

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14204** *Resolución de 14 de noviembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Tordesillas a inscribir el testimonio de una sentencia judicial.*

En el recurso interpuesto por doña E. M. C. P. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Tordesillas, don Santiago Blasco Lorenzo, a inscribir el testimonio de una sentencia judicial.

#### Hechos

##### I

En el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Valladolid se siguió procedimiento de juicio verbal número 669/2016 a instancias de doña E. M. C. P. frente a don T. P. R. y sus posibles herederos, procedimiento en el que se dictó sentencia de fecha 1 de diciembre de 2016 por la que se declaraba a la demandante como propietaria de la finca registral número 5.037 del Registro de la Propiedad de Tordesillas por prescripción adquisitiva.

##### II

Testimonio de la indicada sentencia fue presentado en el Registro de la Propiedad de Tordesillas, siendo objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificación registral Antecedentes de hecho Primero: El día dieciocho de mayo de dos mil diecisiete a las doce horas, fue presentado en este Registro de la Propiedad testimonio de la Sentencia número 341/2016, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Valladolid, expedido el día quince de marzo del año dos mil diecisiete, en el que bajo el número 0000669/2.016, se sigue juicio verbal, por el que se declara justificado el dominio a favor de doña E. M. C. P., de la finca número 5.037 del polígono 13 del término municipal de Wamba, con referencia catastral: 47231A013050370000PD, liquidado del impuesto. Fundamentos de Derecho 1. Artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40, 82, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 272 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005 y 12 de junio de 2008, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 19 de septiembre y 22 de octubre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo y 15 de noviembre de 2016 y 3 de abril de 2017. El principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española. Este principio, en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral 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. Como ha afirmado de forma reiterada la Dirección General de los Registros y del Notariado, el respeto a la función

jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto 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 por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en las Sentencias relacionadas, que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, 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. De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que están bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española). En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el 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 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios». 3 [sic]. Es consecuencia de lo anterior la doctrina de este Centro Directivo que impone que en los casos de herencias yacentes, toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa y 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. Efectivamente, la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, con relación a lo expuesto en los precedentes razonamientos jurídicos, que «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. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; No cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial citada, en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial. Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia. Conforme al artículo 1941 del Código Civil «la posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida», requisitos aplicables tanto a la usucapión ordinaria, como a la extraordinaria, siendo constante la jurisprudencia en la exigencia de que esta posesión sea en concepto de dueño. Esta circunstancia refuerza la necesidad de que la herencia sea debidamente emplazada, bien por la intervención de un interesado en la misma, bien por la designación de un administrador judicial, que tutele sus intereses, evitando con ello la indefensión. 2 [sic]. De conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de septiembre de 2011 es incuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra la herencia yacente, pero es indiscutible que en tal caso es preciso acreditar la fecha del fallecimiento del titular registral, y así lo exige expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario. 3. Por otro lado, la resolución judicial identifica la finca sobre la que practicar el asiento exclusivamente por su polígono y parcela, sin indicar ningún dato registral, lo que conlleva la imposibilidad de identificar adecuadamente la finca registral afectada. Este extremo, lógicamente, debe resultar con claridad del título inscribible, sin que podamos admitir su subsanación mediante instancia del interesado. En base a los anteriores hechos y fundamentos de derecho se suspende el despacho del documento presentado por los siguientes defectos subsanables: Defectos que impiden la inscripción: 1.–Si la demanda se ha dirigido de manera genérica contra los herederos desconocidos o indeterminados del titular registral, y no hay ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente, es imprescindible el nombramiento de un administrador judicial que tutele los intereses de la herencia yacente en el procedimiento. 2.–Debe acreditarse la fecha de fallecimiento del titular registral. 3.–De la documentación presentada no resulta identificada la finca registral sobre la que practicar los correspondientes asientos. La presente nota de calificación se expide, por duplicado, para su notificación al presentador del documento, y al Notario o Funcionario autorizante, de conformidad con lo dispuesto en el art. 322 de la Ley Hipotecaria y art. 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico

de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Don Santiago Blasco Lorenzo, Registrador de la Propiedad de Tordesillas, Acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultas de los Antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados. 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez día hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 4.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...) Tordesillas El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Santiago Blasco Lorenzo registrador de Registro Propiedad de Tordesillas a día seis de junio del año dos mil diecisiete».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña E. M. C. P. interpuso recurso el día 14 de agosto de 2017 atendiendo a los siguientes argumentos: «Alegaciones Primera.–Se alega, entre otros, en la calificación negativa que ahora se recurre, que el registrador tiene la «obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero si el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión», en base al principio de tracto sucesivo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. Esta parte debe reiterar la obligación de la Administración Pública, de cumplir las resoluciones judiciales, siendo el juzgador el que debe verificar el efectivo y eficaz cumplimiento de la legislación vigente en todo momento. Se pretende en este acto recurrido, valorar la prueba, fondo y cuestiones jurídicas para determinar si procede o no –conforme el criterio del registrador– la inscripción de un derecho solicitada por esta parte y expresamente reconocido por el Juzgado. El artículo 522.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil reitera la obligación de los Registros Públicos de «acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surjan de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica». La capacidad o potestad de «examen» de las resoluciones judiciales no puede suponer en ningún caso la obstaculización de los particulares de hacer públicos sus derechos, máxime si previamente han sido reconocidos (que no otorgados o concedidos) por un órgano judicial. En el presente caso se trata de una sentencia declarativa de un derecho, derivado de una situación de hecho y jurídica determinada que acredita la posesión de una finca en concepto de dueño y que por tanto reconoce la existencia de dicho derecho con la finalidad de dar cuerpo jurídico y protección a una situación de facto. Así mismo, se alega la Sentencia del Tribunal Supremo 295/2006 de 21 de marzo en la que se afirma que «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». Siendo dicha sentencia y su fundamentación dictada en el marco de una calificación negativa ante la solicitud de inscripción de anotaciones preventivas de embargo frente a titular registral, caso muy alejado de la situación en la que nos encontramos. Dado que el registrador no tiene acceso a todo el procedimiento del que deriva la Sentencia n.º 341/2016 de 1 de diciembre que ahora se pretende inscribir, no conoce ni puede conocer dicho aspecto. En el procedimiento verbal de origen, fue parte (necesaria) y por tanto demandado, el titular registral de la finca registral n.º 2.125, el cual así mismo junto con sus posibles herederos fueron notificados en tiempo en forma, a través de publicaciones por edictos, tal y como dispone el artículo

