

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

14184 *Resolución de 18 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Parla n.º 2 a practicar una anotación de embargo.*

En el recurso interpuesto por don R. C. S., abogado, en nombre y representación de la «Comunidad de Propietarios (...)» de Parla, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Parla número 2, doña Teresa Luisa Palmeiro Pereiro, a practicar una anotación de embargo.

Hechos

I

Mediante mandamiento, librado en cumplimiento del decreto dictado el día 20 de diciembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 7 de Parla por el que se ordenaba la anotación de embargo de la finca registral número 8.703 del Registro de la Propiedad de Parla número 2, se hacía constar que la finca objeto de anotación era: «Derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado herencia yacente de A. P. S. sobre la Finca registral n.º 8703».

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Parla número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento dentro del plazo legal, que se presentó con el número de asiento 320 del Diario 2025, se suspende la práctica de las operaciones registrales contenidas en el mismo con arreglo a los siguientes:

1. Hechos:

En el Juzgado de 1.^a Instancia n.º 7 de Parla se siguen autos de ejecución de títulos judiciales 216/2021 a instancia de la Comunidad de Propietarios (...) de Parla, contra la herencia yacente de Don A. P. S., habiéndose dictado decreto por el que se decreta la anotación de embargo de la finca registral 8.703 de Parla dos, haciéndose constar en el mandamiento presentado que la finca objeto de anotación es: Derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado herencia yacente de A. P. S. sobre la finca registral 8703 de Parla dos.

2. Fundamentos [sic] de derecho:

Impide practicar la anotación preventiva de embargo ordenado:

1) Consultados los archivos del Registro resulta que la finca en cuestión está inscrita a favor de Don A. P. S. y Doña A. E. R., por compra para su sociedad conyugal, y habiéndose dirigido la ejecución contra la herencia yacente del primero, no se acredita la fecha de fallecimiento, defecto que puede subsanarse por documento complementario con expresión de dicha fecha o bien aportando directamente el certificado de defunción de ambos.

2) Una vez hecha constar la fecha del fallecimiento de Don A. P. S., estaríamos ante el supuesto previsto en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, supuesto de disolución de sociedad de gananciales no figurando en el Registro su liquidación, por lo que además de dirigirse la demanda contra la herencia yacente de Don A. P. S. en los términos que veremos en el punto 3), debe dirigirse contra Doña A. E. R., no siendo suficiente la simple notificación, y en caso de haber fallecido ésta deberá hacerse constar su fecha de fallecimiento, en los mismos términos que Don A. P. S., y dirigirse la demanda contra sus herederos.

3) En cuanto a la demanda dirigida contra la herencia yacente, para los casos en que la herencia no haya sido aceptada por los herederos, el artículo 798 de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil determina que el administrador de los bienes representará a la herencia en todos los pleitos que estuviesen principiados al fallecer el causante. Esta doctrina ha sido matizada por la Sentencia del Tribunal Supremo de 9 de septiembre de 2021. A la vista de la señalada Sentencia, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha completado su doctrina para estos casos concluyendo 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. En cuanto a las notificaciones, debe recordarse que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y sólo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal. 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.

3. Parte Dispositiva: Se suspende la anotación de embargo solicitada con arreglo a lo siguiente:

a) No se acredita el fallecimiento de Don A. P. S., ni que la demanda se ha dirigido personalmente contra alguno de los herederos del citado señor o, en defecto de éstos, ha de justificarse la notificación por edictos a los ignorados herederos, así como la comunicación al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, de la pendencia del proceso.

Todo ello en base a los preceptos indicados y artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario y, entre otras, Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de julio de 2023 y 19 de noviembre de 2024.

b) No se hace constar en el mandamiento que se haya dirigido la demanda contra Doña A. E. R., en base al artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario, y en caso de haber fallecido ésta, contra sus herederos en los mismos términos que los herederos de Don A. P. S.

Contra la nota de calificación (...)

Parla, a la fecha de firma de la presente La Registradora Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Teresa Luisa Palmeiro Pereiro registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Parla-2 a día veintiuno de febrero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. C. S., abogado, en nombre y representación de una comunidad de propietarios de Parla, interpuso recurso el día 25 de marzo de 2025 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«Alegaciones: (...)

Primera: (...)

Segundo: cosa juzgada. Resolución.

