

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13440 *Resolución de 23 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Cebreros, por la que se suspende la inscripción de decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate.*

En el recurso interpuesto por don R. S. L., en nombre y representación de «Redwood Real Estate Spain, S.L.U.», a su vez entidad apoderada de la mercantil «Claysburg, S.L.», contra la calificación del registrador de la Propiedad de Cebreros, don Francisco Javier Álvarez de Mon y Pan de Soraluze, por la que se suspende la inscripción de decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate.

Hechos

I

Mediante testimonio de los decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate a favor de «Formentera Debt Holdings DAC», habiéndose producido cesión a favor de la mercantil «Claysburg, S.L.», expedido el 24 de mayo de 2017, por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Arenas de San Pedro, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 17/2014, completado mediante distintas adiciones y dos mandamientos expedidos los días 21 y 22 de mayo de 2020 por doña B. G. F., letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, resultaba lo siguiente: «que por diligencia de ordenación de fecha 09/02/2015 se acordó que la presente ejecución se dirigiera frente a la herencia yacente de D. A. C. G., por diligencia de ordenación de fecha 02/02/2016 se declaró en rebeldía a la herencia yacente, habiendo sido legalmente notificada por medio de edictos y constando en las actuaciones renuncia de la herencia de D.^a A. P. C., D.^a Y. C. M., D.^a T. C. M. y D. A. C. M.»; y en el segundo: «que por diligencia de ordenación de fecha 09/02/2015 se acordó que la presente ejecución se dirigiera frente a la herencia yacente de D. A. C. G., por diligencia de ordenación de fecha 02/02/2016 se declaró en rebeldía a la herencia yacente, habiendo sido legalmente notificada por medio de edictos y constando en las actuaciones renuncia de la herencia de D.^a A. P. C., D.^a Y. C. M., D.^a T. C. M. y D. A. C. M.».

Por instancia suscrita por la adjudicataria, el día 10 de julio de 2017, legitimada ante el notario de Madrid, don José María Madrudejos Fernández, se ponía de manifiesto la situación arrendaticia de la finca; y por un nuevo testimonio expedido el día 16 de marzo de 2021, por la referida citada letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, se recogía decreto firme, de fecha 3 de noviembre de 2020, de adjudicación y de aprobación de cesión del remate.

Mediante escritura otorgada el día 25 de septiembre de 2012 ante el notario de Madrid, don Luis Garay Cuadros, doña T. y doña Y. M. C. M., habían renunciado pura y simplemente a la herencia de su padre, don A. C. G., quien había fallecido el día 27 de junio de 2012. Ante el mismo notario, el día 26 de septiembre de 2012, el otro hijo, don A. C. M., también había renunciado, pura y simplemente, a la herencia de su padre.

En el testimonio los decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate referidos, figuraba que se había producido una renuncia más, la de la heredera doña A. P. C., sin que se relacionase la fecha de la referida renuncia ni la forma en que fue hecha.

II

El referido testimonio, tras sucesivas presentaciones y notas de calificación negativas, se presentó de nuevo el día 31 de marzo de 2021 en el Registro de la Propiedad de Cebreros, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado nuevamente en este registro el precedente documento el día 31 de marzo de 2021 bajo el asiento 504 del Diario 94, testimonio de Decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate, expedido el 24 de mayo de 2017, por el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción N.º 2 de Arenas de San Pedro, procedimiento de ejecución hipotecaria 17/2014, completado mediante distintas adiciones y dos mandamientos expedidos los días 21 y 22 de mayo de 2020 por doña B. G. F., Letrada de la Admón. de Justicia del citado Juzgado, haciendo constar, en el primero de ellos: “que por diligencia de ordenación de fecha 09/02/2015 se acordó que la presente ejecución se dirigiera frente a la herencia yacente de D. A. C. G., por diligencia de ordenación de fecha 02/02/2016 se declaró en rebeldía a la herencia yacente, habiendo sido legalmente notificada por medio de edictos y constando en las actuaciones renuncia de la herencia de D.ª A. P. C., D.ª Y. C. M., D.ª T. C. M. y D. A. C.”; y en el segundo: “que por diligencia de ordenación de fecha 09/02/2015 se acordó que la presente ejecución se dirigiera frente a la herencia yacente de D. A. C. G., por diligencia de ordenación de fecha 02/02/2016 se declaró en rebeldía a la herencia yacente, habiendo sido legalmente notificada por medio de edictos y constando en las actuaciones renuncia de la herencia de D.ª A. P. C., D.ª Y. C. M., D.ª T. C. M. y A. C.”; acompañado por escrituras de renuncia de doña T., doña Y. M. y don A. C. M., otorgadas ante don Luis Garay Cuados, el día 25 de Septiembre de 2012, para los dos primeros y el 26 de Septiembre del mismo año para el último; por instancia suscrita por la adjudicataria el 10 de julio de 2017, legitimada ante don José María Madrideo Fernández, Notario de Madrid, en la que se pone de manifiesto la situación arrendaticia de la finca; y por un nuevo testimonio expedido el día 16 de marzo de 2021 por la referida citada Letrada de la Administración de Justicia del citado Juzgado, que recoge un Decreto firme de fecha tres de noviembre de dos mil veinte, se extiende la siguiente nota de calificación:

Hechos:

1. En vista de lo expuesto y del criterio mantenido por el Juzgado en la diligencia transcrita, este registrador entiende no subsanado el defecto de la anterior nota de calificación, en la que se indicaba que: “En los supuestos de las ejecuciones seguidas contra las herencias yacentes, es doctrina de la DGRN, a través de distintas resoluciones, entre ellas, la de fecha 18 de diciembre de 2017, BOE. N.º 9 de 10 de enero de 2018, que, ‘toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previsto en el artículo 790 LEC y siguientes, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente’ y así mismo, ‘respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuesto de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediante la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa a los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses en la herencia’. Para finalmente añadir ‘distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les había hecho en éste, pues en este caso, si habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia”.

Analizando esta doctrina y aplicando la misma al supuesto que nos ocupa, se observa que la renuncia de los herederos ha tenido lugar con anterioridad a su intervención en el procedimiento, por lo que cuando ésta se produce, ya no representan

los intereses de la herencia a la que previamente habían renunciado, y de ahí la necesidad de nombrar un administrador judicial que pueda velar por tales intereses, por lo tanto, y a la espera del nombramiento del administrador judicial.

A lo dicho anteriormente, sólo cabe añadir que, según resulta del testimonio de fecha treinta y uno de julio de dos mil diecinueve de una diligencia de ordenación de fecha dieciocho de julio de dos mil diecinueve, consta en Autos, especificar fecha, la renuncia a la herencia de la heredera doña A. P. C. Si se acreditara que dicha renuncia tuvo lugar con posterioridad a su intervención en el procedimiento, la anterior doctrina recogida en esta nota decaería y se procedería a la inscripción solicitada.

2. No se acompaña el correspondiente mandamiento de cancelación de cargas, siendo necesario el despacho conjunto de dicho Decreto y el mandamiento de cancelación de cargas, conforme al artículo 133 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo expuesto y hasta la subsanación de los defectos indicados, se suspende nuevamente la inscripción solicitada a la espera de que se repare el defecto invocado.

No se toma anotación preventiva por no haber sido solicitada, conforme al artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Álvarez de Mon y Pan de Soraluze registrador/a de Registro Propiedad de Cebreros a día siete de mayo del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. S. L., en nombre y representación de Redwood Real Estate Spain, S.L.U.», a su vez entidad apoderada de la mercantil «Claysburg, S.L.», interpuso recurso el día 14 de junio de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«Primera. Se ha notificado a esta parte en fecha 12 de mayo de 2021, calificación negativa del Registro de la Propiedad de Cebreros, por la que se deniega la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación a favor de mi mandante expedido en fecha 24 de mayo de 2017 (...).

Que, en el presente caso, se ha considerado por el juez que la legitimación pasiva de la Herencia Yacente e ignorados herederos de D. A. C. G. queda justificada con la documental que obra en Autos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la LEC.

El único prestatario e hipotecante es D. A. C. G., que falleció el 27 de junio de 2012, sin otorgar testamento (tal y como se desprende de las averiguaciones realizadas en el procedimiento destinadas a la identificación de herederos).

Aun así, esta parte localizó a los hijos y posibles herederos del fallecido Dña. T. C. M., Dña. Y. M. C. M. y D. A. C. M., a los que se requirió personalmente herederos y se les hizo conocedores de la existencia del procedimiento hipotecario, aportando en autos escrituras de Renuncia de Derechos Hereditarios, con número de protocolo 2.892 y 2.898 de 25 de septiembre de 2012.

Tras la renuncia de los herederos conocidos y ante el desconocimiento de esta parte de la posible existencia de familiares o personas afines que pudieran ser nombrados como defensores judiciales de la herencia, no se puede sino continuar el presente procedimiento frente a la Herencia Yacente e ignorados Herederos del prestatario.

Por lo tanto, interesamos se proceda a la inscripción del testimonio del decreto de adjudicación. Debe tenerse en cuenta que la doctrina de la DGRN dice expresamente que “la exigencia de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa (que precisamente es lo que le está pasando a Claysburg S.L.) de manera que la suspensión de la inscripción por falta de tracto sucesivo cuando no se haya verificado tal nombramiento, debe

limitarse a aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico”.

