

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12493** *Resolución de 1 de julio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Almería n.º 5, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción.*

En el recurso interpuesto por don M. G. A. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Almería número 5, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se deniega la inscripción de una sentencia declarativa de dominio por prescripción.

#### Hechos

I

Mediante sentencia sobre acción declarativa del dominio por prescripción, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 3 de Almería el día 27 de junio de 2018, se estimaba la demanda en beneficio de la comunidad de herederos de los hermanos A. T. contra los titulares registrales, herederos de don A. A. M.: doña M. M. y doña A. A. G. y herederos de doña A. A. G.; y frente al heredero de doña D. G. G., don J. A. G., declarando el dominio proindiviso de los actores sobre 1.588,40 participaciones indivisas de las 4.680 que integraban la totalidad de la finca registral número 13.542 del Registro de la Propiedad de Almería número 5, ordenando la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias a dicha declaración. En los antecedentes de hecho, en el apartado segundo, se añadía que: «Admitida que fue, a trámite la demanda, se dio traslado de ella a los demandados, que fueron emplazados para personarse y contestarla, lo que hicieron en tiempo y forma allanándose la Procuradora de los tribunales Sra. M. M., en nombre y representación de Dña. I. A. G., el procurador Sr B. C. en representación de Dña. C. B. G., D. J. B. G. y Dña. A. B. G., la procuradora Sra. Y. F. en representación de Dña. S. A. N., Dña. [sic] J. A. N. y D. J. C. A. N., no compareciendo los restantes herederos de doña A. A. G. y herederos de doña A. A. G., que fueron declarados en situación de rebeldía, en virtud de Decreto de 24 de abril de 2.018». Las partes demandadas personadas se allanaron íntegramente a la pretensión de la actora. El resto de demandados, pese a constar emplazados en legal forma, dejaron de comparecer en autos, colocándose en situación de rebeldía procesal. Mediante diligencia, de fecha 2 de marzo de 2020, se hizo constar que, en fecha 8 de febrero de 2019, se notificó la sentencia recaída a los demandados rebeldes, lo que se produjo mediante edicto publicado en el «Boletín Oficial de la Provincia de Almería», y mediante diligencia, de fecha 24 de febrero de 2021, se añadía que no constaba interposición de recurso por ninguno de los demandados. En auto, de fecha 13 de mayo de 2020, se especificaba que el proindiviso se adquiriría en séptimas partes indivisas por los hermanos A. T.

II

Presentado testimonio de la referida sentencia en el Registro de la Propiedad de Almería número 5, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento (Sentencia número 131/2018 sobre acción declarativa del dominio por prescripción, dictada por el Juzgado de 1.ª Instancia número 3 de Almería,

en fecha 16 de abril de 2019 [sic], junto con diligencias de fecha 2 de marzo de 2020 y auto de fecha 13 de mayo de 2020, diligencia de 24 de febrero de 2021, decreto de 18 de enero de 2018, diligencias de 27 de septiembre de 2017 y 21 de diciembre de 2020. Se acompaña también escritura de herencia autorizada por el Notario don José Luis Antolínez Ahedo el día 8 de octubre de 1985 con número de protocolo 1.582 y acta de declaración de herederos de fecha 21 de abril de 1998 autorizada por el Notario don Luis Enrique Lapiedra Frías con número 902 de su protocolo) que fue presentado en este Registro el día 10 de marzo de 2021 bajo el asiento número 646 del Diario 95, tras examinar los antecedentes del Registro, ha suspendido la práctica de la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes:

Hechos:

Mediante el título cuya inscripción se pretende y que motiva la presente calificación, se estima la demanda sobre acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva en beneficio de la comunidad de herederos de los hermanos A. T. contra los titulares registrales, Herederos de don A. A. M., doña M. M. A. G., doña A. A. G. y herederos de doña A. A. G.; y frente al heredero de doña D. G. D., don J. A. G., declarando el dominio proindiviso de los actores sobre las mil quinientas ochenta y ocho como cuarenta participaciones indivisas (1.588,40) de las cuatro mil seiscientos ochenta (4.680) que integran la totalidad de la finca registral número 13.542, ordenando la cancelación de las inscripciones registrales contradictorias a dicha declaración (según consta en el Fallo de la sentencia).

