

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14600** *Resolución de 26 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vitoria n.º 5, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo derivada de un procedimiento ejecutivo seguido contra una herencia yacente como consecuencia de gastos generados en una comunidad de propietarios.*

En el recurso interpuesto por doña M. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vitoria número 5, doña María Carolina Martínez Fernández, por la que se suspende una anotación preventiva de embargo derivada de un procedimiento ejecutivo seguido contra una herencia yacente como consecuencia de gastos generados en una comunidad de propietarios.

#### Hechos

I

Mediante testimonio judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria el día 25 de febrero de 2019, del decreto de ejecución de títulos judiciales seguido contra una herencia yacente por deudas generadas por gastos de una comunidad de propietarios, en unión del correspondiente mandamiento, se solicitó la anotación preventiva de embargo de una finca en el Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria.

II

Presentado el día 25 de febrero de 2019 dicho testimonio de la sentencia en el Registro de la Propiedad número 5 de Vitoria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María Carolina Martínez Fernández, Registradora de la Propiedad de Vitoria n.º 5, previo examen y calificación, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he resuelto no practicar la inscripción solicitada por defecto conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Diario/Asiento: 70/1366.

F. presentación: 25/02/2019.

Entrada: 756.

Contenido: anotación de embargo.

Autorizante: Servicio Común Procesal de Ejecución Civil Social Contencioso Administrativo autos: 2251423/2012.

Hechos y fundamentos de Derecho:

– Es necesario acreditar el fallecimiento del titular registral don E. J. L. L. C. con el correspondiente certificado de defunción.

– Asimismo, siguiéndose el procedimiento frente a la "herencia yacente.... de don E. J. L. L. C."...

A. Como ha afirmado reiteradamente el 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 si 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 "...debió tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, 'no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte'".

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: "esta función revisora deberá hacerse en el marco de la función calificadora que con carácter general le confiere al registrador el art 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el art 100 RH. Conforme al art 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad [sic], la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud de 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 juicio en que su 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 de

cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero si comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal".

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".

B. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina del Centro Directivo impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente –Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 3 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los "Vistos"–.

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye por tanto en los supuestos de herencia yacente gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

Contra esta nota de calificación se podrá: (...)

Vitoria, a diez de abril del año dos mil diecinueve.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. R. M., abogada, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Vitoria, interpuso recurso el día 21 de mayo de 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«(...) a) Antecedentes: Con fecha de 10 de abril de 2012 se interpone una demanda de procedimiento monitorio contra D. E. J. L. L. C., propietario de la vivienda (...) en reclamación de 776,90 euros en concepto de recibos de la comunidad impagados. Dicha demanda dio lugar al procedimiento monit. prop. hori n.º 532/2012 del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Vitoria-Gasteiz (...). Una vez admitida la demanda, se notifica a la parte demandada y, según consta en la diligencia de notificación, D. C. L. L. manifiesta al Juzgado que el demandado falleció hace tiempo, en

el año 99 (...) Por tanto, en función de las manifestaciones del hermano del fallecido, se procede a citar como demanda a la herencia yacente de D. J. L. L. C., citándose a la misma al procedimiento a través de D. G. L. L. (...) En todo momento la herencia yacente ha sido notificada en este procedimiento, a través de los herederos, de cuantas resoluciones recaían, pudiendo hacer valer en todo momento sus derechos.

Dado que los herederos de D. J. L. L. no abonaron la deuda, se inició la fase ejecutivo [sic], dando lugar a la ejecución títulos judiciales N.º 1423/2012 (...) Como en el procedimiento de origen todas las notificaciones se han realizado a los herederos del propietario registral, compareciendo estos en el Juzgado cuando lo estimaban oportuno para alegar lo que a su derecho conviniera. Así, por ejemplo se adjunta a este escrito varias comparecencias de D.ª A. L. L. C. en la que manifiesta su precariedad económica para hacer frente a la deuda (...)

b) El 20 de junio de 2016 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de Vitoria-Gasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...), que da lugar al procedimiento monitorio 932/2013 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Vitoria-Gasteiz. La parte demandada no se opone al monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...)

Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 2260047/2014 (...).

Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012 (...).

c) El 24 de marzo de 2014 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de Vitoria-Gasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...), que da lugar al procedimiento monitorio 359/2014 del Juzgado de Primera Instancia N.º 5 de Vitoria-Gasteiz. La parte demandada no se opone al monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...).

Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 1078/2014 (...).

Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012.

d) El 21 de abril de 2016 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de Vitoria-Gasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...), que da lugar al procedimiento monitorio 365/2016 del Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Vitoria-Gasteiz. En este caso, la parte demandada se opone al monitorio a través de D.ª A. L. L. Como prueba, la Sra. L. L. aporta el certificado de defunción del propietario registral y manifiesta al Juzgado que aún no han otorgado Declaración de Herederos o Escrituras de Aceptación de Herencia, (...) Finalmente, se declara finalizado el proceso monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...).

Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 2154/2017. (...) En este [sic] ejecución vuelve a comparecer el día 8 de Noviembre de 2017 D.ª A. L. L. y explica la situación legal de la herencia del titular registral de la vivienda (...)

Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012.

e) El 30 de octubre de 2017 la Comunidad de Propietarios de la C/ (...) de Vitoria-Gasteiz vuelve a presentar demanda en reclamación de cuotas (...) que da lugar al procedimiento monitorio 792/2017 del Juzgado de Primera Instancia N.º 6 de Vitoria-Gasteiz. La parte demandada no se opone al monitorio y se dicta Decreto dando por finalizado el mismo (...)

Con posterioridad, se presenta demanda ejecutiva, la cual da lugar a la Ejecución de Títulos Judiciales n.º 127/2018 (...).

Este procedimiento ejecutivo finalmente se acumula al de ejecución títulos judiciales n.º 1423/2012.

f) Dado que todos los procedimientos ya mencionados se encuentran en fase de ejecución, al amparo de lo dispuesto en el art. 555 de la LEC, las ejecuciones se

acumulan en la 2251423/2012 -C-APRE-G6 del Servicio Común Procesal de Ejecución (...) Es en este procedimiento en el que se acuerda el embargo de la vivienda y se expide el mandamiento cuya inscripción se ha denegado.

Como se puede comprobar, los herederos del titular registrales han sido debidamente notificados de todas y cada una de las resoluciones recaídas en estos procedimientos, sin que en ningún momento fuera necesario acudir a la notificación mediante Edictos. Las notificaciones se han realizado en el domicilio del fallecido, donde actualmente, viven D.<sup>a</sup> A. L. L. y su hermano, D. C. L. L., ambos herederos de D. E. J. L. L., en la forma que D.<sup>a</sup> A. explico al Juzgado en comparecencia de 8 de Noviembre de 2.017 (...)

Como todos sabemos, el art. 6 de la LEC reconoce capacidad para ser parte en los procesos a las "masas patrimoniales o los patrimonios separados que carezcan transitoriamente de titular o cuyo titular haya sido privado de sus facultades de disposición y administración" como son las herencias yacentes.

Consiguientemente, las herencias yacentes tienen los mismos derechos y obligaciones que las personas físicas y/o jurídicas a la hora de comparecer en juicio, siéndoles de aplicación todas las normas procesales previstas en la LEC, incluidas la forma de practicar las notificaciones, emplazamientos u otros actos de comunicación judicial.

En consecuencia, los herederos conocían la existencia de todos los procedimientos judiciales Iniciados por la comunidad en reclamación de las deudas, llegando a oponerse a algunas de las demandas y recibiendo notificaciones del Juzgado, el cual ha cumplido en todo momento las normas de notificación previstas en los art 149-168 de la LEC.

Por todo ello, esta parte considera que durante la tramitación del procedimiento judicial se ha observado por parte del órgano judicial, encargado de velar por el respeto de la ley, todas las normas procesales para garantizar los derechos de la Herencia Yacente y respetando lo que la propia calificación exige que es «mediante la intervención en el proceso de alguno de los interesados en dicha herencia yacente», siendo evidente que D.<sup>a</sup> A. L. L. conocía los procesos judiciales, intervino bien mediante continuas comparecencias bien mediante representación procesal en alguna ocasión e hizo valer sus derechos cuando lo estimo pertinente.

Procede, a juicio de esta parte, la estimación del recurso y la inscripción del embargo en el Registro de la Propiedad.

Tercero.

Por otra parte señalar que las normas civiles o procesales que rigen el proceso civil no exigen que en los procesos que se tramitan contra Herencias Yacentes sea necesario el nombramiento de un administrador judicial, por lo que si no los exigen las normas procesales o de fondo civiles, este requisito no se puede exigir por la Sra. Registradora de la Propiedad para proceder a tal inscripción.

