

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

18700 *Resolución de 2 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Briviesca, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.*

En el recurso interpuesto por don J. A. P. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Briviesca, don Alejandro Forero San Martín, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio.

Hechos

I

Por medio de sentencia dictada el 17 de diciembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Villarcayo Merindad de Castilla la Vieja, en el procedimiento ordinario 221/2010, se declara que don J. A. P. A. es propietario de determinada vivienda inscrita en el Registro de la Propiedad de Briviesca.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de Briviesca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del documento arriba relacionado, y a la vista de los siguientes: Fundamentos de hecho: Mediante la sentencia dictada el 17 de diciembre de 2010 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción 1 de Villarcayo, en el procedimiento ordinario 221/2010, se declara que don J. A. P. A. (del que no figura ningún otro dato identificativo) es propietario de la vivienda descrita como “Finca urbana sita en la ciudad de Frías. Casa sita en la calle Erilla, señalada con el número 10, que consta de planta baja, un piso y desván y linda: por la derecha entrando, Julián Plaza; izquierda, sitio para edificar propio de la casa, que linda con Luciano Peña y otros; espalda, sitio también del caudal, el que, a su vez, linda con la calle don Federico Keller; y frente, calle de su situación”, debiendo los demandados (don A. M. C. y herederos), en situación de rebeldía, estar y pasar por esta declaración, acordando la rectificación de la inscripción registral relativa a la referida finca, practicada en el Registro de la Propiedad de Briviesca, tomo 125, libro 3 de Frías, folio 76, finca 282, en el sentido de que la misma figure como titular único don J. A. P. A. Se acompaña testimonio de la providencia de 2 de febrero de 2011 de la que resulta la firmeza de la sentencia. Según su inscripción 2ª, practicada en 1865, dicha finca 282 aparece inscrita a favor de don A. M. C. por compra, en estado de casado, con la siguiente descripción: Casa sita en la ciudad de Frías, en el Barrio del Arrabal y su calle de la Erilla, señalada con el número 8 y 10. Linda, por la derecha entrando, con calleja; izquierda y espalda, sitio de la misma casa adherente a ella, y éste linda, por norte, calleja; oriente, calle de San Víttores; mediodía, calleja; y poniente, la referida casa. Mide ésta 33 pies de frente por 36 de fondo y el sitio tiene 64 pies y 28 de ancho formando escuadra. Fundamentos de derecho: 1º.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que los registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. En su desarrollo, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario añade, respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial, que la calificación 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. 2º.—Siguiendo la doctrina asentada por la resolución de 9 de diciembre de 2010, se puede afirmar que, a través del juicio declarativo, es posible realizar cualquier modificación —y, por tanto, la que se pretende con la sentencia— de los asientos del Registro, siempre que haya sido seguido contra el titular registral (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de que se observen los requisitos legales establecidos. En el supuesto de que el que promueva la modificación no sea directamente causahabiente del titular registral (como sucede en este caso), puede acudir al expediente de dominio para reanudar el tracto o al acta de notoriedad (artículo 200 de la Ley Hipotecaria), medios excepcionales para la inscripción de una finca inmatriculada, pero sin excluir la posibilidad de utilizar el juicio declarativo, medio general de rectificación de los asientos del Registro. La citada resolución, en sus fundamentos de derecho 4 y 5, señala lo siguiente: 4. La mencionada excepcionalidad no se da en el caso de un juicio ordinario, con posibilidad de contradicción, pero para ello es preciso, que de un lado sean demandados no sólo los titulares registrales, sino quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante y de otro, que se pida la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. 5. La Resolución de 7 de abril de 2003 ya se planteó el problema de si mediante una Sentencia firme dictada en procedimiento declarativo es posible reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Y llegó a la conclusión contraria, porque no habían sido demandados los transmitentes intermedios. “La cuestión no es fácil —decía esta Resolución— pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en sus párrafos 1.º a) 3.º y 6.º permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios, en este caso, lo que se estaría haciendo al inscribir la sentencia sería inscribir todos los títulos intermedios, con lo que el supuesto no sería propiamente reanudación de un tracto interrumpido”. En este caso, únicamente se ha demandado a don A. M. C. (titular registral) y sus herederos, pero no a los titulares intermedios, con petición de la declaración de realidad, validez y eficacia de los títulos traslativos intermedios. 3º.—El artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil regula los plazos para el ejercicio de la acción de rescisión de sentencias dictadas en rebeldía, de manera que, según su artículo 524.4, mientras no sean firmes tales sentencias, o siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que dispongan o permitan la inscripción o la cancelación de asientos en los Registros públicos. Al respecto, la resolución de 9 de abril de 2007 señala que «como dispone el artículo 524.4 de la nueva Ley de Enjuiciamiento Civil, una sentencia dictada en rebeldía, aunque haya devenido firme, mientras no hayan transcurrido los plazos para ejercitar la acción de rescisión, no es hábil para inscribirse en el Registro de la Propiedad sino tan solo anotarse preventivamente. Por tanto, es ajustada a Derecho la exigencia de que, para inscribir la

