

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19451** *Resolución de 24 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Málaga n.º 4, por la que se suspende la anotación preventiva de embargo ordenada en mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por don M. A. O. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de un edificio sito en Málaga, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Málaga número 4, doña María Luisa Vozmediano Rodríguez, por la que se suspende la anotación preventiva de embargo ordenada en mandamiento judicial.

#### Hechos

##### I

Por mandamiento dictado el día 2 de junio de 2021 por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Málaga, comprensivo de decreto expedido el mismo día, acompañado de diligencia de ordenación, en el procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 392/2021, se solicitaba la anotación de embargo de una finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4 a favor de doña D. N. C. B., dirigiéndose el procedimiento contra la herencia yacente de dicha persona, herederos y causahabientes desconocidos de la misma.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Málaga número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el decreto expedido el dos de junio de dos mil veintiuno acompañado de Diligencia de Ordenación de fecha siete de junio de dos mil veintidós, firmado electrónicamente con fecha nueve de junio de los corrientes por el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia número 17 de Málaga, en el procedimiento: Ejecución de títulos judiciales 392/2021. Negociado: 2º, el Registrador que suscribe ha suspendido su inscripción con base en los hechos y fundamentos que se dirán. Dicho mandamiento ha sido presentado nuevamente en esta oficina el día catorce de junio de dos mil veintidós, causando el asiento número 422 del diario 60 del Libro de Operaciones, habiéndose aportado con posterioridad el certificado de defunción de Doña D. N. C. B.

El asiento de presentación quedará prorrogado hasta sesenta días después de la fecha en que se notifique esta calificación, conforme establece el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, cuya prórroga se hará constar por nota al margen del mismo.

Hechos: La finca sobre la que se ordena el embargo, aparece inscrita a favor de doña D. N. C. B. y el procedimiento se dirige contra la herencia yacente de dicha señora, herederos y causahabientes desconocidos de la misma, habiéndose acreditado el fallecimiento de ésta, pero no si sus herederos son ciertos y determinados, por exigencia del principio del tracto sucesivo.

Fundamentos de Derecho: Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos

presentados, extendiéndose la calificación, entre otros extremos, a los obstáculos que surgan [sic] del Registro, a la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicita la inscripción, a las que afecte la validez de los mismo según las Leyes que determinan las formas de los instrumentos y a la no expresión, o a la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y el Reglamento, deba contener la inscripción bajo pena de nulidad.

Tratándose de documentos judiciales la calificación se extiende, además, según el artículo 100 del Reglamento Hipotecario a la competencia del Juzgado o Tribunal y a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado.

Como ha declarado la Dirección General, si bien el Registrador no puede cuestionar el fondo de la decisión judicial, si puede comprobar que el documento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan el derecho de los titulares inscritos, pudiendo por tanto oponer como obstáculo que surge del Registro la falta de cumplimiento del requisito de tracto sucesivo (Resoluciones de 19 de septiembre de 2.018, 6 y 23 de septiembre y 15 de octubre de 2.019).

Se suspende la anotación por los siguientes defectos subsanables:

Por aplicación de los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 166.1 del Reglamento Hipotecario, la Dirección General del Registro y del Notariado en las resoluciones que se dirán, establece que la suspensión de la anotación por falta de tracto sucesivo en el caso de que no se haya verificado el nombramiento de un defensor judicial de la herencia yacente, 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 suficientes la legitimación pasiva de la herencia yacente, por haberse interpuesto la demanda contra algún llamado a la herencia que pueda actuar en interés de los demás. Esta es la Doctrina tradicional de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se desprende de múltiples resoluciones, entre otras, 27 de julio de 2.010, 10 y 22 de enero y 9 de julio de 2.011 y 8 de mayo de 2.014.

Por consiguiente, para poder anotar el embargo en caso de deudas del titular registral fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos, indicando sus circunstancias personales, sin que sea necesario aportar los títulos sucesorios. Actualmente ha de tenerse en cuenta la reciente Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que surge a raíz de la Sentencia del Tribunal Supremo 590/2.021 de 9 de octubre [sic]. De dicha doctrina, recogida en las Resoluciones de 14 y 25 de octubre de 2021, ha de concluirse que cuando se demanda a una herencia yacente, caben dos posibilidades: a) Que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio. b) Que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150, 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Contra la anterior calificación (...) Málaga, trece de julio de dos mil veintidós.  
El Registrador (firma ilegible) Fdo. María Luisa Vozmediano Rodríguez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. O. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de un edificio sito en