El Reglamento Hipotecario en ningún momento impone al Registrador estas condiciones para proceder a inscribir una anotación de embargo. El art. 100 del Reglamento Hipotecario señala. «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»

Es decir, que el Registrador de la Propiedad únicamente tendrá que comprobar la competencia del Juzgado, la congruencia del mandato con el procedimiento o la forma extrínseca del documento. Es decir, que si todos esos requisitos se cumplen habrá de inscribir la anotación de embargo.

En el presente caso, la Sra. Registradora de la propiedad no señala que se produzca ningún defecto de los que se señalan en el art. 100 del Reglamento, por lo que tenía que haber procedido a su inscripción.



Del mismo modo, el art 140 del mismo cuerpo legal señala:

"Se hará anotación preventiva de todo embargo de bienes inmuebles o derechos reales que se decreta en juicio civil o criminal, aunque el embargo sea preventivo o en procedimiento administrativo de apremio, debiendo observarse las reglas siguientes:

1.º) Si la propiedad de la finca embargada apareciese inscrita a favor de una persona que no sea aquella contra quien se hubiese decretado el embargo, se denegará o suspenderá la anotación, según los casos. Los Registradores conservarán uno de los duplicados del mandamiento judicial y devolverán el otro con arreglo a lo prevenido en el art. 133.

2.º) Si la propiedad de los bienes embargados no constare inscrita se suspenderá la anotación del embargo, y en su lugar se tomará anotación preventiva de la suspensión del mismo.

3.º) Los interesados en los embargos podrán pedir que se requiera al considerado como dueño, o a su representante en el procedimiento, para que se subsane la falta verificando la inscripción omitida; y caso de negarse, podrán solicitar que el Juez o Tribunal lo acuerde así cuando tuvieren o pudieren presentar los títulos necesarios al efecto.

4.º) Cuando en virtud de sentencia ejecutoria se acuerde la venta de los bienes embargados, podrán también los interesados, si el propietario se niega a presentar la titulación, suplir su falta por los medios establecidos en el tít. VI de la Ley.

5.º) Los interesados podrán solicitar, en su caso, que se saquen a subasta los bienes embargados, con la condición de que el rematante verifique la inscripción omitida antes o después del otorgamiento de la escritura de venta, en el término que sea suficiente y el Juez o Tribunal señale, procediendo, al efecto, según lo expresado en las reglas anteriores.

Los gastos y costas que se causen por resistencia del propietario a hacer la inscripción serán de cuenta del mismo.

Estas mismas reglas se aplicarán a las demás anotaciones en cuanto lo permita su respectiva índole.

Este precepto recoge el mandado que hace el Reglamento Hipotecario al Registrador de la Propiedad de inscribir todo mandamiento judicial de embargo siempre y cuando se cumplan unas reglas, las cuales se cumplen en el presente caso. En ningún momento se establece que el Registrador podrá suspender la inscripción de los bienes de una herencia yacente si no en el proceso no se ha nombrado un administrador judicial. Tampoco impone al Registrador la obligación de velar porque el órgano jurisdiccional que ha emitido el mandamiento de embargo ha cumplido las formalidades procesales en las notificaciones realizadas al ejecutado. Considera esta parte que la injerencia de la Sra. Registradora en las funciones judiciales no está amparada por la Ley, dicho sea con los debidos respetos y en términos de la más estricta defensa, por lo que cuando la Sra. Registradora deniega esta inscripción valorando si en el procedimiento se han observado la ley y se han salvaguardado los derechos del ejecutado, lo que está haciendo es cuestionar el trabajo del órgano jurisdiccional y la legalidad del procedimiento ejecutivo, labor que no tiene asignada entre sus funciones.

Haciendo referencia al caso de las herencias yacentes, el art. 166 del Reglamento Hipotecario señala que "Las anotaciones preventivas se practicarán en la misma forma que las inscripciones y contendrán las circunstancias determinadas en general para éstas, haciendo constar, además, las siguientes:

1.º) Si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste. Cuando el procedimiento se hubiese dirigido contra herederos ciertos y determinados del deudor, también por obligaciones de éste, se consignarán, además, las circunstancias personales de aquellos.»

El propio reglamento hipotecario, prevé que se dicten anotaciones de embargo en los procedimientos seguidos contra las herencias yacentes exigiendo únicamente que se señale la fecha de fallecimiento del deudor. Nada se exige respecto al nombramiento del administrador judicial o respecto a notificaciones a los posibles herederos, puesto que como señala el propio artículo, son indeterminados y como tales, es imposible notificarles absolutamente nada personalmente, cabiendo únicamente la notificación por edictos a los herederos desconocidos, tal y como se ha hecho en este procedimiento.