cancelación ordenada en la sentencia en cuestión, deberán guardarse los plazos señalados en el artículo 502.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» Y las de 21 de febrero, 28 de mayo y 23 de junio de 2007, «que una interpretación lógica de la norma, que no conduzca al absurdo, exige interpretarla en el sentido de que para poder practicar la inscripción es preciso que transcurra el tercer plazo de dieciséis meses, todo ello, sin perjuicio de que pueda tomarse la anotación preventiva a que se refiere el artículo 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» 4º.—Uno de los principios que rigen el sistema registral español es el de especialidad que, entre otros aspectos, exige la perfecta determinación de la finca sobre la que recaen los derechos que el Registro de la Propiedad publica. Tal principio se encuentra formulado en el artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria que establece que la inscripción expresará la naturaleza, situación y linderos de los inmuebles objeto de la inscripción, o a los cuales afecte el derecho que deba inscribirse, y su medida superficial, nombre y número, si constaren del título. Por su parte, la regla 4ª del artículo 51 de su Reglamento determina que la medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. Al respecto, la Resolución de 22 de septiembre de 2000 ha establecido que la superficie es un dato imprescindible para la identificación de las fincas, y así lo exige «en todo caso» la regla 4ª citada. Este dato debe contenerse en el título inscribible, como se desprende del artículo 21 de la Ley Hipotecaria (Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos). Por otra parte, a la vista de lo dispuesto en los artículos 53. Siete y Ocho de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y 298, números 1 y 3, del Reglamento Hipotecario, la determinación de la superficie de la finca debe realizarse teniendo en cuenta la que resulte de la pertinente certificación catastral. La misma certificación ha de servir de base para la actualización de la descripción de la finca, dada la falta de coincidencia de su descripción registral con la que se le atribuye en el título (artículo 53.Ocho). En ambos casos, será indispensable que no existan dudas acerca de la identidad de la finca. El mismo principio exige la identificación de la persona que va a ser titular del derecho que se inscriba. Así se deduce del artículo 9. 4º de la Ley al disponer que la inscripción expresará las circunstancias de la persona natural o jurídica a cuyo favor se haga la inscripción. Es decir, según el artículo 51.9ª b) de su Reglamento, tratándose de personas físicas, el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; su mayoría de edad o, en otro caso, la edad que tenga; si es soltero, viudo, separado, divorciado o casado, y, en este caso, si el acto o contrato que se inscriba afecta a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y vecindad civil, si se acredita o manifiesta; y el domicilio, con las circunstancias que lo concreten. 5º.—La Constitución española recoge en su artículo 24 el derecho a la tutela judicial efectiva y la interdicción de la indefensión procesal que, en nuestra legislación hipotecaria, tiene el correspondiente reflejo en el principio de tracto sucesivo, formulado por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Este principio supone la exigencia, para el acceso al Registro de la Propiedad del acto inscribible, que éste emane del propio titular registral o que se ordene en un procedimiento en el que el titular registral haya intervenido o, al menos, haya podido intervenir en la forma prevista por las leyes. Al respecto, la resolución de 21 de febrero de 2007, reiterando la doctrina asentada por las de 24 de febrero de 2006, 25 de junio de 2005 y 27 de octubre de 2003, ha señalado que el principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial (...), su calificación de actuaciones judiciales si debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado

en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al juez. La cuestión a dilucidar, por consiguiente, es si la demanda interpuesta contra la herencia yacente y los herederos desconocidos e inciertos, equivale al emplazamiento de la masa hereditaria aún no aceptada del titular registral fallecido. No cabe entender, sin embargo, en este caso que la herencia, siendo ignorados los llamados a aceptarla, como masa patrimonial carente transitoriamente de titular, haya sido parte en el proceso, al haberse omitido el procedimiento legalmente establecido al efecto, que prevé la adopción por el juez de las disposiciones procedentes sobre la seguridad y administración de la herencia, en espera de un heredero definitivo, designando un administrador que la represente (artículos 6-4, 7-5, 540, 790-1, 791-2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), con quien sustanciar entretanto el procedimiento, sin que la falta de ese cargo que asuma la defensa jurídica de la herencia pueda entenderse suplida simplemente mediante la demanda y citación genéricas de los causahabientes desconocidos del causante, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a que alcanza potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Como dijera esta Dirección General (cfr. Resolución de 24 de febrero de 2006), la demanda dirigida contra los herederos desconocidos de una persona fallecida no garantiza una adecuada defensa de los intereses de la herencia aun no aceptada, ni por tanto, los del definitivo heredero que será, en última instancia, el Estado o entidad pública correspondiente, como resulta de los artículos 956 y siguientes del Código Civil y concordantes de la legislación foral, si no se adoptan las oportunas medidas de administración y garantía de ese patrimonio de titular transitoriamente indeterminado. He resuelto denegar la inscripción por los siguientes defectos, los dos primeros insubsanables: 1.º—Por no haberse demandado a los titulares intermedios, con petición de la declaración de realidad, validez y eficacia de los títulos traslativos intermedios. 2.º—Porque, habiéndose seguido el procedimiento contra don A. M. C. y sus herederos, sin determinación de éstos, no se ha acreditado la adopción de las disposiciones sobre la seguridad y administración de la herencia, con designación de un administrador que la represente y con quien sustanciar el procedimiento. 3.º—No acreditarse el transcurso de los plazos establecidos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión de la sentencia, sin haberse ejercitado tal acción. 4.º—No constar la superficie de la finca. Su determinación, así como la de la descripción actual que se atribuye a la finca debe realizarse en base a la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que no haya dudas acerca de la identidad de la finca. 5.º—No constar las circunstancias exigidas por el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario respecto de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción. Esta calificación (...). Briviesca, 13 de abril de 2011, el registrador interino. (Firma ilegible). Firmado: Alejandro Forero San Martín.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. P. A. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 2 de mayo de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º El recurso se dirige en exclusiva contra los defectos relativos a la falta de intervención de los titulares intermedios de la finca a que se refiere el procedimiento y a la falta de adopción de las medidas de protección de la herencia yacente; 2.º Que no se ha pretendido reanudar el tracto sino ejercitar una acción declarativa de dominio con la correspondiente rectificación del contenido del Registro, contradictorio de dicho dominio; 3.º Que no existe propiamente herencia yacente, y que ha sido imposible citar a todos los posibles coherederos.

IV

El registrador emitió informe el día 30 de mayo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo, previa concesión de plazo al interesado para la aportación del documento calificado, que habiendo sido retirado no se aportaba junto al escrito de recurso. Con fecha 1 de junio de 2011 se aporta escrito de fecha 25 de mayo de 2011, recibido en el Registro de Briviesca, en el cual doña Eva Ceballos Pérez-Canales, juez titular de Villarcayo y que dictó la Sentencia cuyo testimonio se presentó en el Registro y fue objeto de calificación, alega que el interesado ejercitó una acción declarativa de dominio, que la sentencia era plenamente congruente con el procedimiento iniciado y que el registrador no podía entrar a calificar si los trámites procesales se han cumplido con regularidad (citando la Resolución de 12 de febrero de 1996).

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 19 bis, 20, 40, 199, 200, 322, 323, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 100 de su Reglamento; 207, 502 y 524 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; así como las Resoluciones de este Centro Directivo de 12 de febrero de 1996, 7 de abril de 2003, 11 de julio de 2008, 16 de agosto, 27 de septiembre y 9 de diciembre de 2010 y 28 de mayo y 1 de julio de 2011.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una sentencia declarativa de dominio dictada en procedimiento seguido en rebeldía de la parte demandada (el titular registral y los herederos del mismo). Por el registrador se señalan como defectos: 1.º—No haberse demandado a los titulares intermedios. 2.º—No se ha acreditado la adopción de las disposiciones sobre la seguridad y administración de la herencia, con designación de un administrador que la represente y con quien sustanciar el procedimiento. 3.º—No acreditarse el transcurso de los plazos establecidos en el artículo 502 de la Ley de Enjuiciamiento Civil para el ejercicio de la acción de rescisión de la sentencia, sin haberse ejercitado tal acción. 4.º—No constar la superficie de la finca. 5.º—No constar las circunstancias exigidas por el artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario respecto de la persona a cuyo favor ha de practicarse la inscripción.

