

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20143** *Resolución de 25 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Bilbao n.º 10, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral e hipotecante.*

En el recurso interpuesto por doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Bilbao número 10, doña María José Miranda de las Heras, por la que se suspende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral e hipotecante.

#### Hechos

I

En decreto dictado el día 15 de diciembre de 2022 por el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao, y recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 792/2021, que se seguía a instancia de «Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito S.A.» frente a la herencia yacente de doña N. B. Z. G., se acordaba la adjudicación a favor de la entidad actora de una vivienda, finca registral número 3.642 de Sondika, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10.

II

Presentado testimonio expedido el día 18 de enero de 2023 por don J. D. P., letrado del Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao, comprensivo del citado decreto de fecha 15 de diciembre de 2022 y del decreto aclaratorio de fecha 29 de diciembre de 2022, en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10, fue objeto de la siguiente calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, pongo en su conocimiento que el testimonio expedido por Don J. D. P., como Letrado del Juzgado de Primera Instancia número ocho de Bilbao, con fecha dieciocho de enero de dos mil veintitrés del Decreto de quince de diciembre de dos mil veintidós y del Decreto aclaratorio de diecinueve de diciembre de dos mil veintidós, dictados en procedimiento de ejecución hipotecaria número 792/2021-B, que motivó el asiento de presentación número 1200 del Diario 49, presentada en este Registro de Bilbao Número 10, el día veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés [sic], entrada 1469, ha sido calificada con nota negativa de suspensión con fecha de hoy, del siguiente tenor literal:

Hechos:

Se pretende la inscripción de un decreto de adjudicación en una ejecución hipotecaria seguida contra la herencia yacente de la titular registral e hipotecante, sin que se justifique su fallecimiento ni la demanda a los herederos de la misma o al Estado o Comunidad Autónoma de País Vasco. Tampoco consta la situación arrendaticia de la vivienda que se ejecuta.

## Fundamentos de Derecho:

En cuanto al primer defecto, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en su artículo 540 establece que la ejecución podrá continuarse frente al que se acredite que es el sucesor de quien en el título ejecutivo aparezca como ejecutado. Y para acreditar esta sucesión habrán de presentarse al Tribunal los documentos fehacientes en que aquélla conste. Si se hubiera despachado ya ejecución, se notificará la sucesión al ejecutado, continuándose la ejecución frente a quien resulte ser sucesor.

Para los casos en que la herencia no haya sido aceptada por los herederos, el artículo 798 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil determina que el administrador de los bienes representará a la herencia en todos los pleitos que estuviesen principados al fallecer el causante.

Esta doctrina ha sido matizada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2021 que comienza reconociendo que, con carácter general, el registrador debe verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos, han tenido posibilidad de ser parte en el proceso. No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: "Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos. Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC. Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone: '1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio'. Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe: 'En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1'".

A la vista de la señalada Sentencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha completado su doctrina para estos casos concluyendo que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión

intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a las notificaciones, debe recordarse que 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. En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha venido 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.

En el caso que nos ocupa, el procedimiento se ha seguido contra la herencia yacente de la titular registral, constando que “se notificó la resolución al ejecutado”, desconociéndose la forma en que se han hecho las citaciones y sin que se aclare a qué ejecutado se refiere.

En cuanto al segundo defecto, relativo a la declaración sobre la situación arrendaticia de la vivienda adjudicada, es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, en los supuestos de transmisión judicial de una finca, se dan los derechos de tanteo y retracto establecidos en la Ley y que, por consiguiente, es necesario para su inscripción que se justifique haberse hecho las notificaciones oportunas para su ejercicio o, en otro caso, la manifestación sobre la libertad de arrendamientos de la finca adjudicada. La doctrina expuesta no será aplicable cuando se trate de arrendamientos de vivienda concertados, bien antes de entrar en vigor de la reforma de la Ley de Arrendamientos Urbanos introducida por la Ley 4/2013, de 4 de junio, de medidas de flexibilización y fomento del mercado del alquiler de viviendas, esto es, el 6 de junio de 2013; o bien tras la entrada en vigor el Real Decreto-ley 7/2019, de 1 de marzo, de medidas urgentes en materia de vivienda y alquiler, es decir, a partir del día 6 de marzo de 2019.

El artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos establece que, en caso de enajenación forzosa derivada de una ejecución hipotecaria, el arrendatario de vivienda tendrá derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años de duración del contrato, por tanto, es necesario que se declare la situación arrendaticia de la finca porque, al tratarse de una vivienda, el posible arrendamiento subsistiría durante el plazo de cinco años desde su formalización.

Vistos los artículos 18, 20 de la Ley Hipotecaria, 100, 166.1 de su Reglamento, 150.2, 522.1, 540, 790, 791, 795 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 24 de la Constitución Española, 110 a 117 de la Ley 5/2015 de 25 de junio de Derecho Civil Vasco, 930 a 958 bis del Código Civil, 13 de la Ley de arrendamientos urbanos, Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021 y Sentencia del Tribunal Constitucional de 24 de febrero de 2020 y Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero, 10 de agosto, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022 y 14 de febrero de 2023, resulta la siguiente:

Calificación:

Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos:

1. No se acredita el fallecimiento de doña N. B. Z. G. ni que la demanda se ha dirigido personalmente contra alguno de los herederos de la citada señora o, en defecto de éstos, ha de justificarse la notificación por edictos a los ignorados herederos, así como la comunicación al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, de la pendencia del proceso.

2. No consta la situación arrendaticia de la vivienda que es objeto de ejecución.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.  
Contra esta calificación (...)

Bilbao, a dieciocho de abril del año dos mil veintitrés. La Registradora (firma ilegible),  
Fdo. María José Miranda de las Heras.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. L. B., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de «Caja Laboral Popular, Cooperativa de Crédito», interpuso recurso el día 18 de mayo de 2023 en base a las siguientes alegaciones:

«Que mostrando esta parte desacuerdo con el primer defecto de la nota de calificación emitida por el Sr. Registrador/a de la Propiedad, D./Doña María José Miranda de las Heras, del Registro de la Propiedad de Bilbao N.º 10, dentro del plazo legal se interpone recurso contra la nota de calificación Negativa de suspensión de fecha 18.04.2023 que motivó el asiento de presentación número 1200 del Diario 49, presentada en este Registro de Bilbao Número 10, el día veinticuatro de marzo de dos mil veintitrés, entrada 1469, en base a los siguientes:

#### Fundamentos:

Primero. De acuerdo con el criterio de la antigua Dirección General es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha devenir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), lo que desenvuelve 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, lo que ha de ser tenido 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 Tribunal Supremo haciendo referencia al art. 522.1 LEC, expresa que 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 jurídica que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. O también que “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”.

En relación con la calificación registral de documentos judiciales, no compete al Registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales, ésta ha de ceñirse a los límites que señala el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que, en ningún caso, permite al registrador revisar el fondo de las resoluciones judiciales.

Así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2021 señala: “Como resume la sentencia 625/2017, de 21 de noviembre, conforme a los arts. 18 LH y 100 RH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las

formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, 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”.

Y dentro de ese ámbito de calificación reconocido por el Tribunal Supremo, el registrador sí debe examinar, conforme a lo previsto en el citado artículo 100 del Reglamento Hipotecario, otra serie de extremos: “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”.

Segundo. En el procedimiento de ejecución hipotecaria se han practicado las actuaciones que a continuación se detallan:

– El 10.06.2021 Caja Laboral presentó demanda de ejecución hipotecaria frente a Doña N. B. Z. G., turnándose en el Juzgado de Primera Instancia N.º 08 de Bilbao autos 792/2021-B.

– El 18.06.2021 se dictó auto despachando ejecución a favor de Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito S.A., parte ejecutante, contra N. B. Z. G., parte ejecutada sobre el bien hipotecado cuya inscripción a favor de Caja Laboral se pretende y que es la vivienda (...) finca registral núm. 3.642 de Sondika, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 10 de Bilbao (...) Así mismo, se requiere de pago a la ejecutada.