En los Antecedentes de Hecho, en el Apartado Segundo, se añade que:

"Admitida que fue, a trámite la demanda, se dio traslado de ella a los demandados, que fueron emplazados para personarse y contestarla, lo que hicieron en tiempo y forma allanándose la Procuradora doña... en nombre y representación de doña I. A. G., el procurador Sr. ... en representación de doña C. B. G., don J. B. G. y doña A. B. G., la procuradora Sra. ... en representación de doña S. A. N., doña J. A. N. y D. J. C. A. N., no compareciendo los restantes herederos de doña A. A. G. y herederos de doña A. A. G., que fueron declarados en situación de rebeldía, en virtud de Decreto de 24 de abril de 2018...

Las partes demandadas personadas se allanaron íntegramente a la pretensión de la actora...

El resto de demandados, pese a constar emplazados en legal forma, dejaron de comparecer en autos, colocándose en situación de rebeldía procesal..."

Mediante diligencia de fecha 2 de marzo de 2020, se hace constar que en fecha 8 de febrero de 2019 se notificó la sentencia recaída a los demandados rebeldes, lo que se produjo mediante edicto publicado en el "Boletín Oficial de la Provincia de Almería". La sentencia tiene fecha de 16 de abril de 2019 [sic].

Mediante diligencia de 24 de febrero de 2021 se añade que no consta interposición de recurso por ninguno de los demandados.

En auto de 13 de mayo de 2020 se especifica que el proindiviso se adquiere en séptimas partes indivisas por los hermanos A. T.

Extendida nota de calificación, y subsanados algunos defectos, en lo que aquí interesa, se acompaña diligencia de 17 de septiembre de 2017 en la que se requiere a la parte actora para que especifique las personas exactas a las que demandar y decreto de 18 de enero de 2018 en la que se acuerda emplazar a los herederos de J. A. G., siendo su hermana doña I. A. G. y los hijos de su fallecido hermano don A. A. G., doña S., don J. y don J. C. A. N. y frente a los herederos de doña M. M., doña A. A. G. a través de Edictos al desconocer información sobre ellos y frente a los herederos de doña A. A. G., siendo sus bisnietos doña C. B. G., don J. B. G. y doña A. B. G.

Consultados los antecedentes del Registro, la finca aparece inscrita a nombre de los siguientes titulares registrales:

Don A. A. M. es titular de mil ciento catorce como noventa y cinco partes (1.114,95) de un total de cuatro mil seiscientos ochenta (4.680) en que se divide la finca, por título de adjudicación al fallecimiento intestado de su esposa.

Doña D. G. D., asistida por su marido don A. A. O., es titular de cuatrocientas setenta y tres como cuarenta y cinco partes (473,45) de un total de cuatro mil seiscientos ochenta en que se divide la finca (4.680) por título de compra, sin condiciones especiales y, por tanto, tiene carácter ganancial. La inscripción es de fecha 23 de octubre de 1923 siendo de aplicación el anterior artículo 93 del Reglamento Hipotecario que, si bien se modificó en su redacción actual por Real Decreto 3215/1982 de 12 de noviembre, en su redacción anterior aplicable al caso, le atribuía ya carácter ganancial a los bienes adquiridos por esposa con asistencia del marido.

Don F. A. G. y doña D. T. C. son titulares de tres mil noventa y una como sesenta partes (3.091,60) de un total de cuatro mil seiscientos ochenta partes (4.680) del pleno dominio con carácter ganancial por título de compraventa.

#### Fundamentos de Derecho:

En los casos en que interviene la herencia yacente, 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 (Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015, entre otras muchas, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

La Resolución de consulta de 3 de octubre de 2011 de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública sobre la materia establece que la exigencia de nombramiento de defensor judicial de la herencia yacente procede en aquellos casos en que el llamamiento a los herederos indeterminados es puramente genérico.

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 a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico 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 (así por todas la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de octubre de 2020 entre otras muchas).

Así resulta que:

De un lado, se demanda a herederos de don A. A. M., nombrándose como herederos a doña M. M. A. G., doña A. A. G. y herederos de doña A. A. G. (tres de ellos), si bien consultados los antecedentes registrales (inscripción 7.ª finca registral número 6.998, finca de origen) estaba casado con doña A. G. M., recibiendo la finca por adjudicación en la herencia de su esposa, siendo declarados herederos 8 hijos, los hermanos A. G. No se expresa nada en la sentencia respecto del resto de herederos. Estos herederos son, por tanto, ciertos y determinados y no están demandados todos (de la demanda que se acompaña se desprende también que son hijos de don A. A. M.).