En consecuencia, entiende esta parte que si la Ley y el Reglamento Hipotecario no exigen para la inscripción requisitos distintos que los establecidos en los art. 100, 140 y 166 del citado Reglamento, no se puede denegar por los motivos recogidos en los Fundamentos de Derecho A y B de la Calificación y más cuando de forma alguna se han vulnerado los derechos de defensa de la parte ejecutada al haberse cumplido escrupulosamente las normas procesales que regulan este tipo de procedimientos.

Cuarto.

Con todo lo anterior, lo que esta parte quiere recalcar es que en este procedimiento se han observado rigurosamente las normas que rigen el proceso civil, teniendo por demandada en ejecución a la herencia yacente, tal y como permite el art. 6 de la LEC. A la herencia yacente se le han practicados las notificaciones en la forma prevista en la LEC, del mismo modo que se hubiera realizado con una persona física o jurídica.

Por otra parte reiterar que las normas hipotecarias no exigen el cumplimiento de otros requisitos que los previstos en los art. 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario, por lo que se deniega la calificación negativa sin base alguna y sin acreditar ninguna merma de los derechos de la ejecutada.

En caso contrario, la generalización de las negativas a inscribir los embargos por este motivo nos llevaría a dejar en manos de los ejecutados la posibilidad de su inscripción o no ya que la simple negativa a comparecer en el proceso o recoger las notificaciones, podría suponer que no se pudieran inscribir los mismos basándose en una posible vulneración de los derechos de los deudores. Por otra parte y fijando la mirada en la parte ejecutante, nos encontramos con que la Comunidad demandada no puede hacer efectivo su derecho de cobro de las deudas a pesar de haber cumplido con todas las formalidades del proceso, viéndose impedida a cobrar una deuda por valor de más de 11.000 euros, con el consiguiente perjuicio para el resto de los vecinos que se ven obligados a adelantar y suplir las cuotas de los propietarios morosos. Siendo absolutamente indiferente que el deudor sea una persona física, una persona jurídica o una herencia yacente ya que ni las normas civiles, procesales o hipotecarias dan un tratamiento procesal distinto a los mandamientos de embargo en unos u otros casos, por lo que donde la ley no diferencia no han de diferenciar los agentes encargados de su aplicación.

En el caso de que no se proceda a la inscripción, el perjuicio que se causa a la Comunidad es importantísimo puesto que la misma se vería obligada a retrasar el cobro de sus deudas a que alguna persona quiera aceptar la herencia de los titulares registrales de la vivienda, lo cual teniendo en cuenta la existencia de las deudas, parece poco improbable, incluso en el caso último del Estado, y en este caso, la Sra. Registradora en aras a una supuesta salvaguarda de los derechos de los ejecutados lo que haría es mermar manifiestamente y dejar sin contenido los derechos de la ejecutante, impidiendo que se satisfagan sus derechos de cobro, reconocidos legalmente, a través del vía de apremio prevista en la LEC.

Y entonces la pregunta es: ¿Es legítimo impedir a la ejecutante realizar el cobro de una deuda reconocida judicialmente en un proceso en el que se han observado las normas procesales en aras a una pretendida indefensión de los derechos de los ejecutados que ni siquiera se concreta en qué consiste?, ¿qué es lo que legitima que se otorguen más derechos de notificación y comparecencia en juicio a la figura de la herencia yacente que a una persona física/jurídica cuando la ley no lo hace?, ¿Por qué se ha de velar por los derechos de la herencia yacente cuando los posibles herederos no

se preocupan por los mismos; no es su responsabilidad hacerlo y no la del Sr. Registrador?

Por todo lo anterior, consideramos que no existe motivo alguno para denegar la anotación de embargo, por lo que se solicita que se estime el recurso y se proceda a la anotación del mismo.

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

#### Fundamentos de Derecho

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

#### II. Legitimación.

Concurre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona física, adquirente de la finca, como en su condición de solicitante de la anotación de embargo, al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente, que a la vez es domicilio social de la mercantil recurrente, que figura en el encabezamiento.

IV. Resulta de aplicación lo dispuesto en los arts. 6 y 149-168 de la LEC, así como lo dispuesto, en los art. 100,140 y 166 del Reglamento Hipotecario».