– El 15.09.2021 Caja Laboral presenta un escrito en el que se pone en conocimiento del Juzgado que está conociendo de la causa, del fallecimiento de la demandada N. B. Z. G. el 15/08/2021, hecho que ha tenido conocimiento a través de una de sus hijas, L. Z. G., aportando como documentación acreditativa de este extremo: el certificado literal de defunción, el Libro de Familia, así como copia del D.N.I. de L. Z. G. En dicho escrito, además, Caja Laboral comunica el domicilio de otra de sus hijas, A. G. Z. y hace constar que la fallecida se encontraba divorciada.

– El 17.09.2021 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación que un nuestro escrito de 15.09.2021, tiene por acreditado documentalmente el fallecimiento de N. B. Z. G. y por identificados los nombres y domicilios de los sucesores de N. B. Z. G. y en base a ello acuerda de conformidad con el art. 16.2 LEC notificar a las sucesoras de la existencia del proceso y se les emplaza para que comparezcan, y suspender el curso del proceso.

– El 23.11.2021 se dicta Diligencia de Ordenación la cual contiene varios pronunciamientos, entre los cuales se encuentran los siguientes:

Hace mención al Exhorto librado por el Juzgado de Primera Instancia N.º 8 de Bilbao al Juzgado de Sondika, se trata del exhorto inicial, el que se remitió en origen para notificar la demanda con sus documentos anexos y el auto despachando ejecución y requerir de pago a la demandada N. B. Z. G.

La diligencia de notificación y requerimiento es de fecha 13.09.2021 y se practica con la persona provista de núm. de D.N.I. (...), que es A. G. Z. (por error el funcionario indica que comparece la demandada que en esa fecha ya estaba fallecida).

De igual modo, da traslado del escrito de manifestaciones de 24.09.2021 presentado por una de las hijas, B. E. G. Z. con fecha de entrada en el Decanato de Bilbao el 27.09.2021 con el acompaña copia de su D.N.I. y certificado literal de defunción de su madre N. B. Z. G.

Así mismo, dicha diligencia de ordenación da traslado de un escrito de 09.11.2021 presentado conjuntamente por las 3 hijas de la fallecida N. B. Z. G. con el que aportan a los autos la escritura de renuncia de los derechos hereditarios que les pudieran



corresponder de su madre. En la misma se indica que la fallecida se encontraba divorciada.

En base a ello, el Juzgado acuerda no ha lugar a tener por subrogadas a L. G. Z., A. G. Z. y B. E. G. Z.

El 13.12.2021 Caja Laboral aporta a los autos el Certificado de Últimas Voluntades expedido con fecha 07.12.2021.

El 17.12.2021 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación que acuerda:

1. Continuar la ejecución frente a la herencia yacente de N. B. Z. G., la cual pasa a ocupar la posición como ejecutada que ostentaba la Sra. Z. G.
2. Requerir de pago por medio de edictos a la herencia yacente de N. B. Z. G. por medio de edictos.
3. Notificar del auto despachando ejecución de 18.06.2021 a la herencia yacente de N. B. Z. G.

El 10.01.2022 el Juzgado dicta Diligencia de Ordenación que une ejemplar de la publicación en el BOE de 21.12.2021 de requerimiento de pago a la herencia yacente de la Sra. Z. G.

El 09.09.2022 recae Decreto que acuerda convocar subasta sobre la finca ejecutada notificando por edictos a la herencia yacente de N. B. Z. G. y como interesadas a las hijas de la finada Sra. Z.

Celebrada la subasta del inmueble objeto de ejecución, la misma no recibió pujas, solicitando Caja Laboral la adjudicación del inmueble a su favor.

El 15.12.2022 recayó decreto de adjudicación a favor de Caja Laboral del inmueble cuya inscripción se pretende, el mismo fue posteriormente rectificado por resolución de 19.12.2022 (...)

A la vista de lo practicado en la ejecución hipotecaria el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, considerando suficiente el emplazamiento edictal efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Las actuaciones se han realizado conforme a Ley y Derecho, son resoluciones firmes y vinculantes, por lo que el fondo de las mismas no puede ser discutido ni puesto en entredicho y debe desplegar todos sus efectos. Por tanto, no cabe apreciar una situación de indefensión que justifique la suspensión de la práctica del asiento solicitado.