De la demanda que se acompaña se extrae que son también hijos de don A. A. M. y que todos han fallecido y que a su vez tuvieron hijos, algunos también fallecidos, si bien la sentencia no aclara nada en este sentido, sino que simplemente se demandan a una serie de personas.

Así resulta que se demanda a los herederos de doña M. M., doña A. A. G. a través de edictos al desconocer información sobre ellos y frente a los herederos de doña A. A. G., siendo sus bisnietos doña C. B. G., don J. B. G. y doña A. B. G.

Si los herederos (hijos del titular registral) son ciertos y determinados deben ser todos demandados o en otro caso, la sentencia debe especificar el motivo por el cual son sólo estos herederos los demandados y considerar suficiente la legitimación pasiva de la herencia. Siguiendo con el mismo argumento, no se sabe tampoco si los herederos de estos herederos (nietos o biznietos del titular registral) son ciertos y determinados todos o sólo algunos de ellos (si hay acta de declaración de herederos o copia autorizada del testamento) o no lo son, en cuyo caso sería suficiente que hubiera sido demandado uno de los posibles herederos o en otro caso, el nombramiento de un administrador judicial.

La sentencia no especifica nada en este sentido, creando la incertidumbre de si realmente es suficiente la legitimación pasiva de la herencia.

De otro lado se demanda a los herederos de don J. A. G. (heredero de doña D. G. D., cotitular registral), siendo éstos su hermana doña I. A. G. y los hijos de su fallecido hermano don A. A. G., doña S., don J. y don J. C. A. N. La sentencia nuevamente no especifica por qué se demanda a estos herederos (nuevamente hay que acudir a la demanda incorporada para intentar aclararse), y si hay herederos ciertos y determinados, en cuyo caso deben demandarse a todos o si son indeterminados, en cuyo caso bastaría la demanda a uno de los posibles interesados o, en otro caso, el nombramiento de un administrador judicial, debiendo aclararse este extremo y considera igualmente suficiente la legitimación pasiva de la herencia.

Además, en el caso de doña D. G. D., la finca se encuentra inscrita con carácter ganancial y no se dice nada respecto de los herederos de su marido, no compareciendo nadie que lo represente, por lo que los intereses respecto de la herencia de su marido no están salvaguardados, de conformidad con el principio de tutela judicial efectiva proclamado en el artículo 24 de la Constitución Española.

Se demandan así una serie de personas que no se sabe qué relación tienen con los titulares registrales, a no ser que sea consultando la demanda incorporada y aun así no se desprende de la misma si los herederos demandados son ciertos y determinados y están demandados todos o si son indeterminados y se ha demandado a posibles interesados en la herencia, con lo cual sería suficiente para entender protegidos los intereses de los titulares registrales. En la demanda se dice que hay múltiples fallecimientos y que se demandan a los únicos que se han localizado, si bien la sentencia no dice nada en este punto, por lo que resulta imposible saber si quedan salvaguardados los intereses de las herencias de ambos titulares registrales.

Por lo tanto:

Dirigiéndose la acción contra herederos determinados, deben todos ser demandados.

Dirigiéndose la acción contra herederos desconocidos y/indeterminados de los titulares registrales, no consta que se hayan personado en el procedimiento ningún interesado en dichas herencias considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente o, en otro caso, la necesidad de nombramiento de un administrador judicial de las herencias yacentes que las represente.

2. *[sic]*.—Se declara el dominio a favor de los demandantes en virtud de acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva.

No se especifica si es por prescripción adquisitiva ordinaria (en cuyo caso debe expresarse el “justo título”) o extraordinaria.

La necesidad de expresar el título de adquisición, en su caso, o bien especificar que no hay título obedece a nuestro sistema causalista, y viene reconocido en los artículos 1274 y siguientes del Código civil, artículos 1940, 1952 y siguientes y 1959 del mismo cuerpo legal, así como en Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de abril de 2017. Estas resoluciones señalan que la sentencia que declare adquirido un inmueble por usucapión ordinaria debe hacer un pronunciamiento expreso sobre el título que sirva para justificar la posesión en concepto de dueño.

De los términos de la demanda incorporada, parece existir “justo título”, siendo éste necesario que se exprese en la sentencia respecto de ambos titulares registrales.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado, con arreglo al art. 42 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

En Almería, a 30 de marzo de 2021.–El registrador (firma ilegible), Fdo. Segundo Miguel Pascual Soler.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. G. A. interpuso recurso el día 5 de mayo de 2021 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. El primer defecto alegado por el Sr. Registrador es la falta de legitimación pasiva en el procedimiento ordinario del que dimana la sentencia objeto de inscripción.