En el Juzgado de 18 Instancia n.º 7 de Parla se siguen autos de ejecución de títulos judiciales 216/2021 a instancia de la Comunidad de Propietarios de la calle (...) de Parla, contra la herencia yacente de Don A. P. S., habiéndose dictado decreto por el que se decreta la anotación de embargo de la finca registral 8.703 de Parla dos, haciéndose constar en el mandamiento presentado que la finca objeto de anotación.

Que dicha resolución se dicta conforme a una sentencia firme dictada por un tribunal de Justicia.

La cosa juzgada significa:

La cosa juzgada es la fuerza que el ordenamiento jurídico da a los resultados obtenidos en un proceso y que conlleva que sean inalterables y obligatorios para las partes, esto es, inatacables.

Existen dos formas de atacar un resultado procesal: una directa, que consiste en impugnar la decisión judicial en el mismo proceso en que ha recaído, a través del sistema de recursos; otra indirecta, consistente en promover la apertura de un nuevo proceso sobre la misma materia en el que puede llegarse a un resultado incompatible con el obtenido en el anterior.

Cuando la decisión judicial no puede ser impugnada directamente en el mismo proceso, se dice que goza de cosa juzgada formal, o de firmeza, según la terminología tradicional. En cambio, cuando un resultado procesal no puede ser atacado ni siquiera indirectamente, es decir, iniciando un nuevo proceso sobre la misma problemática, entonces se dice que goza de fuerza de cosa juzgada material. Ambas, cosa juzgada formal y cosa juzgada material, son, por tanto, las dos especies del instituto de la cosa juzgada, y a las que se refieren, respectivamente, los artículos 207 LEC.

Conforme a lo que se acaba de exponer, puede ser definida como la fuerza que adquieren en determinado momento las resoluciones judiciales, haciéndolas inalterables en el mismo proceso en el que se han dictado. Ese momento no es otro que el de su firmeza, al que alude el artículo 207.1 LEC, al decir que son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno.

A su vez, esa firmeza o cosa juzgada formal, puede tener lugar por dos causas distintas; a saber: porque la ley procesal no prevé recurso alguno contra la resolución de que se trate, o porque, aun admitiéndolo, ha transcurrido el plazo legalmente fijado sin que ninguna de las partes lo haya presentado (art. 207.2 LEC).

A sus efectos parece referirse el artículo 207.3 de la LEC, al señalar que «Las resoluciones firmes pasan en autoridad de cosa juzgada y el Tribunal del proceso en que haya recaído deberá estar en todo caso a lo dispuesto en ellas». La segunda parte del precepto parece introducir cierta confusión en el concepto de cosa juzgada, pues si el efecto de la firmeza es la cosa juzgada, y en consecuencia, no hay posibilidad de recurso, lo que, a su vez, tratándose de resoluciones definitivas, conlleva que el proceso haya terminado, no tiene sentido insistir, como lo hace el precepto, en que el Tribunal del proceso deba estar vinculado a lo resuelto, pues su contacto con el mismo ha cesado de manera definitiva. Objeción que podría salvarse entendiendo que la vinculación a la que alude el precepto se refiere a la fase de ejecución, en la que, efectivamente, el Juez, debe partir del exacto contenido de la parte dispositiva de la resolución firme que

ejecuta. Motero Aroca, apartándose de la unánime doctrina tradicional (Prieto Castro, Guasp, Orbaneja que, en esencia y en línea con lo que venimos manteniendo, afirman que la cosa juzgada no es otra cosa que la firmeza de una resolución judicial, incluidas las sentencias), mantiene que cosa juzgada y firmeza son dos conceptos claramente diferenciados, y niega que la sentencia produzca efecto de cosa juzgada formal, pues si la cosa juzgada se produce en el proceso mismo en que la resolución se dicta y afecta al desarrollo posterior del mismo, vinculando al Tribunal a lo ya decidido, como se deduce del precepto transcrito, parece obvio que la misma no puede ser producida por las resoluciones que pongan fin al juicio.

Tal como acabamos de señalar, la cosa juzgada material es la fuerza de que está revestida una resolución judicial cuando no puede ser atacada en otro proceso. De ahí que, a diferencia de la cosa juzgada formal que produce efectos en el mismo proceso en el que la resolución se dicta, los efectos de la cosa juzgada material, se proyectan hacia exterior, a otros procesos distintos y posteriores, y conlleva que el Juez que conoce de ellos se halle vinculado a lo que sobre el fondo se haya resuelto en el anterior.