En base a lo anterior, esta parte solicita se revoque la calificación, acordando la inscripción de la adjudicación del inmueble a favor de Caja Laboral, puesto que las resoluciones judiciales contenidas en el expediente son claras e indubitadas y, en consecuencia, el Registrador debe atenerse al pronunciamiento judicial, procediendo a su inscripción.»

#### IV

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

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de

mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero, 24 de octubre y 2 de diciembre de 2022 y 14 de febrero, 20 de abril y 10 de mayo de 2023.

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

En decreto dictado el día 15 de diciembre de 2022 recaído en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 792/2021-B, que se sigue en el Juzgado de Primera Instancia número 8 de Bilbao a instancia de «Caja Laboral Popular Cooperativa de Crédito, S.A.», frente a la herencia yacente de doña N. B. Z. G., se acuerda la adjudicación a favor de la entidad actora de una vivienda, finca registral número 3.642 de Sondika, inscrita en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 10.

La registradora suspende la inscripción además de por otro defecto que no es objeto de recurso, porque no se acredita el fallecimiento de doña N. B. Z. G. ni que la demanda se haya dirigido personalmente contra alguno de los herederos de la citada señora o, en defecto de éstos, ha de justificarse la notificación por edictos a los ignorados herederos, así como la comunicación al Estado o a la Comunidad Autónoma del País Vasco llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, de la pendencia del proceso.

La recurrente entiende que se han cumplido todos los requisitos exigidos por la registradora mediante la enumeración de determinados documentos y resoluciones judiciales que se aportan al recurso.

2. Con carácter previo, debe este Centro Directivo advertir nuevamente que, conforme al artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, el recurso debe 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.

Junto al escrito de recurso se adjuntan múltiples documentos acreditativos del fallecimiento de la ejecutada y de la identidad de sus herederas y diversas diligencias de ordenación en las que se tiene por acreditado documentalmente el fallecimiento de doña N. B. Z. G. y por identificados los nombres y domicilios de sus sucesores y en base a ello acuerda de conformidad con el artículo 16.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil notificar a las sucesoras de la existencia del proceso y se les emplaza para que comparezcan, se ordena continuar la ejecución frente a la herencia yacente de doña N. B. Z. G., la cual pasa a ocupar la posición como ejecutada que ostentaba la causante y requerir de pago por medio de edictos a la herencia yacente de doña N. B. Z. G.

Dichos documentos no se presentaron en el momento de la calificación impugnada, por ello, no puede ahora decidirse si su aportación es suficiente o no para la subsanación del defecto observado, pues, con base en el referido precepto legal, es continua doctrina de esta Dirección General que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente determinar si la calificación es o no ajustada a Derecho. Y es igualmente doctrina reiterada (vid., por todas, Resoluciones de 19 de enero y 13 de octubre de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por la registradora.

En consecuencia, el recurso se resuelve atendiendo únicamente a la documentación presentada al tiempo en que se produjo la calificación.

3. Entrando en el estudio del defecto observado, en primer lugar, se solicita por la registradora la acreditación del fallecimiento de la ejecutada, doña N. B. Z. G. El defecto debe confirmarse.

Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia del fallecimiento del mismo, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción.

En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal).

Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

4. Respecto a la intervención de la herencia yacente, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

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

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el 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 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»».

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

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se fue matizando 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.

5. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del Capítulo I (De la división de la herencia), del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales).

El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la

formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relicto y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relicto que considere necesarias (art. 795.1 LEC). La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición.

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un nasciturus [arts. 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados».

No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC.

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone:

“1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio.”

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe:

“En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de

heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1.»».

6. A la vista de la señalada Sentencia, este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

- que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

- que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe recordarse a este respecto que 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.

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 frustrate 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».

En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional, ha venido 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 cuarto: «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”».

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro y que, como se ha hecho constar anteriormente, es la única que debe tenerse en consideración para la resolución de este expediente, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

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

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, 25 de julio de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.