Manifiesta el Sr. Registrador, que la sentencia no especifica nada en este sentido, creando la incertidumbre de si realmente es suficiente la legitimación pasiva de la herencia.

Estableciendo la resolución que, dirigiéndose la acción contra herederos determinados, deben ser demandados todos.

Dirigiéndose la acción contra herederos desconocidos e indeterminados de los titulares registrales, no constan que se hayan personado en el procedimiento ningún interesado en dichas herencias considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente o, en otro caso, la necesidad de nombramiento de un administrador judicial de las herencias yacentes que la represente.

Los herederos reflejados en la demanda y en la sentencia, son los que figuran determinados en la historia registral aportada al procedimiento como documento n.º 7, y en la escritura de herencia de la finada doña D. G. D. de fecha 3 de mayo de 1941 bajo el Notario don Manuel de Oña y Rodríguez, bajo el protocolo n.º 408, aportada, asimismo, a la demanda como documento n.º 5, teniendo acceso al Registro de la Propiedad n.º 5 de Almería, dando lugar a la inscripción 18.

Respecto a los herederos de don A. A. M.:

Documento n.º 7, de los anexos a la demanda: certificado de la historia registral de la finca n.º 6.998:

Inscripción 7.º, establece que son herederos de doña A. G. M., fallecida en 1891, sus hijos: don J., doña J., doña M. M., doña T., don A., doña A., doña I. y doña C. A. G., según auto dictado por don Nicolás de la Peña, Juez de Primera Instancia de Almería con fecha 31 de noviembre de 1897, cuentas y participaciones de todos los herederos según escritura otorgada en Almería, de fecha 19 de diciembre de 1898 ante el Notario don Luis Fernández, adjudicándose el pleno dominio de la presente finca, el viudo, don A. A. M., sin condición alguna especial.

En esta inscripción aparecen como herederos de doña A. G. M., sus ocho hijos (anteriormente reflejados), sin embargo, desde la inscripción 8.º hasta la inscripción 16.º solamente hace referencia a siete hijos, siendo el mismo título de herencia, Auto del Juzgado de Primera Instancia de Almería, de 31 de noviembre de 1897. Lo que nos lleva a pensar en la existencia de un error en la presente inscripción respecto al número de herederos.

Si son siete u ocho los hijos habidos en el matrimonio, carece de relevancia para la inscripción de la presente sentencia, en cuanto es el viudo, Sr. A. M., quien se adjudica, por la presente inscripción el pleno dominio de la presente finca.

Inscripción 8.º, Se divide la finca en 4.680 participaciones.

Don A. A. M., falleció el día 10 de febrero de 1914, bajo testamentos otorgados por el Notario de Almería, don Rosendo Abad Sánchez el 5/12/1904 y 22/03/1909.

En el primero, declaro haber estado casado con doña A. G. M., procreando siete hijos: I., J., T., M. M., J., A. y A. A. G., y habiendo fallecido está última, casada con D. B. B. P., dejando sus hijos legítimos: A., B., R., J., A., J. M. y M. B. A.

El testado, contrajo 2.ª nupcias con doña J. M. S., procreando dos niñas llamadas, G. y A. A. M.

Por el segundo testamento modificó en parte el anterior, declarando haber fallecido su hija A. del su 2.º matrimonio, procreando un nuevo hijo llamado A. A. M.

Practicadas cuentas y participaciones aprobadas por Auto de fecha 25/09/1915, dictado por don José Miura Casas, Juez Municipal en funciones de Primera Instancia, representado por el Secretario don J. M., se ha formado unas hijuelas a favor de la hija y heredera doña C. A. M. respecto a esta finca una participación indivisa de 473,45, todo consta en las hijuelas de esta interesada expedido por el Notario don Rosendo Abad Sánchez el 18/09/1.916.

La citada inscripción se efectúa con los documentos presentados en el citado Registro: Auto de 25/09/1915 dictado por el Juez Municipal en funciones de Primera Instancia y por las hijuelas expedidas a favor de su hija, doña C. A. M. expedidas por el Notario don Rosendo Abad Sánchez, descendiente que no se refleja en los testamentos mencionados en dicha inscripción.