Tercero: prevalencia de norma. aplicación de la Ley de propiedad horizontal 49/1960. Responsabilidad solidaria de los deudores titulares de un bien inmueble registral. Afección real. Evitar perjuicios a terceros de buena fe con la publicidad registral.

La Ley de propiedad horizontal prevalece por orden jerárquico al Reglamento Hipotecario.

El artículo 1 del Código Civil declara que las fuentes del Derecho son la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho, aclarando su apartado tercero que la costumbre solo regirá en defecto de ley aplicable, y el apartado cuarto que los principios generales del Derecho se aplicarán en defecto de ley o costumbre, sin perjuicio de su carácter informador del ordenamiento jurídico.

En igual sentido, respecto a la jurisprudencia, el referido artículo 1.4 del Código Civil declara que «La jurisprudencia complementará el ordenamiento jurídico con la doctrina que, de modo reiterado, establezca el Tribunal Supremo al interpretar y aplicar la ley, la costumbre y los principios generales del Derecho».

Sin embargo, la mención especial a este principio se realiza en el número 2 del artículo 1 del Código Civil que declara, significativamente, que «carecen de validez las disposiciones que contradigan otras de rango superior». Por su parte, y como complemento del anterior artículo el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial de 1 de julio de 1985 ordena que «los Jueces y Tribunales no aplicarán los Reglamentos o cualquier otra disposición contraria a la Constitución, a la ley o al principio de jerarquía normativa».

El principio de jerarquía normativa se completa y complementa, por un lado, con el principio de temporalidad pues la ley posterior deroga a la anterior y por otro lado con el principio de especialidad, en cuanto la ley especial prevalece sobre la ley general.

El principio de jerarquía normativa se consagra constitucionalmente, al igual que el de legalidad, en el artículo 9.3 de la Constitución Española. En efecto, el propio principio de legalidad postula una jerarquización de las normas jurídicas y así lo declaró la Sentencia del Tribunal Constitucional 51/1983, de 14 de junio: «El pronunciamiento que es preciso emitir ahora no debe diferir del que recayó en las anteriores sentencias, pues no existe motivo para considerar que la disposición transitoria segunda b), del Real Decreto-Ley 11/1979 adolezca de inconstitucionalidad formal, que pudiera haber derivado de la violación del principio de legalidad –en el que debe entenderse incluido el de jerarquía normativa– en materia tributaria, formulado en los artículos 31.3 y 133.1 y 3 de la Constitución Española, o de haberse excedido la disposición cuestionada de los límites fijados al Decreto-Ley por el artículo 86.1; ni cabe considerar en este momento, como tampoco se hizo anteriormente, que la disposición transitoria segunda b), del Real Decreto Ley 11/1979 esté viciada de inconstitucionalidad material a causa de la pretendida vulneración de alguno de los principios de carácter material formulados en el artículo 9.3 de la Constitución Española».

Asimismo, el principio de jerarquía normativa no es susceptible de recurso de amparo tal y como declara, entre otros, el Auto del Tribunal Constitucional 292/1983, de 15 de junio: «La alegada violación del artículo 24.1 se habría producido, en efecto, por haber infringido la Magistratura de Trabajo el principio de jerarquía normativa (artículo 9.3 de la Constitución Española), al haber aplicado la norma que establece la incompatibilidad entre la pensión de viudedad y las rentas de trabajo, recogida en el Real Decreto 3218/1981 y de inferior rango; por tanto, que la Ley de la Seguridad Social, cuyo artículo 166.1 declara expresamente la compatibilidad de la pensión de viudedad con cualesquiera rentas de trabajo. Sin entrar en el análisis de la contradicción que la recurrente dice existir entre la ley y el reglamento citados (que no establece incompatibilidad con las rentas de trabajo de las pensiones de viudedad, sino sólo de los complementos necesarios para alcanzar las cuantías mínimas), el análisis de su alegato evidencia que la vulneración constitucional que reprocha al Magistrado de Trabajo es sólo la del principio de jerarquía normativa (9.3) que no es, ciertamente, un derecho susceptible de ser remediado en esta vía».