#### IV

La registradora suscribió informe el día 3 de junio de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo, indicando que, notificada con fecha 25 de mayo de 2019 la interposición del recurso al Juzgado de Primera Instancia número 6 de Vitoria, no ha formulado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 18, 20, 38, 40 y 326 de la Ley Hipotecaria; 6, 522, 538, 629, 790 y siguientes y 812 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 9 y 21 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 100, 140 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, 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 y 23 de octubre de 2012, 28 de enero, 4 de abril, 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 y 8 de septiembre de 2016 y de 14 de marzo de 2018.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posibilidad de anotar en el registro de la propiedad un embargo seguido contra la herencia yacente de un titular registral, teniendo en cuenta las siguientes circunstancias de hecho:

El título presentado y objeto de calificación refleja la existencia de un procedimiento monitorio consecuencia del impago de los gastos derivados de una comunidad de propietarios, y como consecuencia de su no atención se insta un proceso ejecutivo cuyo



apremio genera un embargo que es objeto de anotación a través del correspondiente mandamiento. De este último, que es el que resulta presentado en el Registro se deduce que el procedimiento es seguido contra una herencia yacente, sin constar actuación adicional en relación a sus eventuales herederos o contra los ocupantes del inmueble que ha generado los gastos que resultan ser objeto de reclamación.

La registradora, en su nota de calificación estima dos defectos que impiden la práctica de la anotación solicitada. Por un lado, que no queda acreditado el fallecimiento del titular registral, y en segundo que entablándose la demanda y el procedimiento ejecutivo contra los integrantes de una herencia yacente de manera genérica o abstracta, sin la efectiva participación de los herederos o en su defecto de un administrador judicial, se produce una indefensión en la parte demandada, vulnerando el principio de tracto sucesivo contemplado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

La recurrente, sin embargo, aporta de nuevas al trámite de recurso como justificantes de intervención los autos de reclamación -y en algún caso, de ejecución- de las deudas mencionadas, entendidos con algunos interesados en la comunidad hereditaria sucesora en la deuda generada por el titular registral, considerando que la negativa del registrador a la práctica de la anotación impide el cumplimiento del mandato judicial ordenando el embargo del bien.

2. En primer lugar, debemos recordar que el recurso contra la calificación puede versar únicamente en relación al título objeto de presentación a calificación y la nota emitida por el registrador al verificar ésta, tal y como se recoge en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá 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». Por ello, cualquier pretensión, alegación o justificación basada en otra documentación (como la emitida por el recurrente en relación a los documentos anexos relacionados) no pueden ser tenida en consideración, y si desea que sean tenidos en cuenta para su correcta calificación deberán ser presentados como tales ante el Registro, y no dentro del trámite de recurso. Es por ello que las pretensiones basadas en dicha documentación no pueden ser apreciada dentro de este expediente.

3. Por ello, debe estudiarse el caso teniendo como base únicamente el decreto despachando ejecución en unión del mandamiento de anotación de embargo, del que resulta un procedimiento de apremio derivado de un proceso monitorio, en favor de una comunidad de propietarios, y dirigido contra la herencia yacente del titular registral de la finca, sin acreditar su fallecimiento, en correspondencia con la nota de calificación emitida por el registrador.

Atendiendo al primero de los defectos alegados, en cuanto a la necesidad de acreditar el fallecimiento del titular registral, debe recordarse que el artículo 166 del Reglamento Hipotecario señala en su número 1 que «si se pidiese anotación preventiva de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor, por responsabilidades del mismo, se expresará la fecha del fallecimiento de éste». Tanto la causa de la apertura de la sucesión, originada por el fallecimiento del titular registral como la fecha del óbito, habrán de incluirse en el mandamiento o en el decreto por el que se despacha ejecución, por lo que la exigencia del registrador es en este caso acertada. Como antes se ha señalado, la aportación del certificado de defunción dentro de la tramitación del recurso no es el momento adecuado para su eventual solución, debiendo ser objeto de presentación a calificación de manera independiente y propia junto con el título principal. Por ello este defecto debe ser mantenido.

4. Entrando a analizar el segundo de los defectos, debemos valorar si con la intervención en el proceso ejecutivo de la herencia yacente como parte demandada se cumple el principio de tracto sucesivo alegado por el registrador en su calificación.