Inscripción 9.ª, Hijuelas de don A. A. M., adjudicándose respecto a dicha finca 473,45 participaciones indivisas, inscribe su título de herencia por testimonio de hijuelas de este interesado expedido por el Notario don Rosendo Abad Sánchez el 18/09/1916.

Inscripción 10.º, Hijuelas de doña G. A. M. adjudicándose respecto a esta finca 473,45 participaciones indivisas, por título de herencia por testimonio de las hijuelas de esta interesada expedido por el Notario don Rosendo Abad Sánchez el día 21/12/1917.

Inscripción 11.ª, doña G. A. M. vende a doña D. G. D. que compra las 473,45 participaciones indivisas de la que es propietaria por escritura de 18/09/1923, ante el Notario de Almería don Francisco Rico Pérez.

Inscripción 12.ª, don A. A. M. y doña C. A. M., recibieron cada uno una participación de 473,45 con relación a las 4.680 del valor total de la finca, según inscripción octava y novena, y ahora venden las respectivas participaciones de la finca de este número que son propietarios a doña D. G. D. por escritura de 15/09/1923 por el Notario de Almería don Francisco Rico Pérez.

Inscripción 13.ª, Hijuelas a favor de su hija doña T. A. G. y don J. A. G., según consta en los testimonios de hijuelas uno para cada interesado por el Notario que fue de Almería don Joaquín Monterreal Fernández el 6/10/1923, recibieron cada uno de ellos 557,45 partes indivisas de la referida finca.

Inscripción 14.ª, Hijuelas a favor de doña I. A. G. y doña J. A. G., recibiendo doña I. 557,45 partes indivisas y doña J. 472,35 partes indivisas que componen la finca, inscribe su título de herencia, según consta en los testimonios librados por el Notario de Almería don Joaquín Monterreal Fernández con fecha 26/12/1923.

Inscripción 15.ª, doña T. A. G. y don J. A. G., venden sus participaciones de 557,45 que cada uno es propietario a doña D. G. D., según escritura otorgada el 28/11/1923 ante el Notario de Almería, don Francisco Rico Pérez.

Inscripción 16.ª, doña I. A. G. y doña J. A. G., venden sus participaciones indivisas de las que son propietarias 557,45 y 472,35 respectivamente a doña D. G. D., según escritura otorgada el día 05/02/1924, ante el Notario de Almería don Francisco Rico Pérez.

Hasta la presente inscripción doña D. G. D. es propietaria de 3.565,20 participaciones indivisas de las 4.680 que está dividida la finca registral 6.998, por compra a los siguientes herederos de don A. A. B.:

Del primer matrimonio:

- Doña T. A. G.: 557,45.
- Don J. A. G.: 557,45.

- Doña I. A. G.: 557,45.
- Doña J. A. G.: 472,35.

Del segundo matrimonio:

- Doña C. A. M.: 473,50.
- Don A. A. M.: 473,50.
- Doña G. A. M.: 473,50.

Herederos que al haber vendido sus participaciones carecen de titularidad sobre la finca registral 6.998, recibidas en herencia de su finado padre, y por ello, no son demandados en el procedimiento origen de la sentencia por la cual declara la propiedad de las 1.114,95 de las participaciones que en el Registro de la Propiedad n.º 5 de Almería aparecen a nombre de don A. A. M.

Los únicos herederos de don A. A. M. que no inscribieron sus hijuelas de las participaciones recibidas por herencia en el Registro de la Propiedad son: doña M. M. A. G., doña A. A. G. y los hijos de la fallecida hija doña A. A. G. Herederos que son los demandados en el procedimiento ordinario, personándose en el mismo y allanándose los bisnietos de doña A. A. G., declarando a las otras dos herederas en rebeldía; no podemos olvidar que las cuentas y participaciones hereditarias datan por auto de fecha 25 de septiembre de 1915, hace más de un siglo, dictado por don José Miura Casas, Juez Municipal en funciones de Primera Instancia, representado por el Secretario don J. M.

Por el tiempo transcurrido, más de cien años, los herederos supervivientes son los biznietos. En el allanamiento efectuado, según consta en Autos de juicio ordinario n.º 135/2017, representados por Procurador y Letrado, los mismos hacen un allanamiento total a los pedimentos respecto a las 1.114,95 que aparece como titular registral D. A. A. M., compartiendo todos y cada uno de los razonamientos que se contienen en la demanda, todo ello conforme a lo establecido en el artículo 21 de la LEC y considerando que el presente allanamiento no resulta contrario al interés público, ni se realiza en perjuicios de terceros, todo ello con el fin de evitar la prosecución de un juicio como el presente, se considere innecesario.