En definitiva, el principio de jerarquía normativa exige analizar las distintas fuentes del Derecho. La Constitución es la primera de las fuentes del Derecho y después se situarían las Leyes Orgánicas y las ordinarias, Decretos Leyes, regulados en el artículo 86 CE, Decretos legislativos en desarrollo de las leyes de bases (artículos 82 a 85 CE) y Reglamentos de Gobierno (artículo 97 CE).

En cuanto a las relaciones entre las leyes orgánicas y las ordinarias, el Tribunal Constitucional señala que el principio de jerarquía no es el adecuado para determinar las relaciones entre ambas, sino que unas y otras no se sitúan en planos jerárquicos distintos y que esas relaciones vienen dadas por las materias que se reservan a las primeras en virtud del art 81 de la Constitución (STC 213/1996, de 19 de diciembre).

El artículo 9 de la Ley 49/1960 de 21 de julio, propiedad horizontal:

– 1.º e) Contribuir, con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido, a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización.

Los créditos a favor de la comunidad derivados de la obligación de contribuir al sostenimiento de los gastos generales correspondientes a las cuotas imputables a la parte vencida de la anualidad en curso y los tres años anteriores tienen la condición de preferentes a efectos del 1.923 del Código Civil y preceden. su satisfacción. a los citados en los números 3.º, 4.º, y 5.º de dicho precepto, sin perjuicio de la preferencia establecida a favor de los créditos salariales en el texto refundido de la Ley del Estatuto de los Trabajadores, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1995, de 24 de marzo.

El adquirente de una vivienda o local en régimen de propiedad horizontal, incluso con título inscrito en el Registro de la Propiedad, responde con el propio inmueble adquirido de las cantidades adeudadas a la comunidad de propietarios para el sostenimiento de los gastos generales por los anteriores titulares hasta el límite de los que resulten imputables a la parte vencida de la anualidad en la cual tenga lugar la adquisición y a los tres años naturales anteriores. El piso o local estará legalmente afecto al cumplimiento de esta obligación.

En el instrumento público mediante el que se transmita, por cualquier título, la vivienda o local el transmitente, deberá declarar hallarse al corriente en el pago de los gastos generales de la comunidad de propietarios o expresar los que adeude. El transmitente deberá aportar en este momento certificación sobre el estado de deudas con la comunidad coincidente con su declaración, sin la cual no podrá autorizarse el otorgamiento del documento público, salvo que fuese expresamente exonerado de esta obligación por el adquirente. La certificación será emitida en el plazo máximo de siete días naturales desde su solicitud por quien ejerza las funciones de secretario, con el visto bueno del presidente, quienes responderán, en caso de culpa o negligencia, de la exactitud de los datos consignados en la misma y de los perjuicios causados por el retraso en su emisión.

– g) Observar la diligencia debida en el uso del inmueble y en sus relaciones con los demás titulares y responder ante éstos de las infracciones cometidas y de los daños causados.

– h) 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.

– i) 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. 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.

A los citados efectos citamos, 2 Sentencia del Tribunal Supremo.

STS-09-09-2021 (Rc 2833/2018 [...]): ámbito de la calificación registral, en un caso de un mandamiento judicial de inscripción de una sentencia dictada en rebeldía, que declara la prescripción adquisitiva de un inmueble, inscrito en favor de persona viuda y sin herederos conocidos.

La demanda se dirigió contra los ignorados herederos de la viuda, que fueron emplazados por edictos y declarados en rebeldía y, posteriormente, el Registro de la Propiedad denegó la inscripción de la sentencia declarativa del dominio por prescripción adquisitiva, al entender que no se había constituido debidamente la relación jurídico-procesal.

La Sala resuelve que, con carácter general, en estos casos en los que la demanda se dirija contra los ignorados herederos de una persona fallecida sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada, el juzgado además de emplazar a los ignorados herederos, debe de comunicar a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente la pendencia del proceso, conforme al art. 150.2 LEC. No obstante, en el caso concreto, el pleito se inició después de que hubiera transcurrido el plazo de prescripción para la aceptación de la herencia de 30 años desde la delación, sin que exista el menor indicio de interrupción de la prescripción, y que determina la desestimación del recurso interpuesto por el registrador de la propiedad.