Por el recurrente se interpone recurso con relación únicamente a los dos primeros defectos y se señala que se pretendió declarar el dominio y no reanudar el tracto, y asimismo que se agotaron todas las vías racionales para dar intervención a los herederos del titular registral. La juez titular del órgano que dictó la Resolución en su informe señala la incompetencia del registrador para calificar los defectos procesales en que en su caso se haya podido incurrir.

La cuestión se ciñe por tanto, teniendo en cuenta los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria al problema de la intervención del titular registral o sus causahabientes y al problema de la protección de la herencia yacente.

2. Considerado el objeto de recurso, procede en primer lugar recordar (véase, entre otras, la Resolución de 16 de agosto de 2010) que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él.

Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales, pues si bien es cierto que los registradores de la Propiedad tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes (artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial), no lo es menos que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en

cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (vid., entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo, 15 y 19 de octubre de 2007 y 17 de marzo de 2009), 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

Junto a lo anterior, hay que considerar que, si bien es cierto que a través del juicio declarativo puede realizarse cualquier modificación de los asientos del Registro (como admitió la Resolución de 9 de diciembre de 2010), no lo es menos que la misma señaló que ello es así siempre que haya sido seguido contra el titular registral y todos los titulares intermedios (cfr. artículos 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Como señaló la Resolución de 11 de julio de 2008 cabe acudir a un juicio verbal declarativo del dominio con efectos de reanudación del tracto, pero para ello es preciso que sean demandados, no sólo los titulares registrales, sino quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios. La Resolución de 7 de abril de 2003 ya se planteó el problema de si mediante una Sentencia firme dictada en procedimiento declarativo es posible reanudar el tracto sucesivo interrumpido. Y llegó a la conclusión contraria, porque no habían sido demandados los transmitentes intermedios. La cuestión no es fácil –decía esta Resolución– pues, a favor de una conclusión afirmativa podría alegarse que el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo 1.a) permite la rectificación del Registro por resolución judicial. Ahora bien, los argumentos a favor de la tesis negativa han de prevalecer, puesto que: a) la reanudación del tracto sucesivo interrumpido tiene en dicho artículo 40 un tratamiento específico; b) que, por la relatividad de la cosa juzgada, la declaración de propiedad se hace exclusivamente contra el demandado, pero no contra terceras personas (cfr. artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil); c) conforme a la legislación hipotecaria, para la reanudación del tracto, tanto por expediente de dominio como por acta de notoriedad, han de tenerse en cuenta otros intereses, además de los del titular registral (de ahí que en las actuaciones intervenga el

Ministerio Fiscal y que no baste que el titular del asiento contradictorio consienta en estas actuaciones la reanudación para que no fueran necesarios otros trámites (cfr. artículos 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 y 295 de su Reglamento). Aunque la demanda se haya dirigido contra el titular registral, la sentencia dictada en procedimiento declarativo sólo valdría para reanudar el tracto en el supuesto en que aparecieran como demandados los titulares registrales, quienes de ellos adquirieron y todos los titulares intermedios hasta enlazar con la titularidad del demandante, y en que se pidiese la declaración de la realidad, validez y eficacia de todos esos títulos traslativos intermedios.

En el caso concreto, siendo la última inscripción de 1865 y no constando que se haya dado intervención a los titulares intermedios, procedería confirmar la calificación registral en cuanto al primero de los defectos a los que va referido el recurso.

3. En cuanto al segundo defecto, relativo a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente, también debe confirmarse la calificación.

Es cierto que este Centro directivo había exigido, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario por analogía), el nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente, en procedimientos judiciales seguidos contra herederos indeterminados del titular registral. Y se había justificado esta exigencia precisamente en que el registrador debe señalar como defecto que impide la inscripción la falta de intervención en el procedimiento del titular registral, ya que lo contrario le originaría indefensión –como se ha visto–, con vulneración del derecho constitucional a la tutela judicial efectiva (artículo 24 de la Constitución).