En el presente caso, se realizaron las correctas investigaciones para conocer a los herederos por parte de mi mandante y dada la renuncia de los mismos a sus derechos hereditarios, ha sido imposible, a día de hoy, verificar el nombramiento de los herederos, lo que supone que la legitimación pasiva de la herencia yacente está plenamente justificada y no se ha realizado a través de un llamamiento genérico. La no inscripción registral del testimonio deja a la adjudicataria en una situación de indefensión.

Por último, solicitamos se tenga en cuenta que tal y como ha indicado nuestro propio Tribunal supremo la función esencial de un registrador de la propiedad es la calificación de los documentos presentados como requisito previo a su inscripción, pero dicha función no puede invadir funciones estrictamente jurisdiccionales sino comprobar que en el mandamiento consta que se ha dictado de acuerdo con los requisitos establecidos en las leyes. Si el Letrado de la administración de justicia entiende que se han cumplido todos los requisitos para continuar con la ejecución frente a la herencia yacente y así lo hace constar en el mandamiento (de forma justificada, como hemos indicado anteriormente), el Registrador de la Propiedad no puede entender lo contrario ni cuestionarlo (Véase la STS 652/2017 de 21 de noviembre).»

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de junio de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 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 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016 y 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un testimonio de decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate contra una herencia yacente en el que concurren los hechos y circunstancias siguientes por orden cronológico:

– Mediante escrituras, una de fecha 25 de septiembre de 2012, doña T. y doña Y. M. C. M., habían renunciado pura y simplemente a la herencia de su padre, don A. C. G., y otra de fecha 26 de septiembre de 2012, el otro hijo, don A. C. M., había renunciado también, pura y simplemente, a la herencia de su padre.

– En el testimonio de los decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate, expedido el día 24 de mayo de 2017, completado mediante distintas adiciones y dos mandamientos expedidos los días 21 y 22 de mayo de 2020, resulta de ellos lo siguiente: «que por diligencia de ordenación de fecha 09/02/2015 se acordó que la presente ejecución se dirigiera frente a la herencia yacente de D. A. C. G., por diligencia de ordenación de fecha 02/02/2016 se declaró en rebeldía a la herencia yacente,

habiendo sido legalmente notificada por medio de edictos y constando en las actuaciones renuncia de la herencia de D.^a A. P. C., D.^a Y. C. M., D.^a T. C. M. y D. A. C. M.»; y «que por diligencia de ordenación de fecha 09/02/2015 se acordó que la presente ejecución se dirigiera frente a la herencia yacente de D. A. C. G., por diligencia de ordenación de fecha 02/02/2016 se declaró en rebeldía a la herencia yacente, habiendo sido legalmente notificada por medio de edictos y constando en las actuaciones renuncia de la herencia de D.^a A. P. C., D.^a Y. C. M., D.^a T. C. M. y D. A. C. M.».

– Se recoge decreto firme, de fecha 3 de noviembre de 2020, de adjudicación y de aprobación de cesión del remate. En el testimonio los decretos de adjudicación y de aprobación de cesión del remate, figura que se ha producido una renuncia más, la de la heredera doña A. P. C., sin que se relacione la fecha de la referida renuncia ni la forma en que fue hecha.

El registrador señala dos defectos, de los que se recurre el primero de ellos: que la renuncia de los herederos ha tenido lugar con anterioridad a su intervención en el procedimiento, por lo que cuando ésta se produce ya no representan los intereses de la herencia a la que previamente habían renunciado, y de ahí la necesidad de nombrar un administrador judicial que pueda velar por tales intereses; que cabe añadir que, según resulta del testimonio de fecha 31 de julio de 2019, de una diligencia de ordenación de fecha 18 de julio de 2019, consta en autos, sin especificar fecha, la renuncia a la herencia de la heredera doña A. P. C.; que si se acreditara que dicha renuncia tuvo lugar con posterioridad a su intervención en el procedimiento, la anterior doctrina recogida en esta nota decaería y se procedería a la inscripción solicitada.

El recurrente alega lo siguiente: que se ha considerado por el juez que la legitimación pasiva de la herencia yacente e ignorados herederos del causante queda justificada con la documental que obra en autos; que tras la renuncia de los herederos conocidos y ante el desconocimiento de la posible existencia de familiares o personas afines que pudieran ser nombrados como defensores judiciales de la herencia, no se puede sino continuar el procedimiento frente a la herencia yacente e ignorados herederos del prestatario; que se realizaron las correctas investigaciones para conocer a los herederos y dada la renuncia de los mismos a sus derechos hereditarios, ha sido imposible verificar el nombramiento de los herederos, lo que supone que la legitimación pasiva de la herencia yacente está plenamente justificada y no se ha realizado a través de un llamamiento genérico.