156 y 164 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (desconociéndose sus posibles domicilios), constando dichas actuaciones en los autos del procedimiento verbal 669/2016, y en la propia sentencia de referencia. Segunda.—En lo respecto a la posible herencia yacente del titular registral, se afirma en la calificación negativa la necesidad de haber nombrado en el procedimiento de origen un administrador judicial. Afirma el acto que se recurre que, «sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial». En este caso el registrador no sólo ejercita funciones de examen de la resolución procesal, sino que, sobrepasando los principios de inmediatez, contradicción y examen procesal del órgano jurisdiccional, afirma la necesidad de haber procedido al nombramiento de un administrador judicial que «velara por los intereses y evite la indefensión» de la herencia. El juzgador en este caso examinó no sólo los requisitos procesales necesarios para la interposición de la demanda declarativa de dominio, tanto de postulación, legitimación activa y pasiva (pues como afirma la propia Sentencia n.º 341/2016 los desconocidos herederos fueron emplazados) y competencia, sino que en aras de su obligación de velar por los intereses de ambas partes (artículo 7 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y artículo 24 de la Constitución) verificó la documentación aportada, practicando las notificaciones oportunas y constatando la situación que esta parte expuso a su derecho, sentenciado y reconociendo la titularidad de la dicente de la totalidad de la finca que ahora se pretende inscribir. Por tanto, no siendo la figura del administrador judicial operante en este caso (artículos 630-633 y 676-680 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), no puede contravenirse la llevanza y resolución por el juzgador del presente asunto -que en definitiva se pretende-, al intentar hacer valer la necesidad de una figura no prevista para el supuesto de origen (a la par que innecesaria) cuya designación a falta de propuesta por la demandante debía ser acordada por el juzgador si éste hubiera previsto la posible indefensión o vulneración de los intereses o derechos de alguna de las partes. Así mismo, la DGRN señala al respecto que «la exigencia de nombramiento de defensor judicial de la herencia yacente no debe convertirse en una exigencia formal excesivamente gravosa» (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013). Matizándose esta doctrina en el sentido de «considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en el 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» (Resoluciones de 8 de mayo de 2014 y 5 de marzo de 2015). En el presente caso se procedió a las publicaciones por edictos y en el BOCYL de la Comunidad no personándose ninguno de los demandados, entendiéndose el juzgado acreditada la legitimación pasiva suficiente y salvaguardados los intereses de dicha parte procesal. Tercera.—Por último se requiere a esta parte la necesidad «indiscutible» de acreditar la fecha de fallecimiento del titular registral, como lo exige «expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario». Como puede observarse en la nota simple de la finca registral n.º 2.125, la cotitularidad inscrita a favor de don T. P. R. data de diciembre de 1887. Cabe manifestar la imposibilidad de esta parte, ya en sede judicial, de determinar con exactitud la fecha de fallecimiento, presumido este suceso dada la fecha a la que nos referimos. No teniendo datos suficientes para su determinación (pues esta parte carece de más datos identificativos, tales como número de DNI) y teniendo en cuenta la fecha indicada, dicho fallecimiento no es sólo una mera presunción sino un hecho cierto, sin poder aportar documentación acreditativa al carecer de los datos básicos necesarios para su solicitud. Siendo el requerimiento del artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario relativo a las anotaciones preventivas de embargo en procedimientos seguidos contra herederos indeterminados del deudor. Cuarta.—Afirma por último la calificación que, la resolución judicial identifica la finca en cuestión «exclusivamente por su polígono y parcela, sin indicar ningún dato registral, lo que conlleva la imposibilidad de identificar adecuadamente la finca registral afectada». La resolución judicial aludida, a la hora de identificar la finca se remite a la demanda interpuesta y en especial a la documentación aportada con la misma tal y como consta en el fundamento jurídico primero, remitiéndose

a la nota del Registro de la Propiedad (aportada con la demanda) en varias ocasiones. Por dicho motivo, y para no ser éste un defecto formal que impida la inscripción, se aporta con el presente recurso (...) copia de la demanda aportada que dio lugar al procedimiento de Juicio Verbal 669/2016, así como la nota que se aportó con la demanda».

## IV

El registrador de la Propiedad de Tordesillas, don Santiago Blasco Lorenzo, emitió informe, en el que mantuvo su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 10, 18, 20, 38, 40, 82, 130, 199, 201, 202, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 496 y siguientes, 524 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013, relativas al alcance de la calificación, y de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008 y 3 de marzo de 2011, relativas a la herencia yacente, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo, 21 de junio 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, 17 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 7, 9 y 22 de septiembre, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 5 de abril, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre y 4 de octubre de 2016 y 30 de enero y 12 de julio de 2017.

1. Habiéndose dictado una sentencia declarando el dominio de una finca a favor de la demandante en un procedimiento declarativo seguido frente al titular registral y sus desconocidos herederos, el registrador suspende la inscripción por tres motivos: a) necesidad del nombramiento de un administrador judicial que tutele los intereses de la herencia yacente en el procedimiento; b) debe acreditarse la fecha de fallecimiento del titular registral, y c) de la documentación presentada no resulta identificada la finca registral sobre la que practicar los correspondientes asientos.

2. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

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

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

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados

extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero 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.

Como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el 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 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

3. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo, impone que toda actuación que pretenda tener reflejo registral deba articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, en sus artículos 790 y siguientes exige la adopción de medidas de aseguramiento del caudal hereditario en los procedimientos judiciales de división de herencia –entre ellas el nombramiento de un administrador judicial ex artículo 795 del Código Civil– cuando fallecido el causante no conste la existencia de testamento ni de parientes de aquel. Atribuye por tanto –en los supuestos de herencia yacente– gran importancia a la posibilidad o no de intervención de posibles llamados a la herencia.