Sin embargo, con posterioridad se ha aclarado, para adecuar esa doctrina a los pronunciamientos jurisprudenciales en la materia (véase por todas Resoluciones de 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011, entre otras citadas en el Vistos), que la exigencia de nombramiento de un administrador judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa, de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento y por ende no se haya dirigido contra él la demanda, debe limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico y obviarse cuando la demanda se ha dirigido contra personas determinadas como posibles herederos, y siempre que de los documentos presentados resulte que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 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. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Es la propia doctrina jurisprudencial la que avala esta interpretación de que para que esté correctamente entablada la legitimación pasiva desde la perspectiva del tracto sucesivo, es preciso al menos que la demanda esté interpuesta contra algún llamado a la herencia que pueda actuar en interés de los demás y que no es suficiente el llamamiento genérico –caso en que sería necesario el nombramiento de administrador judicial.

Mientras que para entablar acción en beneficio de la herencia yacente es preciso acreditar la condición de heredero (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 2000), para interponer acciones contra la herencia yacente basta que el emplazado tenga un poder de actuación en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos. Así la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, en un caso de acción reivindicatoria dirigida contra uno solo de los herederos, afirmó que «no cabe discutir el defecto del emplazamiento practicado en la persona de un solo heredero de la demandada y dar con ello por emplazados a los demás herederos «desconocidos»; sin que se acredite, ni siquiera se alegue, que el

emplazado tuviera poder alguno para actuar en este proceso en nombre de los ausentes o desconocidos. Consideró en definitiva incorrecto el emplazamiento de la herencia yacente, concluyendo en el caso litigioso que «se han infringido las garantías procesales causando indefensión a las personas no emplazadas, sin que pueda afirmarse que de haberse practicado el emplazamiento omitido el resultado final del litigio hubiera sido el mismo».

Ese mismo criterio lo sigue la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de junio de 2008, con relación al embargo de un bien inmueble perteneciente a la sociedad de gananciales formada por el deudor -avalista frente a la entidad ejecutante- y su esposa, y en el que la entidad ejecutante, ante el fallecimiento anterior de dicho avalista, había optado por dirigir la demanda contra el deudor principal y también contra la viuda y demás herederos del citado garante, así como «contra la herencia yacente del mismo y cualesquiera otros interesados». En dicha Sentencia el Tribunal Supremo afirmó que «extinguida ya la sociedad de gananciales por la disolución del matrimonio (artículos 85 y 1392-1º del Código Civil) resultaba correcto el llamamiento al litigio de la viuda como interesada en la defensa de su parte en dicha sociedad que aún no había sido liquidada».

La Sentencia de 12 de marzo de 1987 señaló que la apertura de la sucesión se produce justamente con la muerte de la persona, momento en el cual su patrimonio se transmuta en herencia yacente, que no es sino aquel patrimonio relicto mientras se mantiene interinamente sin titular. La herencia yacente carece de personalidad jurídica, aunque, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios -específicamente se le atribuye legitimación procesal- siendo su destino el de ser adquirida por los herederos voluntarios o legales, admitiendo el que, bien por medio de albaceas o administradores testamentarios o judiciales pueda ser demandada y esté habilitada para excepcionar y recurrir. No es, sin embargo, la única vía, de manera que admite también que el emplazamiento de la herencia yacente pueda efectuarse a través del llamamiento de los herederos desconocidos, ignorados, inciertos de una persona determinada, el demandado fallecido. Lo que ocurre es que en este caso, conforme a la doctrina jurisprudencial más reciente, para que no sea exigible el emplazamiento a través del administrador judicial, será necesario haber demandado a algún posible llamado a la herencia con poder para actuar en nombre de los ausentes o desconocidos sin que baste el llamamiento genérico por edictos a herederos ignorados (véase Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de diciembre de 1994 que estimó el recurso de revisión frente a una sentencia de condena dineraria contra herencia yacente emplazada genéricamente por edictos, sin que los verdaderos y fácilmente identificables herederos pudieran personarse y defenderse en el proceso).

Por tanto el emplazamiento en la persona de un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente cumplirá con el tracto sucesivo. No será necesario tal emplazamiento cuando se haya demandado a un posible heredero que pueda actuar en el proceso en nombre de los ausentes o desconocidos. Pues bien, en el presente supuesto el llamamiento se ha producido en términos genéricos, dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados, por lo que el emplazamiento del albacea o administrador judicial constituía un requisito indispensable. Lo que no puede afirmarse es que no proceda ninguna calificación desde la perspectiva del tracto sucesivo ni que sea suficiente el mero llamamiento genérico a ignorados herederos cuando cabe identificar a quienes son los posibles herederos y no se ha nombrado administrador judicial de la herencia yacente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 2 de septiembre de 2011.-La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.