2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. arts. 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. art. 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. art. 1 de la Ley Hipotecaria).

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

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

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

el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. art. 24 de la Constitución española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 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 (art. 24.1 de la Constitución española) y al proceso con todas las garantías (art. 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».

3. 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se 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 (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.

Por eso es 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.

Por otro lado 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, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, 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 14 de junio, etc.).

Como resulta de los fundamentos de Derecho tercero y cuarto de la citada Sentencia, para evitar la indefensión es preciso que se haya cumplido con la obligación de averiguar los domicilios de los desconocidos herederos demandados, por lo que la citación por medio de edictos fijados en el tablón de anuncios e incluso la notificación de la sentencia de primera instancia a través de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» requiere que, previamente, se hubieran agotado todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone. Y en el caso de la herencia yacente, aunque sea una masa patrimonial, se ha de intentar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio.

4. Por otra parte, como resulta de la doctrina de este Centro Directivo antes expuesta, el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en un trámite excesivamente gravoso debiendo 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.

Esta Dirección General ha señalado respecto a la incidencia de la renuncia de los herederos en los supuestos de procedimientos seguidos contra la herencia yacente, que no evita la necesidad de nombrar administrador el hecho de que haya un pronunciamiento judicial en el que conste haberse otorgado escritura de renuncia a la herencia por parte de los herederos, pues, mediando la renuncia de los inicialmente llamados a la herencia, ésta pasa los siguientes en orden, sean testados o intestados, quienes serán los encargados de defender los intereses de la herencia; así en Resolución de 19 de septiembre de 2015. Pero también ha resuelto que distinto sería el caso de que la renuncia de los herederos se hubiera producido una vez iniciado el procedimiento de ejecución como consecuencia del requerimiento que se les había hecho en éste, pues en este caso sí habría habido posibilidad de intervención en defensa de los intereses de la herencia (Resolución de 15 de noviembre de 2016).

Del propio escrito de interposición del recurso resulta reconocido por el recurrente y confirmada esta circunstancia. Literalmente dice «que, en el presente caso, se ha considerado por el juez que la legitimación pasiva de la Herencia Yacente ignorados herederos de D. A. C. G. queda justificada con la documental que obra en Autos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 6 de la LEC (...) Aun así, esta parte localizó a los hijos y posibles herederos del fallecido doña T. C. M., doña Y. M. C. M. y D. A. C. M., a

los que se requirió personalmente herederos y se les hizo conocedores de la existencia del procedimiento hipotecario, aportando en autos escrituras de Renuncia de Derechos Hereditarios, (...) de 25 de septiembre de 2012. Tras la renuncia de los herederos conocidos y ante el desconocimiento de esta parte de la posible existencia de familiares o personas afines que pudieran ser nombrados como defensores judiciales de la herencia, no se puede sino continuar el presente procedimiento frente a la Herencia Yacente e ignorados Herederos del prestatario (...) En el presente caso, se realizaron las correctas investigaciones para conocer a los herederos por parte de mi mandante y dada la renuncia de los mismos a sus derechos hereditarios, ha sido imposible, a día de hoy, verificar el nombramiento de los herederos, lo que supone que la legitimación pasiva de la herencia yacente está plenamente justificada y no se ha realizado a través de un llamamiento enérgico. La no inscripción registral del testimonio deja a la adjudicataria en una situación de indefensión».

En el concreto supuesto de este expediente, el argumento fundamental que se expresa en la calificación es la necesidad de nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente que garantice la eficaz defensa de sus intereses, dado que los reconocidos como herederos del primitivo deudor hipotecante hicieron sus renunciaciones antes de iniciado el procedimiento por lo que han intervenido en el mismo con posterioridad a sus respectivas escrituras de renuncia de herencia de dicho causante. Por tanto, cuando lo hicieron, no tenían ningún interés que defender en la citada herencia, sino que los herederos llamados tras su renuncia y que debieran ser parte en el procedimiento, debieron ser los citados en los autos. Además, como bien ha señalado el registrador, existe también una renuncia de otra heredera, cuya fecha de otorgamiento no se acredita y ni siquiera consta en la resolución, de manera que, si se acreditara que dicha renuncia tuvo lugar con posterioridad a su intervención en el procedimiento, la doctrina recogida en la calificación decaería y se podría practicar la inscripción. Pero esto no se ha realizado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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

Madrid, 23 de julio de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.