

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8592 *Resolución de 22 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Viver, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento expedido en procedimiento ordinario en el que se transcribe de forma literal una sentencia por la que se declara la titularidad de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña C. C. G. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Viver, doña Paula Escrivá Giner, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento expedido en procedimiento ordinario en el que se transcribe de forma literal una sentencia por la que se declara la titularidad de una finca registral.

Hechos

I

En sentencia dictada el día 4 de marzo de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Segorbe en el procedimiento ordinario número 927/2012, se estimó la demanda promovida por doña C. y don J. C. G. contra las herencias yacentes de doña M. E. B. y don A. C. N., en rebeldía procesal, declarando que la parte actora es dueña de la finca registral número 1.454 de Jérica, perteneciente al Registro de la Propiedad de Viver, que aparece inscrita a favor de doña M. E. B. con carácter ganancial.

II

Presentado mandamiento expedido el día 20 de octubre de 2016 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Segorbe, en el que se transcribía de forma literal la sentencia citada y se ordenaba la inscripción de la finca registral 1.454 de Jérica a favor de doña C. C. G. y la comunidad hereditaria de don R. E. S. y de las comunidades hereditarias de doña A. G. E. y don J. C. M., por cuartas partes indivisas entre ellos por adquisición del dominio por prescripción extraordinaria, en el Registro de la Propiedad de Viver, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «N.º de entrada: 135/2017 Asiento: 1716 del Diario: 36 Visto por doña Paula Escrivá Giner, Registradora de la Propiedad de Viver, el procedimiento registral iniciado con el número de entrada 135/2017, iniciado como consecuencia de la presentación en este Registro del documento que se dirá, en virtud de solicitud de inscripción. En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, obrante en el procedimiento de referencia, resultan los siguientes: Hechos: 1.º El documento objeto de la presente calificación, es un mandamiento expedido el 20/10/2016 por el Letrado A. Justicia del Juzgado de Primera Instancia de Segorbe, procedimiento ordinario 927/2012, en el que se transcribe de forma literal la Sentencia 121/2016 dictada el día 4/03/2016, que fue presentado por M. J. I. I., el día 06/02/2017, con el número de asiento 1716 del diario 36. 2.º Por dicha Sentencia se acuerda la rectificación registral de la titularidad de finca 1454 de Jérica, dándose la circunstancia de que el procedimiento se ha dirigido contra las herencias yacentes de M. E. B. y de A. C. N., declaradas en situación de rebeldía procesal. Defectos y fundamentos de Derecho: No se acredita que la demanda haya sido dirigida contra algún heredero determinado de los titulares registrales o se haya nombrado un defensor judicial de las herencias yacentes de Don A. C. N. y la herencia yacente de M. E. B. Art 20 LH y 24 CE. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de

la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. El principio registral de tracto sucesivo, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impide dar cabida en el Registro a resoluciones judiciales que pudieran entrañar una indefensión procesal patente del titular registral. En este sentido las Resoluciones de 3 de octubre de 2011 y de 27 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «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 haya tenido, al menos, la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento» a) «[...] la calificación por los registradores del cumplimiento del tracto sucesivo no supone apreciar una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador determinar), sino un obstáculo del Registro derivado del tracto sucesivo, conforme a los artículos 18.1 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 de su Reglamento y 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» b) «[...] parece razonable restringir administrador judicial, al efecto de la exigencia de nombramiento 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». c) «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-». d) De todo ello resulta que cuando el llamamiento sea genérico, dirigiéndose la demanda contra la herencia yacente, sólo se cumplirá con el principio de tracto sucesivo, si el emplazamiento tuvo lugar en la persona de un heredero conocido, un albacea o del administrador judicial de la herencia yacente. En su virtud, acuerdo con fecha de hoy: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de esta nota de calificación, por la concurrencia de los defectos subsanables que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de las mismas. Contra la anterior calificación (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Paula Escrivá Giner registrador/a de Registro Propiedad de Viver a día veintisiete de Febrero del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. C. G. interpuso recurso el día 27 de marzo de 2017 en el que, resumidamente, expone: «Hechos Primero.–Que el documento objeto de la calificación, es el mandamiento judicial expedido el 20 de octubre de 2016 por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia de Segorbe, en el procedimiento ordinario 927/2012. Detallándose en la sentencia dictada el 04/03/2016 (...) Segundo.–Que en la sentencia que da pie a la solicitud de inscripción, se acuerda la rectificación registral de la titularidad de finca 1454 de Jérica, dirigiéndose el procedimiento contra las herencias yacentes de M. E. B. y de A. C. N., las cuales en el procedimiento fueron declaradas en situación de rebeldía. Tercero.–Por parte del Registrador de la Propiedad se acuerda suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, porque no se acredita que la demanda haya sido dirigida contra algún heredero determinado de los titulares registrales, o se haya nombrado defensor judicial de la herencia yacente de los demandados. Cuarto.–Como muy bien señala la Registradora: «El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento. Por lo que el tema estriba en dilucidar si se ha producido indefensión, en los posibles o hipotéticos terceros, herederos de los titulares registrales. Sobre este tema es interesante la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, quien nos dice, como no podría ser de otra forma, que la Función Jurisdiccional corresponde en exclusiva a Jueces y Tribunales, y el respeto a esta función impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos los Registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las

resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de nuestro Tribunal Supremo, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial. Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. 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 de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Pero no es menos cierto que este mismo Centro Directivo ha admitido en determinados casos cierta matización en la aplicación de este criterio. Como recuerda la reciente Resolución de 18 de marzo de 2015, esta forma de entender y aplicar el principio de tracto sucesivo «...se ha de matizar y complementar con la reciente doctrina jurisprudencial sobre la forma en que el citado obstáculo registral pueda ser subsanado. En efecto, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para -en cada caso concreto- determinar si ha existido -o no- la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que -insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos- la simple oposición registral -con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación-, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación -esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto- podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia, se trata, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto». De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y autentico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los

titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 (cfr. artículo 522, número 2, de la Ley de Enjuiciamiento Civil)». En el presente caso, ha sido el orden jurisdiccional, quien ha dictado una sentencia declarada firme al haber sido publicada en el Boletín Oficial de la Provincia, y ha sido un Juez quién en el presente caso ha apreciado que los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir. Nos remitimos al hecho sexto del presente escrito. Quinto.—En la propia sentencia se establece, en el fundamento de derecho cuarto, lo siguiente: «En el presente caso, examinado el total contenido de las presentes actuaciones y los medios probatorios aportados por la parte demandante, debemos concluir que ha quedado suficientemente acreditado que concurren todos y cada uno de los requisitos para poder afirmar la titularidad dominical por el efecto de la usucapión. Y así se desprende de las siguientes consideraciones: 1.º) En primer lugar, los demandantes (y en su caso, sus causantes -artículo 1.960,1.ª del Código Civil-) han tenido la posesión pública, pacífica e ininterrumpida de la finca litigiosa desde el día 9 de enero de 1975. Así se desprende de las declaraciones de las dos testigos que intervinieron en el acto del Juicio. En este sentido, tanto P. O. S. A. como R. A. O.—vecinas de la calle en que se encuentra ubicado el inmueble litigioso coincidieron en señalar que los actores, y antes sus padres, eran los propietarios del inmueble desde hacía unos -10 años, así como que habían estado siempre allí. Sabido es que, con arreglo al artículo 376 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, los tribunales valorarán la fuerza probatoria de las declaraciones de los testigos conforme a las reglas de la sana crítica, tomando en consideración la razón de ciencia que hubieren dado, las circunstancias que en ellos concurren y, en su caso, las tachas formuladas y los resultados de la prueba que sobre éstas se hubiere practicado. Las reglas de la sana crítica no constan en norma Jurídica positiva alguna (SSTS 12 diciembre 1986, 4 febrero 1987, 25 marzo 1988, 19 diciembre 1989), pero, como pone de relieve la doctrina científica, constituyen el camino del discurrir humano que ha de seguirse para valorar sin voluntarismos ni arbitrariedades los datos suministrados por la prueba. De ahí que la libertad de apreciación del órgano judicial no quiere decir apreciación arbitraria del resultado de la prueba, sino operación crítica y lógica. Deben tenerse en cuenta las relaciones del testigo con las partes y con los hechos sobre los que declara, la razón de ciencia de sus contestaciones, las respuestas que da a las repreguntas, desconocidas por el testigo hasta el momento en que se le formulan, y el resto de circunstancias concurrentes. En este caso, no se ha observado dato o circunstancia alguna que pudiera comprometer la credibilidad del testimonio vertido por las dos testigos que depusieron en el juicio. 2.º) En segundo lugar, consta debidamente acreditado que la posesión del inmueble por los actores y sus causantes ha sido en concepto de dueño, e incluso con justo título. De este modo, consta en las actuaciones que, mediante escritura pública de fecha 9 de enero de 1975 -documento n.º 20 de la demanda-, M. E. B. vendió a J. C. M. y a R. E. S., por mitades indivisas, el inmueble inscrito en el Registro de la Propiedad de Viver como finca de Jérica n.º 1.454; siendo así que el citado inmueble aparece inscrito a nombre de M. E. B. y su esposo A. C. N. Pudiéndose aplicar en este caso lo prevenido en el artículo 1.462 del Código Civil. Asimismo, la parte ha aportado diversa documentación que evidencia que los actores y sus causantes han disfrutado el inmueble en concepto de dueños; entre la misma, destaca la titularidad catastral a nombre de J. C. M. (documento n.º 23 de la demanda), el impuesto de bienes inmuebles urbana emitido a nombre de J. C. M. (documento n.º 24), y la contribución de basuras a nombre de C. C. G. (documento n.º 27). Por otro lado, los demandantes han justificado no sólo el título por virtud del cual sus causantes adquirieron el inmueble, sino también los títulos en virtud de los cuales los sucedieron (Acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato de R. E. S. -documento n.º 1 de la demanda- y resolución judicial de declaración de herederos abintestato de A. G. E. -documento n.º 7-) 3.º) No cabe duda que el inmueble cuya declaración de dominio se pretende está totalmente identificado y delimitado (incluida su situación, extensión y