En su escrito de allanamiento no manifiestan no ser herederas de doña A. A. G.

Inscripción 17, Participaciones indivisas consistentes en 1.114,90, 946,90 y 1.029,80, que adquirió en la forma que consta en las inscripciones decimo-quinta, duodécima y decimosexta, doña D. G. D. es dueña, en pleno dominio, de estas participaciones por herencia de su fallecido esposo don A. C. O., según la participación de bienes practicada a su fallecimiento, testimonio expedido el 18 de octubre de 1.930, por el notario que fue de esta ciudad don Felipe Areal Herrera.

Existe de nuevo un error en la presente inscripción, se obvia las participaciones adquiridas por la inscripción 11, donde doña G. vende a doña D. G. D. las 473,45 participaciones que es dueña.

Inscripción 18, Participaciones indivisas consistentes en 1.114,90, 946,90 y 1.029,80, doña D. G. D. es dueña, en pleno dominio, de las expresadas participaciones por herencia de su fallecido esposo don A. C. O., según la inscripción anterior.

Doña D. G. D. falleció el 5 de junio de 1939, sin haber otorgado testamento, practicando cuenta y participaciones de sus bienes aprobadas, se protocolizan en escritura otorgada 03/05/1941, ante el notario don Manuel de Oña Rodríguez. Escritura que tuvo acceso al Registro de la Propiedad para inscribir las participaciones de la que era propietaria a sus nietos doña I., don A. y don J. A. G.

La escritura de herencia de doña D. G. D., de fecha 3 de mayo de 1941, otorgada ante el Notario don Manuel de Oña Rodríguez, fue incorporada a la demanda de juicio ordinario como documento n.º 5 de los anexos. En la misma declara herederos a sus dos hijas, doña C. y doña M. D. N. D. A. G., y a sus tres nietos, doña M. I., don A. y don J. A. G., hijos legítimos del hijo de la causante don A. A. G.

En la misma refleja en el inventario y avalúo de los bienes relictos, descripción 3.<sup>a</sup> (1.114,90), 4.<sup>a</sup> (946,90) y 5.<sup>a</sup> (1.029,80) de las participaciones indivisas de las 4.689 que

componen la finca registral 6.998, adjudicándose, las mismas, sus nietos doña M. I., don A. y don J. A. G., por terceras partes indivisas.

Tanto en la herencia de don A. A. O., como en la escritura de herencia de doña D. G. D. no se reflejaron las 473, 50 participaciones que era propietaria doña D. G. D., según inscripción 11, y que aun aparecen en el Registro de la propiedad n.º 5 de Almería a nombre de la misma.

Basándonos en el documento n.º 5 (escritura de herencia de la Sra. G. D.), en sus declaraciones finales, 7.ª establece que “si en lo sucesivo aparecieran otros bienes pertenecientes a esta testamentaria que no hubiesen sido incluidos en las anteriores operaciones, se distribuirán conforme a las bases que han servido para dividir la herencia y con arreglo a las mismas se satisfarán las deudas que apareciesen y no hubiesen sido incluidos entre las obligaciones universales”.

En base a dicha declaración final 7.ª, las participaciones de 473,45 indivisas que la Sra. G. D. compra a G. A. S., y que no se incluyeron tanto, en la herencia de don A. C. O. (donde la Sra. G. se adjudica en pleno dominio todas las participaciones existente en la finca registral 6.998), como en la escritura de herencia de la Sra. G. D., por la cual sus nietos se adjudican las participaciones de dicha finca, pertenecen a la herencia de sus nietos doña M. I., don A. y don J. A. G., las 473,45 participaciones indivisas.

Sus nietos heredan dichas participaciones por terceras partes indivisas.

Inscripción 19.ª, doña M. I., don A. y don J. A. G. disuelven el condominio existente respecto a las 3.091,60 participaciones indivisas de la que eran dueños adjudicándose don J. A. G. las citadas participaciones.

Escritura de disolución del condominio de fecha 23/09/1.952, ante el notario que fue de Níjar (Almería) don Alfredo Batlles Rodríguez, protocolo n.º 240, y que fue acompañada a la demanda de juicio ordinario como documento n.º 4.