SSTS-15-12-2021 (Rc 5543/2018 [...]), y de 17-02-2021 (Rc 5479/2018 [...]): impugnación de las calificaciones negativas del registrador de la propiedad respecto de un decreto de adjudicación dictado en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Las calificaciones negativas se fundaron en que los decretos de adjudicación no respetaban lo dispuesto en el art. 671 LEC, interpretado conjuntamente con el art. 670 LEC. Se plantea en casación la cuestión de si el control que efectúa el registrador para verificar si se han cumplido los porcentajes mínimos de valoración para la adjudicación incluye la posibilidad de una interpretación correctora de la norma mediante la aplicación de otro precepto previsto para otro caso. La Sala Primera concluye, pese a considerar correcta la interpretación armonizadora del registrador de los arts. 670 y 671 LEC, que excede de la función calificadora del registrador revisar la valoración realizada por el juzgado al aplicar esta regla del art. 671 LEC, pues es el letrado de la Administración de Justicia la autoridad competente para dictar el decreto y para interpretar y aplicar las normas reguladoras de la subasta, del precio de remate y de la adjudicación. De forma que el registrador de la propiedad puede calificar el decreto, pero no puede revisar ni forzar su revisión».

IV

La registradora la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su nota de calificación y formó el oportuno 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; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100, 140, 144 y 166 del Reglamento Hipotecario; la Sentencias del Tribunal Constitucional número 266/2015, de 14 de diciembre, y 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, 21 de noviembre de 2017, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre 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 25 de octubre de 2021, 1 de febrero, 19 de julio, 11 de octubre y 1 de diciembre de 2022, 14 de febrero, 20 de abril, 10 de mayo, 13 de junio y 25 de julio de 2023, 8 de enero, 13 de marzo y 26 de julio de 2024 y 14 de enero y 6 de marzo de 2025.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa de la registradora a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento de ejecución de títulos judiciales seguido contra la herencia yacente de uno de los cónyuges titulares registrales de la finca. Dicha negativa se justifica en el hecho de que no se ha acreditado el fallecimiento del titular registral de la finca embargada y que no se han observado los requisitos necesarios para que la demanda contra la herencia yacente cumpla las exigencias derivadas del principio de tracto sucesivo. Igualmente se alega en la nota de calificación que la finca aparece inscrita con carácter ganancial y que, por tanto, se han de cumplir los requisitos establecidos para estos casos en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario.

El recurrente centra sus alegaciones en la eficacia de cosa juzgada de las resoluciones judiciales y en el limitado alcance de la calificación respecto de los documentos judiciales.

2. Sobre 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 (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Pleno, 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.

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» (cfr. 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 (cfr. 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.

3. Entrando en el estudio del defecto observado, en primer lugar, se solicita por la registradora la acreditación del fallecimiento de los cónyuges titulares registrales. El defecto debe confirmarse. Para extender asientos relativos a procedimientos seguidos contra la herencia yacente del titular registral, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, es necesaria la constancia de su fallecimiento, circunstancia que debe ser calificada por el registrador. El documento que da fe de la muerte de una persona y de la fecha y lugar de fallecimiento es el certificado de defunción.

En el ámbito procesal, el fallecimiento tiene, igualmente, que quedar debidamente acreditado para justificar la legitimación procesal de la propia herencia yacente (artículo 6.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en relación con el artículo 265.1 y.2 del mismo texto legal). Por lo tanto, una vez el juez haya admitido la demanda, será suficiente que se refleje en el mandamiento la fecha del fallecimiento del causante, sin perjuicio de que, si ese dato no consta, como sucede en este caso, pueda obtenerse mediante una diligencia de adición al mismo o mediante la aportación del certificado de defunción.

Así resulta del artículo 166 del Reglamento Hipotecario, al disponer lo siguiente: «Primera. 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 aquéllos».

4. 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.

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.»».

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:

- 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.
- 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 cuarto: «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 jurídicoprocesal, 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, no puede establecerse la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, ni la forma en que, en su caso, se hayan producido las notificaciones. Por lo tanto, el defecto, en este punto, debe así mismo confirmarse.