Málaga, interpuso recurso el día 28 de julio de 2022 en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Este expediente trae causa y motivo en el Mandamiento de Embargo, de fecha 2 de junio de 2.021, dictado por el Juzgado de Primera Instancia núm. Diecisiete, de los de Málaga, en los autos de Ejecución de Títulos Judiciales, expdte. 392/2021, proveniente de los autos de Juicio Ordinario, expdte. n.º 672/2019, seguidos a instancias de mi representada contra la Herencia Yacente y Herederos y Causahabientes Desconocidos de Dña. D. N. C. B.

Dictada Sentencia el 15 de diciembre de 2.020 en los mentados autos de Juicio Ordinario, y declarada su firmeza el 16-febrero-2.021, se instó la señalada ejecución (expdte. n.º 392/2021, con la solicitud de esta parte del embargo de la finca (vivienda) n.º 25637 (común) y n.º 6621 (de Málaga), con Código Catastral único 29022000138380.

Segunda. A tal escrito y solicitud de esta parte el Juzgado dicta Auto de ejecución, atendiendo nuestra petición, y emite Mandamiento de Embargo, de fecha 2 de junio de 2.021, dirigido al Registro de la Propiedad núm. Cuatro, de los de Málaga, ordenando dicha traba sobre la finca antes señalada.

Tercera. Y aquí aparecen las disensiones del Registro, pero nunca sobre el contenido de dicho Mandamiento de embargo sino sobre el Procedimiento Ordinario del que trae causa, y del que dicho Registro no ha sido parte ni tenida intervención alguna en su tramitación, y además con declaración de firmeza de la Sentencia dictada por parte del Juzgado, lo que, además, demuestra y justifica la ejecución de dicha Sentencia de fecha 15 de diciembre de 2.020.

Cuarta. A nuestro entender sólo las partes intervinientes, y comparecidas en las actuaciones, pueden alegar y proponer cuestiones en su tramitación, desarrollo y resultado, pero nunca terceros intervenir, y menos aún, fuera del procedimiento, discutir lo tramitado, acordado y resuelto, con trascendencia jurídica.

En el presente caso por el Registro de la Propiedad no se discute el Mandamiento de Embargo, su contenido y cumplimiento, antes bien toda la repulsa es contra la tramitación procesal del procedimiento Ordinario del que trae causa, haciendo consideraciones sobre su desarrollo y tramitación, e inclusive alegando como ya hizo personalmente la Sra. Registradora al Letrado de esta parte, en el sentido de que la constancia en la Sentencia de... "en la tramitación de este procedimiento se han observado todos los trámites legales"... es una coletilla que usan normalmente los Jueces en el dictado de las Sentencias, pero sin valor alguno.

Repetimos, y ello es fundamental, el Mandamiento de Embargo no adolece de defecto alguno, ni discutido ni rechazado, lo que al Registro de la Propiedad n.º 4, de Málaga no le parece, a su criterio, tramitado correctamente, es el Procedimiento Ordinario.—Es una opinión respetable profesionalmente, como todas, pero, a nuestro juicio y en términos de defensa, sin trascendencia legal alguna que en modo alguno puede impedir la anotación del embargo ordenado por Tribunal y autoridad judicial competente.

Nos asalta una pregunta... Puede un Registrador de la Propiedad impedir el cumplimiento de una Orden o Mandamiento judicial porque, sin ser parte del procedimiento judicial emisor, desconocer totalmente su tramitación procesal y dimanante de un procedimiento ejecutivo, proveniente de la ejecución de una Sentencia firme, le parezca, suponga o sospeche que se ha podido cometer alguna irregularidad...???. Si es afirmativo lo de las irregularidades u omisión en el cumplimiento de normas procesales tal actuación podría calificarse como posible prevaricación por parte de la autoridad judicial, lo que conllevaría de inmediato la denuncia de tales hechos y más si es observada por un funcionario público.

Aún más, desconociendo aquí la Registradora el procedimiento seguido por el Juzgado, en su Calificación, que rechazamos e impugnamos, da unas directrices, requisitos y advertencias para llevar a cabo la tramitación procesal. Si ésta se ha llevado a cabo, y es totalmente desconocida por la Registradora, cómo ésta advierte sobre la forma y requisitos que ha de observar?. Da la impresión de que ya por adelantado se va

Calificar negativamente no ya el Mandamiento de Embargo sino la tramitación procesal del procedimiento principal.