Al fallecer el Sr. A. G., soltero y sin descendientes, son demandados sus herederos: su hermana I. A. G., y sus sobrinos, hijos de su fallecido hermano A. A. G. Todos ellos se personan con distintos procuradores y abogados, a fin de contestar la demanda, y se allanan manifestando que no heredan la finca de autos, lo cual no podía ser de otra manera ya que la misma fue vendida en los términos que expresa la demanda.

Otra vez mas, los demandados no manifestaron en sus escritos de allanamientos no ser herederos de don Joaquín A. G. y, a su vez, de doña D. G. D.

Inscripción 20, don J. A. G. vende a don F. A. G. casado con doña D. T. C., la finca registral n.º 6.998, sin fijar participaciones indivisas, declarando ser dueño en pleno dominio de la misma, según escritura de fecha 03/09/1958, otorgada ante el notario de Níjar (Almería), don Alfredo Batlles Rodríguez, con el n.º 185 de su protocolo, escritura que tuvo acceso al registro de la propiedad n.º 5 de Almería.

Dicha escritura se acompañó como documento n.º 3, al escrito de demanda ordinaria, teniendo acceso al Registro de la Propiedad n.º 5 de Almería.

En base a estas dos últimas inscripciones y de los documentos n.º 3, 4 y 5, escrituras antes reseñados, y ante el fallecimiento de don J. A. G., en estado de soltero y sin hijos, son sus herederos sus hermanos, doña I. A. G. y los hijos de su fallecido hermano don A. A. G.: doña S., don J., don J. C. y don A. A. N.

Todos ellos demandados en el procedimiento ordinario n.º 135/2017, personándose todos, con distintos procuradores y letrados y, presentado sendos escritos de allanamiento a la referida demanda.

Como refleja la calificación negativa efectuada por el Sr. Registrador establece que no se demanda a todos los herederos (según inscripción séptima), no expresando nada en la sentencia respecto al resto de herederos de don A. A. M.

Los herederos de don A. A. M, aparecen en la inscripción octava no en la séptima. En la séptima menciona a los herederos de doña A. G. M. Ambas inscripciones, respecto a los herederos (hijos) habidos en el matrimonio deberían ser idénticas, sin embargo, se diferencian respecto a número de hijos, en la séptima figuran ocho y desde la inscripción octava a la dieciséis figuran siete hijos, ignorando esta parte la razón de que dichas circunstancias contradictorias aparezcan así en el Registro, posiblemente debido a un



error del propio Registro, que ha originado dicha diferencia en las respectivas inscripciones.

En conclusión, los herederos determinados a demandar traen causa de la propia historia registral de la finca (inscripción octava determina los herederos de don A. A. M.), donde se reflejan las distintas adjudicaciones hereditarias realizadas, las correspondientes hijuelas presentadas en periodos distintos por sus herederos y sus posteriores ventas, y cuáles de ellos no presentaron sus respectivas hijuelas en el Registro de la Propiedad (doña M. M., doña A. y herederos de doña A. A. G.), que son las demandadas, respecto a las 1.114,80 participaciones que aun figuran a nombre de don A. A. M.

Examinados, pues, por el Juzgado los supuestos de competencia objetiva y territorial, legitimación tanto activa como pasiva, capacidad para ser parte y la fundamentación fáctica y legal expuesta, la demanda fue admitida procediendo a emplazar a los demandados, y una vez agotadas las posibilidades de localización a las herederas (doña M. M. y doña A. A. G.), se procedió a practicar el emplazamiento edictal, declarándolas en rebeldía (...).

El Sr. Registrador deniega la inscripción en base a una supuesta falta de legitimación pasiva; no cuestiona en general la competencia del Juzgado que dicta la sentencia, no plantea la existencia de incongruencia del mandato de inscripción de las participaciones de la finca adjudicadas respecto al procedimiento ordinario por prescripción adquisitiva o usucapión, tampoco indica que haya obstáculo registral que impida su inscripción.

Al Registrador no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los tramites del procedimiento que las motivan, y puesto que no consta en el seno del procedimiento que los demandados personados hayan negado su cualidad por los que son llamados al presente procedimiento, sino todo lo contrario, hay un allanamiento total y absoluto al escrito de demanda, reuniendo la claridad necesaria a estos efectos.

Respecto a la legitimación pasiva, consideramos injustificadas esas dudas, entendiendo que el Sr. Registrador ha sobrepasado los límites que para su calificación impone el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y estimando que cualquier duda inicial ha quedado solventada con el testimonio de la Diligencia de Ordenación de fecha 21 de diciembre de 2020 y relación cronológica de los herederos de ambos titulares registrales; y, mas, cuando de la certificación de la historial registral de dicha finca. se detectan algunas anomalías en sus inscripciones que no pueden repercutir en la inscripción de la sentencia presentada. porque en el procedimiento ordinario n.º 135/2017, seguido en el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Almería, se ha seguido escrupulosamente todos los trámites procesales.