En este sentido no cabe desconocer al respecto la doctrina jurisprudencial (citada en los «Vistos»), en la que se admite el emplazamiento de la herencia yacente a través de un posible interesado, aunque no se haya acreditado su condición de heredero ni por supuesto su aceptación. Sólo si no se conociera el testamento del causante ni hubiera parientes con derechos a la sucesión por ministerio de la ley, y la demanda fuera genérica

a los posibles herederos del titular registral sería pertinente la designación de un administrador judicial.

Por eso parece razonable restringir la exigencia de nombramiento de administrador judicial, al efecto de calificación registral del tracto sucesivo, a los supuestos de demandas a ignorados herederos; pero considerar suficiente el emplazamiento efectuado a personas determinadas como posibles llamados a la herencia.

Por otro lado las peculiaridades derivadas de la presentación de una demanda contra una herencia yacente no impide la necesidad de procurar la localización de quien pueda ostentar su representación en juicio como paso previo a una posterior declaración en rebeldía; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencia de fecha 3 de marzo de 2011, en un caso en que, como en el que se resuelve en este expediente, se demandó a la herencia yacente o ignorados herederos si bien en ese supuesto también se demandaron a personas identificadas, recoge la doctrina plasmada en la Sentencia de 4 de marzo de 2005 y señala que la razón de las exigencias impuestas por la Ley de Enjuiciamiento Civil a los actos de comunicación está en que el destinatario del acto tenga oportuna noticia del proceso para que pueda adoptar la conducta procesal que estime convenirle (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 2008), pues la indefensión consiste en la privación o limitación no imputable al justiciable de cualesquiera medios legítimos de defensa de la propia posición dentro del proceso, y la hay siempre que falte una plena posibilidad de contradicción (Sentencias del Tribunal Constitucional números 64/1986, de 21 de mayo, 98/1987, de 10 de junio, 26/1993, de 25 de enero, 101/2001, de 23 de abril, 143/2001, de 14 de junio, etc.).

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

4. En el caso objeto de este expediente se ha dirigido el procedimiento contra los desconocidos herederos del titular registral de la finca, que se dice fallecido, sin que conste en la sentencia de 1 de diciembre de 2016 por la que se declaraba a la demandante como propietaria de la finca 5.037 por prescripción adquisitiva, único documento presentado en el Registro, si se efectuó emplazamiento a personas determinadas como posibles llamados a la herencia, y sin que tampoco resulte si se efectuaron todos los medios de averiguación que la Ley de Enjuiciamiento Civil impone para identificar a esos desconocidos herederos y su domicilio a efectos de notificaciones.

Por todo ello, y según lo expuesto en los anteriores fundamentos de Derecho, procede confirmar la calificación respecto de este primer defecto, siendo necesario o bien acreditar que se llevaron a cabo en el procedimiento las formalidades exigidas a que se ha hecho referencia anteriormente o bien el nombramiento de un administrador judicial que represente los intereses de la herencia yacente.

5. El segundo de los defectos objeto de impugnación está referido a la necesidad de que se acredite la fecha de fallecimiento del causante. Alega la recurrente la imposibilidad de determinar con exactitud dicho extremo, considerando que no dispone del dato de su DNI y que la inscripción de dominio a favor de dicho causante es del año 1887.

Como se ha analizado en apartados anteriores, el principio de tracto sucesivo exige que para la inscripción de una resolución judicial en el Registro que el procedimiento se haya dirigido contra el titular registral o contra sus respectivos herederos en el caso de que dicho titular haya fallecido. Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 8 de septiembre de 2011, «es incuestionable que, para cumplir el principio de tracto sucesivo, la demanda ha de ser dirigida contra el titular registral, pudiendo dirigirse, en caso de fallecimiento de éste, contra la herencia yacente, pero es indiscutible que en



tal caso es preciso acreditar la fecha del fallecimiento del titular registral, y así lo exige expresamente el artículo 166.1 del Reglamento Hipotecario».