Pero dejemos el campo de la elucubraciones. En el presente caso, y lo repetimos, el Mandamiento de Embargo no adolece de efecto alguno ya que todas las protestas de rechazo por parte de la Registradora se refieren al procedimiento Ordinario, y máxime cuando también dicha Registradora ha solicitado a esta parte una certificación de defunción de la causante, Sra C. B., dudando posiblemente de tal óbito, por si tal omisión también se podría incluir en su crítica de la tramitación del procedimiento Ordinario.

“...entender que la declaración en un documento judicial por quien tiene la competencia para certificar la validez y adecuación a la ley de los actos judiciales no tiene validez carece de fundamento”. Resolución de fecha 23-12-2.020 de esa Dirección General.

Quinta. La Calificación que impugnamos se basa en que, en caso de demandarse a una herencia yacente, caben dos supuestos: Herederos conocidos y desconocidos.

Con nuestro escrito de demanda impulsor del Juicio Ordinario, del que en su día se dictó Sentencia firme, y, en ejecución, se Libró el Mandamiento de embargo, hicimos constar al Juzgado el desconocimiento de los posibles herederos de la finada, con la sola constancia de una hermana de ésta, Dña. J. C. H. C., en Certificación de defunción, del mismo modo la constancia de un despacho de Abogados de Barcelona, encargado de la gestión de los bienes de la causante, con los que la Administración de la Comunidad de Propietarios ha tenido muy larga y dilatada relación (...)

Lo que no comprendemos es cómo la Registradora puede hacer manifestaciones sobre hechos que desconoce, sin intervención alguna en las actuaciones judiciales, llegando a impedir y rechazar el cumplimiento de una orden judicial, como es un Mandamiento de Embargo. Manifiesta discrepancias, opiniones, omisiones y directrices sobre la actuación del Juez de instancia, llegando incluso a solicitar a esta parte la aportación de una Certificación de Defunción de la causante. Todo ello nos parece inaudito, al parecer de esta parte, cuando el procedimiento judicial de la Comunidad de Propietarios se ha seguido a resultas del fallecimiento de un propietario y con la demanda se portó tal certificación de fallecimiento para acreditar el óbito de la propietaria causante.

Sexta. Con nuestra demanda, de fecha 24 de Abril de 2.019, en su encabezamiento, se demandaba a la “Herencia Yacente y Herederos y Causahabientes desconocidos de Dña. D. N. C. B., que tuvo su domicilio en calle (...) (domicilio o edificio de mi mandante), pudiendo ser citada en la persona de su hermana y presunta heredera Dña. J. C. H. C., con domicilio en Francia, que compareció personalmente en la certificación de fallecimiento que se acompaña, pero puede ser citada en el despacho de Abogados Don M. R. M. y Don J. C., que tramitan la partición de herencia de dicha causante, sito en la calle (...)

Igualmente en el hecho cuarto de dicha demanda hicimos constar; “...que la hermana y presunta heredera de la causante Dña. J. C. H. C., de la que desconocemos su domicilio en Francia y que aparece como declarante y familiar en la Certificación de defunción de su hermana, y aquí causante, pero por medio de su Abogado, Don M. R. M., (y también su compañero Don J. C.), con despacho en Barcelona, antes ya indicado, interesó, después de diversas conversaciones amistosas con la Administración de mi representada, por medio de correo electrónico, el importe del descubierto, lo que así se le contestó por el mismo medio, y sin que a pesar de los continuos contactos telefónicos posteriores, se haya procedido al pago de la deuda,,- (...)”

Y es claro que esta parte, al interponerse el procedimiento judicial, manifiesta y acompaña con su demanda tanto la relación de hechos, justificación de los mismos y aportación de las pruebas pertinentes, todo ello a fin de dar cumplimiento a las normas procesales.

Y siguiendo con el contenido de procedimiento de Juicio Ordinario, al que no ha [sic]

Séptima. Y tanto es así que el Juzgado de Primera Instancia, al que por turno ha correspondido su conocimiento, dicta Decreto en fecha 27 de mayo de 2019, por el que en su "Fundamento de Derecho Primero, declara literalmente:

Primera. "Examinada la anterior demanda, y a la vista de los datos y la documentación aportada, la parte demandante reúne los requisitos de capacidad, representación y postulación procesales, necesarios para comparecer en juicio, conforme a lo determinado en los arts. 6, 7, 23 y 21 de la L.E.C.