5. También se señala en la nota de calificación que, dado que la finca embargada aparece inscrita con carácter ganancial a nombre de los cónyuges don A. P. S. y doña A. E. R. y que se manifiesta que don A. P. S. ha fallecido, nos encontramos ante una situación de sociedad de gananciales disuelta y no liquidada, por lo que habrán de cumplirse las reglas previstas en el artículo 144.4 del Reglamento Hipotecario: «Disuelta la sociedad de gananciales, si no figura en el Registro su liquidación, el embargo será anotable si consta que la demanda se ha dirigido contra ambos cónyuges o sus herederos».

Sobre esta materia también ha tenido ocasión de pronunciarse en diversas ocasiones este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en «Vistos»), habiendo señalado que, disuelta pero no liquidada la sociedad de gananciales, no corresponde a los cónyuges individualmente una cuota indivisa en todos y cada uno de los bienes que la integran y de la que pueda disponer separadamente, sino que, por el contrario, la participación de aquellos se predica globalmente respecto de la masa ganancial en cuanto patrimonio separado colectivo, en tanto que conjunto de bienes con su propio ámbito de responsabilidad y con un régimen específico de gestión, disposición y liquidación, que presupone la actuación conjunta de ambos cónyuges o de sus respectivos herederos, y solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

De lo anterior se desprende la necesidad de distinguir tres hipótesis diferentes, así en su sustancia como en su tratamiento registral. En primer lugar, el embargo de bienes concretos de la sociedad ganancial en liquidación, el cual, en congruencia con la unanimidad que preside la gestión y disposición de esa masa patrimonial (cfr. artículos 397, 1058 y 1401 del Código Civil), requiere que las actuaciones procesales

respectivas se sigan contra todos los titulares (artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 144.4 de su Reglamento).

En segundo lugar, el embargo de una cuota global que a un cónyuge corresponde en esa masa patrimonial, embargo que, por aplicación analógica de los artículos 1067 del Código Civil y 42.6 y 46 de la Ley Hipotecaria, puede practicarse en actuaciones judiciales seguidas sólo contra el cónyuge deudor, y cuyo reflejo registral se realizará mediante su anotación «sobre los inmuebles o derechos que se especifique en el mandamiento judicial en la parte que corresponda al derecho del deudor» (cfr. artículo 166.1, «in fine», del Reglamento Hipotecario).

En tercer lugar, el teórico embargo de los derechos que puedan corresponder a un cónyuge sobre un concreto bien ganancial, una vez disuelta la sociedad conyugal, supuesto que no puede confundirse con el anterior pese a la redacción del artículo 166.1.º, «in fine», del Reglamento Hipotecario, y ello se advierte fácilmente cuando se piensa en la diferente sustantividad y requisitos jurídicos de una y otra hipótesis. En efecto, teniendo en cuenta que el cónyuge viudo y los herederos del premuerto puedan verificar la partición del remanente contemplado en el artículo 1404 del Código Civil, como tengan por conveniente, con tal de que no se perjudiquen los derechos del tercero (cfr. artículos 1058, 1083 y 1410 del Código Civil), en el caso de la traba de los derechos que puedan corresponder al deudor sobre los bienes gananciales concretos, puede perfectamente ocurrir que estos bienes no sean adjudicados al cónyuge deudor (y lógicamente así será si su cuota puede satisfacerse en otros bienes gananciales de la misma naturaleza, especie y calidad), con lo que aquella traba quedará absolutamente estéril; en cambio, si se embarga la cuota global, y los bienes sobre los que se anota no se atribuyen al deudor, éstos quedarán libres, pero el embargo se proyectará sobre los que se le hayan adjudicado a éste en pago de su derecho (de modo que sólo queda estéril la anotación, pero no la traba). Se advierte, pues, que el objeto del embargo cuando la traba se contrae a los derechos que puedan corresponder a un cónyuge en bienes gananciales singulares carece de verdadera sustantividad jurídica; no puede ser configurado como un auténtico objeto de derecho susceptible de una futura enajenación judicial (cfr. Resolución de 8 de julio de 1991) y, por tanto, debe rechazarse su reflejo registral, conforme a lo previsto en los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria.

En el presente caso, del tenor del mandamiento objeto de calificación, se ordena el embargo sobre «derechos de propiedad o cualesquiera otros que pudiera corresponder al ejecutado herencia yacente de A. P. S. sobre la Finca registral n.º 8703». Nada se dice del otro cónyuge titular registral ni de sus eventuales herederos.

Por tanto, debe también confirmarse la calificación respecto de este defecto.

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, 18 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.