El indicado principio de tracto sucesivo interrumpido, reflejo de la interdicción de la indefensión y de la protección de la tutela judicial efectiva consignada en el artículo 24 de la Constitución Española, impone que no podrá alterarse la posición registral vigente en los libros del registro en tanto no comparezca dicho titular registral autorizando la

alteración que se solicita, o bien que en un procedimiento judicial o administrativo dirigido contra él o sus herederos se inste la misma, obteniendo resolución firme que así lo establezca. En este sentido, la doctrina de nuestro Alto Tribunal (véase a modo de ejemplo la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013 según la cual, 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») y del propio Tribunal Constitucional (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) han confirmado dicha garantía procesal de intervención para poder alterar la titularidad o los derechos consignados en el registro en favor de su titular, siendo dicha circunstancia objeto de calificación por parte del registrador al recaer dentro del ámbito de aplicación del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, por ser auténticos obstáculos que surjan del propio registro. Para el caso específico de las acciones interpuestas contra herederos desconocidos de un titular registral, o en general de situaciones de herencia yacente –en las que no ha habido aceptación hereditaria- esta doctrina si bien consolidada ha sufrido alguna variación pero sin que ello implique una disminución esencial en la garantía expuesta de evitar situaciones de indefensión. Así resulta de Resoluciones de este Centro Directivo reseñadas en los «vistos». Sirva a modo de ejemplo lo señalado en la Resolución de 14 de marzo de 2018: «En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente. Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente. La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquél. Atribuye, por tanto –en los supuestos de herencia yacente- gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia. En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial, 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. 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"».

Esta regla general, una vez más, queda matizada en el ámbito de las deudas generadas en los casos de gastos generales devengados en el marco de las comunidades de propietarios. Dentro de este espectro, la regulación específica establece un sistema propio de determinación, reclamación y persecución de las deudas, intentado facilitar el cobro de las mismas. De esta manera, las relaciones obligatorias entre el propietario y la comunidad se reconducen, estableciendo el artículo 9 de la Ley sobre propiedad horizontal como obligación de cada propietario, entre otras, a «comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo», añadiendo el apartado i) del mismo artículo la obligación de «comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local» y que «quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél, a repetir sobre éste».

La eventual reclamación de las cantidades debidas, se recoge en el artículo 21 de la propia ley, que se remite al procedimiento monitorio, simplificando de manera señalada su tramitación. En este sentido, y tal y como ya se consideró en Resoluciones previas (véanse los fallos de 23 de octubre de 2012 y de 4 de abril de 2013) el artículo 21.2 de la citada Ley establece como requisito para la utilización del procedimiento monitorio la «previa certificación del acuerdo de la junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente, siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el artículo 9». Además, el artículo 21.4 prevé que «se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral» que gozará del derecho de repetir contra quien corresponda ser el deudor. Lo cierto es que en este supuesto de demanda contra la herencia yacente y contra los herederos indeterminados o desconocidos del causante viene a ser la parte demandada que sustituye al propietario fallecido mientras no conste la aceptación de herederos determinados, por lo que constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios, pero ello siempre que dicha herencia yacente haya intervenido cumpliendo los requisitos mínimos antes analizados que impidan su indefensión y garanticen la tutela judicial efectiva, es decir, que la demanda se haya notificado algún posible interesado en la comunidad hereditaria, o que haya sido nombrado un administrador judicial para el caso. No debe obviarse que la presunción legitimadora del asiento es «a todos los efectos legales» y por tanto, en lo que beneficia o perjudica al titular registral, dispensando el asiento, en virtud de su presunción, de la carga de desvirtuación por parte de la comunidad de propietarios, máxime cuando en el procedimiento monitorio cumplen sobradamente con dirigir la demanda contra el titular registral habiendo cumplido además las notificaciones que son presupuesto de la propia viabilidad del procedimiento monitorio, que significan una nueva carga para los propietarios y no para la junta de propietarios acreedora de los gastos de comunidad que tiene necesidad de reclamar judicialmente los gastos obligatorios porque no se han pagado, incumpliendo los propietarios la obligación legal de realizar esos pagos evitando así que repercutan en los demás propietarios con los que vive en comunidad.

Esta tramitación, más ágil que la regla general, sin embargo, impone que las deudas cuyo pago se ejercita por vía de embargo procedan de un procedimiento monitorio, que se haya intentado notificar al titular registral o en otro caso, que de haber fallecido se haya dirigido el procedimiento contra sus herederos, aunque estos fueran

indeterminados o desconocidos, pero que éstos –en la forma señalada– hayan podido intervenir para evitar su indefensión. En esta Resolución, como queda dicho, no se tienen en cuenta los documentos presentados por el recurrente en sus alegaciones, sin perjuicio de que puedan ser presentados nuevamente ante el registrador y obtener una nueva calificación registral.

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, 26 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.