Segunda. Asimismo, vistas las pretensiones formuladas en la demanda, este órgano tiene jurisdicción y competencia objetiva para conocer de las mismas, según los arts. 37, 38 y 45 de la L.E.C.

Tercera. Examinada la competencia territorial corresponde su conocimiento a este órgano en virtud de las normas previstas en los arts. 50 y siguientes de la L.E.C.

Cuarto. Por lo que respecta a la clase de juicio, la parte actora, cumpliéndolo ordenado en el art. 253.2 de la L.E.C. ha expresado justificadamente en su escrito inicial la cuantía de la demanda.

Y en su parte dispositiva, se declara:

- 1.º Admitir a trámite la demanda.
- 2.º Sustanciar el proceso por los trámites del Juicio Ordinario.
- 3.º Emplazar a la parte demandada con traslado de la demanda y documentación acompañada para que la conteste en el plazo de veinte días hábiles, con las siguientes prevenciones:

- Apercibir a la parte demandada que si no comparece dentro del plazo indicado se le declarará en situación de rebeldía procesal.
- Advertir a la parte demandada que la comparecencia en juicio debe realizarse por medio de Procurador y con asistencia de Abogado.
- Llévase a efecto el emplazamiento en el domicilio señalado por la parte actora para lo cual librese Protocolo al SCAC de Málaga. (...)

Octava. Resultando negativas las actuaciones del SCAC el Juzgado nos da traslado para alegar lo conveniente (...)

Novena. Esta parte presenta escrito de fecha 26-junio-2019 haciendo constar que al desconocer el domicilio concreto de la parte demandada puede citarse en el Despacho de los Abogados Don M. R. M. y Don J. C., como se señaló en la demanda, con domicilio en Barcelona, a cuyo efecto se expedirá el oportuno exhorto, como igualmente, con independencia de la anterior manifestación, igualmente puede ser citada la Herencia por medio de Edictos (...)

Ello es acordado por Diligencia de Ordenación de fecha 16 de septiembre de 2.019 (...)

Se practica el emplazamiento y citación en la persona del Letrado Don M. R., en fecha 21 de octubre de 2.019. (...)

Décima. Por Decreto de fecha 15 de Enero de 2.020, y ante la incomparecencia de la parte demandada, se le declara en situación de rebeldía procesal, notificando esta resolución por edictos, y fijando copia de tal resolución en el tablón de anuncios de este Tribunal, con la advertencia de que no llevará a cabo ninguna otra, excepto la resolución que ponga fin al proceso y sin perjuicio de lo dispuesto en el art.º 498 de la L.E.C. cuando se tenga conocimiento del lugar en que puedan encontrarse.–(...)

Undécima. En fecha 15 de diciembre de 2.020 se dicta Sentencia estimando íntegramente la demanda interpuesta por esta parte, condenando a los demandados a pagar conjuntamente la cantidad reclamada de 6.867.51 euros, juntamente con los intereses legales y costas de este procedimiento.–

Igualmente se condenaba a la Caja Rural de Málaga, Sociedad Cooperativa de Crédito (hoy Cajamar Caja Rural), a que reconozca la preferencia crédito a favor de la

Comunidad de Propietarios interesada con la demanda, por 2.457.-euros, sin condena en costas. - (...)

Duodécima. Con escrito de esta parte de fecha 21 de diciembre de 2.020 se interesa del Juzgado la notificación de la Sentencia a los demandados por medio de los Letrados de Barcelona /Sres. R. M. y C. (...), y respuesta del Juzgado, mediante Diligencia de Ordenación de fecha 11-enero-2021, y haciendo constar que la notificación interesada se remitió a través del Punto Neutro Judicial el pasado 28-12-2020.-(...) y su cumplimiento (...)

Décimo tercera. Por Diligencia de Ordenación de fecha 16 de febrero de 2.021, se declara literalmente: Habiendo sido notificada la Sentencia recaída en las presentes actuaciones a las partes, y transcurrido el término para recurrirla sin que ninguna de las partes lo verifique, se declara la firmeza de la misma.

Y en el segundo párrafo se indica: Requierase a la parte actora para que en el término de diez días presente cualquier reclamación que tenga frente a la parte demandada, con apercibimiento de archivo en caso de no verificarlo. (...)