linderos); coincidiendo el mismo con el que aparece reflejado en la documentación acompañada junto con el escrito de demanda. 4.º) En cuanto a la duración de la posesión, atendida la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa aportado como documento n.º 20, parece evidente que, en el momento de presentación de la demanda, había transcurrido el plazo exigido no sólo para la prescripción adquisitiva ordinaria, sino incluso también para la extraordinaria. Sexto.—En el presente caso, haciendo un Resumen de la doctrina expuesta y de los hechos probados y acreditados, podemos afirmar, que ha sido el orden jurisdiccional, quién en el presente caso: a).—ha apreciado que los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso; b).—que la sentencia les vincula; c).—y que no han concurrido circunstancias que hayan sido dignas de protección, a saber: Con respecto a la primera cuestión: a).—En cuanto que ha sido el orden jurisdiccional quien ha apreciado que los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso.—Tan solo hemos de poner el énfasis en la minuciosidad con que el juzgador se ha preocupado en todo momento, en salvaguarda de los asientos registrales, en procurar por todos los medios judiciales posibles, que si hubiere alguna persona protegida por los asientos registrales, pudiese personarse en el proceso y defenderse. Y pese a todo ello ningún tercer interesado se presentó, imponer como lo hace la registradora que sea la parte demandante quien tiene que probar que existe unos terceros interesados sería imponer una prueba diabólica, a veces de imposible cumplimiento. A este respecto es de destacar, alguna de las Diligencias que se han llevado a cabo en el proceso: 1.—Decreto De Admisión de la demanda de fecha 21/12/2012. 2.—Diligencia de Ordenación de fecha 22/2/2013. 3.—Diligencia de Ordenación de celebración de Audiencia Previa de fecha 10/05/2013. 4.—Diligencia de Ordenación de Suspensión de la Audiencia Previa y nuevo señalamiento, de fecha 20/06/2013. 5.—Acta de Audiencia Previa de 18 de Julio de 2013, en donde de oficio se plantea la nulidad de actuaciones desde la Diligencia de Ordenación de 20 de Mayo de 2013 donde se acordó la publicación edictal sin que constara su averiguación por los medios del art. 156 de la L.E.C. 6.—Escrito de parte solicitando que se aplique lo establecido en el art. 156 de la L.E.C. 7.—Diligencia de Constancia de fecha 2/09/2013. 8.—Diligencia de Ordenación de fecha 24/10/2013. 9.—Exhorto de fecha 24/10/2013. 10.—Diligencia de Ordenación de fecha 28/11/2013. 11.—Diligencia de Ordenación de fecha 18/12/2013. Después de todo ello, se requirió al Ayuntamiento de Valencia, se ofició a los Organismos Oficiales por medio del punto neutro judicial la averiguación de domicilios, se requirió a la funeraria que figuraba en el certificado de defunción, y una vez agotadas todas las vías se procedió a la publicación por edictos. Siendo declarados, tras agotar todas las vías, en rebeldía. No obstante, recordar, que una vez recaída la sentencia, adquirió esta firmeza, al haber sido publicada en el Boletín Oficial de la Provincia. Con lo cual no se puede decir que se haya producido indefensión, ni actuado en contra de lo establecido en el artículo 24 de la CE. Se aporta como justificante de lo anteriormente mencionado, las diferentes diligencias judiciales efectuadas al respecto, y señalamos con los números del uno al quince. La doctrina de este Centro Directivo impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien conforme a los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, (de la intervención del caudal hereditario), 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»). Y en el presente caso, en el que se demanda a las herencias yacentes de M. E. B. y de A. C. N., en que el Órgano Judicial está particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros, en que confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses, con el fin de que también pudieran ser oídos y no se produjera indefensión, el juzgado ha actuado con dicha conformidad, y esto es lo que se ha realizado en el presente procedimiento, con todas las Diligencias de Ordenación, en busca de los posibles terceros interesados. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse

en una exigencia formal excesivamente gravosa y debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. Las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de 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 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 18 de junio, etc.). Y eso es lo que ha ocurrido en el presente supuesto, ya que la posición de la parte demandada ha sido no personarse en el procedimiento, después de la intensa y variada búsqueda hasta por fin llegar al emplazamiento edictal y su posterior declaración en rebeldía. Con respecto a la segunda cuestión b).—En cuanto que ha sido el orden jurisdiccional quien ha apreciado que la sentencia les vincula, a esos hipotéticos y supuestos terceros. En el presente caso, no se debe perder de vista, que lo que se ejercita es una acción declarativa de dominio con Fundamento Jurídico en el instituto de la Prescripción Adquisitiva Extraordinaria del Dominio o Usucapión. Y que dicho instituto despliega sus efectos contra tábulas y por ello mismo les vincula, amén de la eficacia erga omnes. El juez, a sabiendas del derecho y del procedimiento llevado a cabo, dicta la resolución. Sentencia en cuyo fallo determina muy claramente y sin ningún tipo de duda, ni de ninguna otra circunstancia digna de tener en cuenta, lo siguiente: 1.—Debo declarar y declaro que la casa situada....., finca registral 1.454, es propiedad en proindiviso de los actores por prescripción adquisitiva,... 2.—Debo acordar y acuerdo la rectificación registral del citado inmueble, (finca registral N° 1.454, de Jérica), a fin de que conste la titularidad de los actores,... Por otro lado tal y como se expuso en el hecho segundo de la demanda, y así lo recoge la Sentencia, la finca objeto de la rectificación fue comprada por «Don J. C. M., en estado de casado con A. G. E., y don R. E. S. en estado de casado con doña C.C. G.; en fecha nueve de enero de mil novecientos setenta y cinco, ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia don Nicolas Maurandi Abadía, con residencia en Viver; compraron por mitades indivisas a doña M. E. B., en estado de viuda el pleno dominio, libre de cargas y al corriente en el pago de contribuciones e impuestos, la siguiente finca urbana: ‘Una casa situada en el pueblo de Jérica (...)’ ‘Título.—Adquirida por compra constante matrimonio, a su nombre, y con licencia de su esposo D. A. C. N., hoy fallecido, por escritura autorizada en Valencia el veintiuno de Noviembre de mil novecientos cuarenta y seis, siendo vendedor, don J. C. F. y Notario autorizante, Don Germán Pérez-Olivares y Gavira». La compraventa se formalizó en escritura pública, ante el notario de Viver don Nicolás Maurandi Abadía, en fecha 9 de enero de 1975, con el número de su protocolo 5. Con respecto a la tercera cuestión c).—En cuanto que ha sido el orden jurisdiccional quien aprecia, que no han concurrido circunstancias que hayan sido dignas de protección. Sirva lo dicho en el punto anterior a este respecto. Dentro del debido respeto, y en términos de defensa, entendemos que las resoluciones judiciales deben cumplirse cuando se han cumplido con las garantías procesales para la celebración del procedimiento. Cuando además durante más de treinta años se ha poseído en base a una escritura pública, que fue realizada por el titular y propietario del objeto del procedimiento en el momento procesal de otorgarse. Esta obligación de cumplir la resolución judicial, viene apoyada por los artículos 18 de la LH y 100 del reglamento. A partir del día de la fecha 9 de enero de 1975, que consta en la

