

**CASOS PRÁCTICOS DEL SEMINARIO LUNES 4'30**  
**30 DE NOVIEMBRE DE 2015**

**HIPOTECA. PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN. DEUDOR FALLECIDO.-** Se plantea el supuesto del procedimiento de ejecución que se dirige contra una persona en calidad de heredera del titular registral. En este punto, Elena Moreno Romero nos facilita el siguiente resumen de la doctrina de la DGRN sobre el tema:

**LA HERENCIA YACENTE EN LOS PROCESOS JUDICIALES.**

Como cuestión previa, en virtud del principio de tracto sucesivo o continuo, en conexión con los principios de publicidad, legitimación y fe pública registral, ha de tomarse en consideración lo siguiente:

- en primer término, es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado que 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: en este sentido, 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, razón por la cual el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria) 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 en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción;

- ese principio de tracto sucesivo o continuo y 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, por lo que su calificación de actuaciones judiciales debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento.

Por tanto, la calificación del cumplimiento del principio de 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).

En cuanto a la aplicación de esta doctrina en el ámbito de la herencia yacente es cierto que, inicialmente, la Dirección General de los Registros y del Notariado había exigido, para poder considerar cumplimentado el tracto sucesivo (cfr. artículos 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; asimismo, y con posterioridad, ha

aclarado que la exigencia de nombramiento de un defensor 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.

Como consecuencia de lo anterior, a la hora de calificar este tipo de documentos, será preciso que de la documentación judicial presentada resulte acreditado, en primer lugar, el fallecimiento del titular registral mediante indicación expresa -por parte de la autoridad judicial- de que tal circunstancia consta debidamente acreditada en autos, con expresión de la fecha en que aconteció el óbito (no obstante, si tal circunstancia no resulta del mandamiento judicial presentado al efecto, la misma podrá acreditarse mediante la presentación del correspondiente certificado de defunción).

Una vez acreditado el fallecimiento del titular registral, será preciso distinguir dos supuestos distintos, cada uno de los cuales exige la concurrencia de unos requisitos específicos (en este caso, analizamos un supuesto de ejecución judicial hipotecaria, aunque lo podemos aplicar a cualquier supuesto por analogía):

a) si el deudor ejecutado hubiera fallecido antes de iniciarse el procedimiento deberá acreditarse -por la autoridad judicial-:

- si sus herederos son ciertos y determinados, que la demanda y requerimiento de pago se ha dirigido contra dichos herederos, debiendo expresar además las circunstancias de éstos -aunque sin necesidad de aportar título sucesorio-;

- si los herederos del deudor ejecutado fueran indeterminados: bien que la demanda y requerimiento de pago se ha dirigido contra algún llamado a la herencia que pueda actuar en interés de los demás (siempre que de los documentos presentados resulte, asimismo, que el juez ha considerado suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente); o bien, cuando el llamamiento sea genérico -dirigiéndose la demanda contra herederos ignorados-, que se ha nombrado un administrador judicial de la herencia.

b) si el deudor ejecutado hubiera fallecido después de iniciado el procedimiento deberá acreditarse -por la autoridad judicial- que la demanda se planteó contra dicho titular, que éste ha fallecido después de iniciado el proceso y que los trámites se han seguido con sus herederos por sucesión procesal conforme al art. 16 LEC (en caso de que los herederos fueran indeterminados habrá que atender, además, a lo dispuesto en el apartado anterior con relación a los mismos).

En conclusión, el principio de tracto sucesivo, en su aplicación procesal y registral, impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, o bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente en los términos señalados

(Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y de 5 de marzo de 2015).

Son de aplicación los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 6.4, 7.5, 16, 540, 681.1, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 18, 20 y 132.1º de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y, por analogía, 166.1 del Reglamento Hipotecario; Sentencias del Tribunal Constitucional 185/2001, de 17 de septiembre, y 109/1999, de 14 de junio; Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 12 de marzo de 1987, 7 de abril de 1992, 27 de diciembre de 1994, 11 de abril de 2000, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008; así como, entre otras, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009, 27 de julio de 2010, 10 y 22 de enero, 3 de mayo y 9 de julio de 2011; 8 de mayo de 2014; 29 de abril de 2015, o, más recientemente, la resolución de 19 de septiembre de 2015, que analiza el supuesto de una ejecución judicial hipotecaria iniciada tras haber fallecido el deudor hipotecante.