Décimo cuarta. Con fecha 24 de Febrero de 2.021 esta parte presenta Demanda de Ejecución Ordinaria contra los demandados y condenados en la Sentencia de 15 de Diciembre de 2.020 declarada firme, en reclamación de 6.867,51 euros de principal, más 2.260,25 euros que, sin perjuicio de ulterior liquidación, se calculan paras [sic] intereses y costas, y por otrosí digo, a los efectos del art.º 549-1-3.º de la L.E.C. se designa, como bien conocido de la finada, la vivienda señalada en nuestro escrito inicial de demanda, y sobre la que deberá de trabarse embargo y es la siguiente: urbana número cuarenta y uno... y en el Suplico se interesaba se remitiese por ese Juzgado el Mandamiento de embargo al mentado Registro de la Propiedad /núm. Cuatro/ o bien sea entregado al suscrito Procurador para cuidar de su curso y gestión (...)

Décimo quinta. Por Diligencia de Ordenación de fecha 15 de marzo de 2.021 (hoy ya Expediente de Ejecución de Títulos Judiciales n2 392/2021) se interesa a esta parte se aporte en el plazo de cinco días copias del escrito de demanda de ejecución (...) y por Diligencia de Ordenación de fecha 7 de Abril de 2.021 se da aportada la copia interesada, al mismo tiempo que se solicita la aportación del CIF de la demandada Cajamar, (...), y por escrito de esta parte del 14-Abril-2.021 se aporta el indicado CIF n.º (...) y por Diligencia de Ordenación del 18 de Mayo de 2.021 se tiene por atendido el antedicho requerimiento (...)

Décimo sexta. Por Auto de fecha 2 de junio de 2.021 y Decreto de la misma fecha, se despacha la Ejecución solicitada por esta parte, y se expide, con la misma fecha, Mandamiento de embargo dirigido al Registro de la Propiedad núm. Cuatro de los de esta Capital, ordenando el embargo de la finca registral 6621, inscrita al tomo 1953, libro 171, folio 120 del indicado Registro. (...)

Décimo séptima. Y para mayor conocimiento de ese Tribunal sobre la su asistencia profesional del Letrado de Barcelona, Don M. R. M. la hermana de la causante, Dña. J. C. H. C., presunta heredera y demás interesados en la herencia, inmerso dicho profesional en los autos judiciales, con el presente escrito se acompañan los numerosos correos electrónicos habidos entre dichos profesional, como representante de los herederos (concretamente de la Sra. J. C.) y la Administración de la Comunidad de Propietarios, por medio de su titular y también Letrado de la actora en este procedimiento judicial.

De la lectura de estos correos se deduce que la ya citada presunta heredera manifiesta un interés por cancelar la deuda con la Comunidad de Propietarios y al mismo tiempo el mismo interés y las gestiones encaminadas tanto para el alquiler como la venta de la vivienda de la herencia. (...)

Décimo octava. Aparte de lo consignado anteriormente queremos dejar constancia de la impresión y sentimiento de los comuneros del edificio, al observar la controversia existente entre el Juzgado y el Registro de la Propiedad.-Advierten que lo ordenado por un Juzgado en el procedimiento interpuesto por la Comunidad de Propietarios, sin intervención alguna del Registro de la Propiedad, y, sin conocimiento éste de lo actuado

por aquél, pero sí, fuera del Juicio, le advierte con posterioridad de otras formalidades para negar el cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado.—Los comuneros no tienen conocimiento de asuntos legales o procesales, pero sí constatan que una Sentencia firme no tiene validez alguna cuando otro Organismo, sin intervención alguna en su tramitación, con posterioridad le insinúa omisiones y correcciones e impide y niega su cumplimiento.

Por cuanto antecede,

Suplico: Que teniendo por presentado este escrito, en tiempo y forma, juntamente con todos los documentos acompañados, y, estimando esta reclamación y recurso, tenga por impugnada la Calificación del Registro de la Propiedad núm. Cuatro, de Málaga, de fecha 13 de Julio de 2.022, y, previa su tramitación legal oportuna, se declare su nulidad y sin valor alguno y ordenando se proceda de inmediato al indicado Registro de la Propiedad al cumplimiento de lo ordenado por el Juzgado de Primera Instancia núm. Diecisiete, Málaga, en el Mandamiento de Embargo de fecha dos de Junio del año dos mil veintiuno-»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021; 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, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021 y 1 de febrero de 2022.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– En procedimiento ordinario interpuesto por la comunidad de propietarios de un edificio sito en Málaga contra la herencia yacente y herederos y causahabientes desconocidos de doña. D. N. C. B., titular de la finca registral número 25.637, en reclamación de deudas contraídas con dicha comunidad, se dictó sentencia firme a favor de la demandante.