escritura pública de compraventa, se tomó posesión de la misma por los compradores. Lo que quiere decir que la finca la vendió la propietaria en vida, por escritura pública, y así lo hizo constar en la misma. Lo que nos conduce a decir que siempre se ha actuado sin generar indefensión a nadie, porque los compradores siempre se han tenido como tales, y así han actuado desde la compra de la misma. Existiendo únicamente un error de inscripción registral, que en todo caso les ha perjudicado a los compradores. Entendemos que, independientemente del justo título de compraventa que tienen los demandantes, y que menciona el propio Juez en su sentencia; está la usucapión reconocida judicialmente, la cual genera título justificativo y acreditativo de la necesidad de inscripción y rectificación, que hace viable la posibilidad de prescribir contra los pronunciamientos del Registro (artículo 36 de la Ley Hipotecaria). Así pues, habiéndose dictado la sentencia en los términos en que consta en la misma, y siendo firme la misma, la sentencia es título suficiente para su inscripción en el Registro de la Propiedad, el tracto sucesivo no se rompe, pues no se ha creado indefensión en ningún tercero».

IV

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

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 9, 18, 20, 38, 40, 82, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 6.4, 7.5, 149.5.º, 156, 208.3, 517.2.1.º, 521.2, 522.1, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 y 28 de mayo, 17 de julio y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo y 17 de mayo de 2016 y 7 de marzo y 4 de abril de 2017.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca 1.454 del termino de Jérica figura inscrita, según su inscripción 1ª extendida con fecha 23 de junio de 1947, a favor de doña M. E.B., quien adquirió asistida por su esposo, don A. C. N., sin poderse precisar el origen del dinero con que pago el precio de la compraventa.

– En fecha 9 de enero de 1975, don J. C. M. y don R. E. S. compraron por mitades indivisas a la citada titular registral el pleno dominio, mediante escritura pública por la que doña M. E. B., viuda, vendió por sí sola la finca sin que se hubiera practicado la previa liquidación de gananciales.

– En procedimiento ordinario número 927/2012, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Segorbe, por doña C. C. G., actuando en nombre propio y en representación de la comunidad hereditaria de su cónyuge, don R. E. S., y don J. C. G., en representación de las comunidades hereditarias de sus padres, doña A. G. E. y don J. C. M., contra las herencias yacentes de doña M. E. B. y don A. C. N., en situación de rebeldía procesal, se solicitó la declaración de dominio por prescripción adquisitiva extraordinaria.

– En sentencia dictada el día 4 de marzo de 2016 en el seno del citado procedimiento, se declara adquirida la titularidad de la finca por los demandantes ordenándose la rectificación registral.

La registradora suspende la inscripción porque no se acredita que la demanda haya sido dirigida contra algún heredero determinado de los titulares registrales, o se haya nombrado defensor judicial de la herencia yacente de los demandados.

2. Como cuestión procedimental previa, se acompañan al escrito de recurso los siguientes documentos: decreto de admisión de la demanda de fecha 21 de diciembre de 2012; diligencia de ordenación de fecha 22 de febrero de 2013; diligencia de ordenación de celebración de audiencia previa de fecha 10 de mayo de 2013; diligencia de ordenación de suspensión de la audiencia previa y nuevo señalamiento, de fecha 20 de junio 2013; acta de audiencia previa de fecha 18 de julio de 2013, en donde de oficio se plantea la nulidad de actuaciones desde la diligencia de ordenación de fecha 20 de mayo de 2013 donde se acordó la publicación edictal sin que constara su averiguación por los medios del artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; escrito de parte solicitando que se aplique lo establecido en el artículo 156 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; diligencia de constancia de fecha 2 de septiembre de 2013; diligencia de ordenación de fecha 24 de octubre de 2013; exhorto de fecha 24 de octubre 2013; diligencia de ordenación de fecha 28 de noviembre de 2013, y diligencia de ordenación de fecha 18 de diciembre de 2013.

