de evitar que el Registro publique titularidades intermedias bien transitorias, bien realmente inexistentes, pero siempre cumpliendo, aunque sea de forma abreviada o a través de representación voluntaria o legal, el fundamental encadenamiento entre titularidades, que constituye la esencia del principio de tracto, derivado, como se ha dicho, del de legitimación.

El artículo 20. En su párrafo quinto, apartado primero, recoge precisamente el supuesto de hecho de este expediente y dispone que no será precisa la inscripción previa para inscribir los documentos otorgados por los herederos, cuando ratifiquen contratos privados realizados por su causante, siempre que consten por escrito y firmados por éste.

Quiere ello decir que, estando los bienes vendidos inscritos a nombre del causante, no se extenderá inscripción alguna a nombre de sus herederos, ya que éstos nada adquieren por haberse enajenado los bienes en vida de aquel, de forma que la inscripción de venta se practicará a nombre del comprador, una vez elevado a público el contrato. En esta elevación es donde es necesaria la intervención de los herederos del vendedor, titular registral.

Esta prevención es consecuencia, por un lado, del artículo 1278 y concordantes del Código Civil que consagran, la libertad de forma como regla general en sede contractual: «Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez».

Y por otro, del hecho de que los contratos, una vez celebrados, solo producen efectos entre las partes contratantes y sus herederos (cfr. artículo 1257.1 del Código Civil), por cuanto sólo ellos asumen y solo a ellos se les puede exigir, el cumplimiento de

las obligaciones derivadas de aquél, entre las que se encuentra la exigencia de su formalización de forma pública (artículos 1279 y 1280 del Código Civil).

Además, dado que las escrituras en que se reconoce la existencia de un acto o contrato anterior (artículo 1224 del Código Civil), tienen un evidente valor de reconocimiento de la autenticidad, existencia y contenido del negocio, se requiere, que tratándose de negocios bilaterales o plurilaterales, concurren al otorgamiento de la escritura todos los que en ellos fueron parte o sus herederos, y así ha de deducirse tanto de las reglas generales en materia de contratación (artículos 1261.1 y 1262 del Código Civil), como del propio valor unilateral del reconocimiento (cfr. artículo 1225).

El artículo 1279 del Código Civil dice que: «Si la ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez».

Y conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria para que puedan ser inscritos los títulos traslativos del dominio, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

Por tanto, el comprador, conforme a estos preceptos, podrá compeler al vendedor o, en su caso, a sus herederos a elevar a escritura pública el contrato, desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez.

En consecuencia, teniendo en cuenta que los herederos del titular registral fallecido son los únicos que están legitimados para asumir las obligaciones derivadas del contrato suscrito por el causante, debe exigirse por el registrador, cuya función implica la defensa de las titularidades inscritas, que los herederos de los que lo firmaron acrediten su condición, sin que esto suponga o requiera un acto de adjudicación de herencia o similar, como se ha dicho anteriormente. Y en aras de esta exigencia, debe velar por la correcta representación del titular registral en el procedimiento judicial correspondiente, y ello conforme al principio de legitimación registral conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria en los términos señalados.

4. En el supuesto de este expediente la demanda para la elevación a público del contrato privado de compraventa celebrado se dirige contra la herencia yacente del titular registral.

En los casos en que interviene la herencia yacente, la ley procesal no duda en atribuir capacidad para ser parte a «las masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular», como es el caso de la herencia yacente, pero precisar que estos en su caso han de comparecer en juicio por medio de quienes, conforme a la ley, las administren (artículos 6.1.4<sup>o</sup> y 7.5 de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

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 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.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, «no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH. Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoradora 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».

En tal sentido se ha manifestado el propio Tribunal Constitucional que ha declarado en numerosas ocasiones (vid., por todas, Sentencia número 65/2007, de 27 de marzo) que el derecho fundamental a obtener la tutela judicial efectiva sin indefensión encuentra una de sus manifestaciones en el derecho de defensa contradictoria de las partes contendientes en todo proceso judicial. 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

aquel le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

5. En el supuesto de este expediente el emplazamiento a la parte demandada se efectúa mediante edictos, al no ser posible su localización.

La notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal

Las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impiden que se deba procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.).

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

En esta misma línea, la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso».

La reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional.

Dice en su fundamento de Derecho 4: «El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el

adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que «el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)» (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un «remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario» (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a «aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)» (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que sí exige es el «empleo de cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado».

6. En el supuesto de este expediente, como se ha dicho, la citación a la herencia yacente es genérica y se efectúa por edictos, sin que conste, al menos en la documentación presentada en el registro al tiempo de efectuar la calificación, que se haya efectuado averiguación alguna sobre la existencia o no de herederos o sobre su localización, circunstancias que, al contrario que en el supuesto resuelto por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona de 9 de enero de 2018 invocada por el recurrente en el que según resulta de sus fundamentos cuarto, la apreciación de un obstáculo supuestamente derivado del propio Registro (falta de tracto sucesivo) descansó en circunstancias que fueron objeto de evaluación específica por el órgano jurisdiccional en cuanto se refieren a la corrección de la relación jurídico-procesal, particularmente en cuanto atañe a la máxima identificación posible del demandado y a su válido emplazamiento, y quinto, según el cual las circunstancias concurrentes justificaban el llamamiento de los herederos indeterminados de la titular registral, a falta de cualquier otra factible identificación de posibles herederos.

Por lo tanto, la calificación debe ser confirmada.

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, 28 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.