– En procedimiento de ejecución de títulos judiciales derivado del anterior, se decreta el embargo de la citada finca y se ordena extender anotación preventiva de embargo.

La registradora suspende la anotación preventiva de embargo ordenada por entender que la finca sobre la que se ordena el embargo aparece inscrita a favor de doña D. N. C.

B. y el procedimiento se dirige contra la herencia yacente de dicha persona, herederos y causahabientes desconocidos de la misma, habiéndose acreditado el fallecimiento de aquélla, pero no si sus herederos son ciertos y determinados. Fundamenta su calificación en la actual doctrina de esta Dirección General según la cual, para poder anotar el embargo en caso de deudas del titular registral fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse si los herederos fueran ciertos y determinados y que la demanda se ha dirigido contra éstos, previa averiguación de sus circunstancias y domicilio. Y para el caso de que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada), en estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

El recurrente por su parte alega básicamente que, siendo firme la sentencia derivada del procedimiento ordinario, la calificación de la registradora cuestiona el mismo, lo que a su juicio excede de su competencia. Posteriormente señala que en el escrito de demanda impulsor del juicio ordinario, del que en su día se dictó sentencia firme, y, en cuya ejecución, se libró el mandamiento de embargo, se hizo constar al Juzgado el desconocimiento de los posibles herederos de la finada, con la sola constancia de una hermana de ésta, doña J. C. H. C., según resulta del certificado de defunción y, del mismo modo, la constancia de un despacho de abogados de Barcelona, encargado de la gestión de los bienes de la causante, con los que la administración de la comunidad de propietarios ha tenido muy larga y dilatada relación. Reconociendo que, aunque toda esta documentación consta en las actuaciones judiciales, no ha tenido acceso a las mismas el Registro de la Propiedad, acompañándolas al escrito de recurso.

2. Antes de entrar en el fondo del recurso cabe señalar que según reiteradísima doctrina hipotecaria, en los recursos solo cabe tener en cuenta los documentos presentados en tiempo y forma, es decir, que hayan sido calificados por el registrador (sin que sea admisible que se aporten al interponer el recurso); sin perjuicio de que los interesados puedan volver a presentar los títulos cuya inscripción no se admitió, en unión de los documentos aportados durante la tramitación del recurso para su nueva calificación por el registrador.

Es evidente, como el propio recurrente reconoce en su escrito que los múltiples documentos que acompañan al recurso, no pudieron ser analizados por la registradora para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, tampoco pueden ser tenidos en cuenta para la resolución del recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que este tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificador de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

3. Respecto a la facultad de calificación del registrador respecto de lo documentos judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de tracto sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. 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. 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, la consecuencia 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.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que la resolución 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 (vid. Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 21 de noviembre 2017).

También debe el registrador examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el 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. 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.

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. 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.

En este sentido 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 aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios» (Resolución de 14 de marzo de 2018).

Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio 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 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. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

En la nota de calificación, la registradora no cuestiona el fondo de la sentencia ni sus pronunciamientos, pero sí recaba datos que deben figurar en la inscripción registral para constatar que se han cumplido los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria y que se analizan en los fundamentos siguientes.

4. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, y se ha hecho constar anteriormente, 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).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe 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 (vid. 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 fue matizando 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.

5. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.ª del Capítulo I (De la división de la herencia), del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales).

El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relicto y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relicto que considere necesarias (art. 795.1 LEC). La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición.

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un nasciturus [arts. 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de

treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados».

No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurren indicios de su existencia, el juzgado debería notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC.

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone:

“1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio”.

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe:

“En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1”».

6. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto

de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso».

En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional, ha venido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional. Dice en su fundamento de Derecho 4: «El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que “el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)” (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un “remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario” (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a “aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)” (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que sí exige es el “empleo de cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado”».

En el caso de este expediente, a la vista de la documentación presentada en su momento en el Registro, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, como parece resultar del escrito del recurso, o si, por el contrario, no se tiene indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, ni, en consecuencia, la forma en que han sido citados.

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, 24 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.