Con dichos documentos pretende alegar la recurrente que con anterioridad a la publicación de edictos se han llevado a cabo todas las actuaciones de investigación pertinentes, pero como es doctrina reiteradísima de esta Dirección General y conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden tenerse en cuenta para la resolución del recurso documentos que no se presentaron en el Registro de forma que la registradora pudiera haberlos examinado a la hora de emitir su calificación.

Por otro lado, tampoco pueden tenerse en cuenta las referencias que figuran en el informe de la registradora a las inscripciones practicadas en otras fincas en las que se reflejan las herencias de los titulares registrales doña M. E. B. y don A. C. N. y de las que resulta la existencia de cuatro hijos, pues nada se hizo constar al respecto en la nota de calificación.

3. Se trata nuevamente de dilucidar en este expediente si es inscribible una sentencia recaída en procedimiento ordinario en la que se declara adquirida por usucapión determinada finca registral y que se ha seguido contra los desconocidos herederos de uno de los titulares registrales, cuando no consta el nombramiento e intervención de un defensor judicial de la herencia yacente.

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

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la

salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el 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 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 aquellos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

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

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

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

5. En el supuesto de este expediente conforme a la documentación presentada, la demanda se interpone contra las herencias yacentes de los titulares registrales y la citación se produce por edictos.

Cabe recordar la reiterada doctrina del Tribunal Constitucional en torno a la notificación edictal. Partiendo de la gran relevancia que posee la correcta constitución de la relación jurídica procesal para garantizar el derecho de defensa recogido en el artículo 24 de la Constitución Española, el Tribunal ha reconocido en numerosas ocasiones la especial trascendencia de los actos de comunicación del órgano judicial con las partes, en particular

el emplazamiento, citación o notificación a quien ha de ser o puede ser parte, de cuya consecución depende su actuación en juicio.

A este respecto, señala, recae sobre el órgano judicial no sólo el deber de velar por la correcta ejecución de los actos de comunicación, sino también el de asegurarse de que dichos actos sirven a su propósito de garantizar que la parte sea oída en el proceso. En concreto, para la validez constitucional de la notificación edictal ha exigido que se hayan agotado previamente por el órgano judicial las modalidades de notificación más aptas para asegurar la recepción de la misma por su destinatario -la notificación personal-, admitiendo el empleo de los edictos sólo en los casos en que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero.

A estos efectos el órgano judicial «ha de extremar las gestiones en la averiguación del paradero de sus destinatarios por los medios normales a su alcance, de manera que el acuerdo o resolución judicial que lleve a tener a la parte en un proceso como persona en ignorado paradero debe fundarse en criterios de razonabilidad que conduzcan a la certeza, o cuando menos a una convicción razonable, de la inutilidad de los medios normales de citación» (por todas, Sentencias del Tribunal Constitucional número 219/1999, de 29 de noviembre, número 197/2013, de 2 de diciembre, número 61/2010, de 18 de octubre, fundamento jurídico segundo, y las que en ella se citan). Esta misma doctrina se ha recogido en la Sentencia de 3 de marzo de 2011 citada en «Vistos» relativa precisamente a los actos de comunicación por edictos efectuados a los desconocidos herederos demandados sin previo agotamiento de los medios dirigidos a su identificación y localización.

6. En consecuencia, dado que conforme a la documentación presentada no se ha seguido el procedimiento de ejecución con persona alguna en concepto de heredero del titular registral y se ha citado a los posibles herederos mediante edictos, no cabe sino confirmar el defecto advertido en la nota de calificación.

Ahora bien, de los documentos presentados junto al escrito de recurso resulta que se han llevado a cabo diversas actuaciones tendentes a cumplir la exigencia de averiguación a que se ha hecho referencia anteriormente, si bien para determinar su eficacia subsanatoria deberán ser objeto de calificación por la registradora tras su oportuna presentación en el Registro de la Propiedad.

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

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

Madrid, 22 de junio de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.