No obstante, en el caso objeto de recurso concurren algunas circunstancias relevantes que han de ser atendidas. En primer lugar, el hecho de que la última inscripción de dominio de la mitad indivisa de la finca practicada a favor de don T. P. R. sea del año 1887, pone de manifiesto la imposibilidad material de que dicho titular siga aún con vida. Y, sobre todo, si se tiene en cuenta que el juez ha admitido, como resulta del último párrafo del fundamento de derecho segundo de la sentencia, que los únicos que podían actuar en el proceso oponiéndose a la pretensión de la demandante, son los «los herederos desconocidos de quien aparece como titular registral de una mitad indivisa, según inscripción del año 1887», parece que no puede ahora el registrador, dentro de los límites que a la calificación de documentos judiciales le impone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, exigir la acreditación de un hecho que la sentencia ha dado por sentado. Procede, en consecuencia, revocar la calificación impugnada en este punto.

6. El tercer defecto objeto recogido en la nota de calificación hace referencia a que de la documentación presentada no resulta identificada la finca registral sobre la que practicar los correspondientes asientos.

Así planteada la cuestión, ha sido objeto de una dilatada atención por parte de esta Dirección General que tiene elaborada una doctrina (vid. «Vistos»), que, por ser de plena aplicación al supuesto de hecho, es preciso reiterar. Conforme a la misma, siendo la finca el elemento primordial de nuestro sistema registral -de folio real-, por ser la base sobre la que se asientan todas las operaciones con trascendencia jurídico real (cfr. artículos 1, 8, 9, 17, 20, 38 y 243 de la Ley Hipotecaria y 44 y 51.6 del Reglamento Hipotecario), constituye presupuesto básico de toda actividad registral la identidad o coincidencia indubitada entre la finca que aparece descrita en el título presentado y la que figura inscrita en el Registro. Por ello, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 2 de septiembre de 1991, 29 de diciembre de 1992, 21 de junio de 2004 y 10 y 14 de junio de 2010, entre otras), para su acceso al Registro, los títulos inscribibles han de contener una descripción precisa y completa de los inmuebles a que se refieren, de modo que éstos queden suficientemente individualizados e identificados (artículos 9.1 de la Ley Hipotecaria y 51, reglas 1.<sup>a</sup> a 4.<sup>a</sup>, del Reglamento Hipotecario). Así lo exige el artículo 21.1 de la Ley Hipotecaria: «Los documentos relativos a contratos o actos que deban inscribirse expresarán, por lo menos, todas las circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción y sean relativas a las personas de los otorgantes, a las fincas y a los derechos inscritos».

Esta doctrina ha sido matizada en relación a los inmuebles ya inscritos cuya descripción ya recoge el conjunto de requisitos establecidos en el ordenamiento hipotecario. En tales casos, la omisión o discrepancia de algunos de los datos descriptivos con que éstos figuran en el Registro no constituye en todo caso un obstáculo para la inscripción si su ausencia no impide la perfecta identificación de la finca. Por el contrario, debe entenderse que dicho obstáculo existirá cuando la omisión o discrepancia sea de tal condición que comprometa la correspondencia segura y cierta entre el bien inscrito y el que según el título se transmite.

Por tanto, el acceso al Registro de los títulos exige que la descripción que en ellos se contenga de la finca objeto del correspondiente acto o negocio jurídico permita apreciar de modo indubitado la identidad entre el bien inscrito y el transmitido (cfr. Resoluciones de 29 de diciembre de 1992 y 11 de octubre de 2005). En suma, como afirmó la Resolución de 7 de enero de 1994 «el principio de especialidad y la concreta regulación legal en esta materia (artículos 9 y 30 Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) exigen la descripción de la finca en el título que pretenda el acceso al Registro de la Propiedad como medio indispensable para lograr la claridad y certeza que debe presidir la regulación de los derechos reales y el desenvolvimiento de la institución registral».

En el presente caso ha de confirmarse el defecto, porque el registrador pone de manifiesto en su calificación la imposibilidad de identificar la finca sólo con los datos catastrales, que son los únicos a que hace referencia la sentencia. Aunque con el recurso

se aporta copia de la demanda en la que se contiene una descripción más detallada de la finca, así como la nota simple que se incorporó al escrito de demanda, dichos documentos no pueden ahora ser tenidos en consideración, puesto que, como ha reiterado en múltiples ocasiones este Centro Directivo, el artículo 326 de la Ley Hipotecaria dispone que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso en cuanto al segundo defecto recogido en la nota, y confirmar la calificación respecto de los otros dos defectos objeto de impugnación, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 14 de noviembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.