Por consiguiente, la calificación registral no es el vehículo para censurar la congruencia de la sentencia, al no ceñirse a explicar la legitimación pasiva en la sentencia, como aseveran las Resoluciones DGRN de 28 de octubre de 1.993, 17 de febrero de 1.994 o 16 de marzo de 2005, las extralimitaciones de las sentencias firmes no competen corregirlas al Registrador de la propiedad, al momento de asentar las ordenes de cancelación o inscripción.

En cuanto al alcance de la calificación de los documentos judiciales por parte de los registradores, según doctrina reiterada del Centro Directivo de RGNR... (Resoluciones de 21 de enero de 2005, 27 de julio de 2010, 9 de mayo de 2011 y 16 de julio de 2015, entre otras) al respecto de la función jurisdiccional que corresponde exclusivamente a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos, por tanto, también a los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes. Al registrador de la propiedad no le compete calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que los motivan.

Resolución de la DGRN de fecha 28 de enero de 2021:

“(...)

Es principio básico de nuestro sistema registral 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 CE) 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 LH 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 a 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 CE), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar el 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 '(...) debería tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, 'no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte'.

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, afirma lo siguiente: 'Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoradora que con carácter general le confiere al registrador el art. 18 LH, y más en particular respecto a los documentos expedidos por la autoridad judicial el art. 100 RH Conforme al art. 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Está función calificadoradora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto no se puede juzgar sobre su procedencia. Pero si comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que

preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el Registro cuya cancelación se ordena por el tribunal'."

Respecto al contenido de las sentencias el art. 209 de la LEC establece las reglas sobre forma y contenido de las sentencias, que la aquí presentada escrupulosamente.

El art. 214 de la LEC, invariabilidad de las resoluciones, aclaraciones y corrección establece: "1. Los Tribunales no podrán variar las resoluciones que pronuncien después de firmadas, pero si aclarar algún concepto oscuro y rectificar cualquier error material de que adolezcan.

2. Las aclaraciones a que se refiere el apartado anterior podrán hacerse de oficio, por el Tribunal o Secretario. Judicial, según corresponda, dentro de los dos días hábiles siguientes al de la publicación de la resolución..."

El art. 215 de la LEC, subsanación y complementos de sentencias y autos defectuosos o incompletos. "1. Las omisiones o defectos de que pudieran adolecer sentencias y autos y que fuere necesario remediar para llevar plenamente a efecto dichas resoluciones podrán ser subsanadas, mediante auto, en los mismos plazos y por el mismo procedimiento establecidos en el artículo anterior.

2..."

La primera vez que la sentencia tuvo acceso al Registro de la Propiedad, por parte del Sr. Registrado [*sic*], con la devolución de la resolución se anexiono escrito señalando los defectos de la misma para su subsanación; respecto al punto tercero, (en el fallo se dice que se declara el dominio proindiviso, pero no se especifica en que participación concreta adquiere cada uno de los demandantes) esta parte, presentó escrito en el Juzgado solicitando la aclaración solicitada por el Sr. Registrador, dictando el Juzgado Auto de fecha 13 de mayo de 2020, donde en su fundamento de derecho y parte dispositiva establece que no habiendo ningún tipo de defecto subsanable de la sentencia, no ha lugar a la aclaración de la sentencia de fecha 27 de junio de 2018, manteniéndose en su integridad la redacción de la resolución (...).

El relato de los hechos, tanto de la primera calificación negativa de fecha 25 de noviembre de 2020, como de la segunda, de fecha 30 de marzo de 2021, manifiesta el Sr. Registrador, "Mediante Diligencia de fecha 2 de marzo de 2020, se hace constar que en fecha 8 de febrero de 2019 se notificó sentencia a los demandados rebeldes, lo que se produjo mediante edicto publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería.

Dato tomado de forma errónea por el Sr. Registrador, la sentencia es de fecha 27 de junio de 2018, el testimonio de dicha sentencia presentado en el Registro es de 16 de abril de 2019.

Respecto a las 473,45 participaciones indivisas que doña D. G. D. que compra asistida por su marido, don A. A. O., inscripción 11.<sup>a</sup> y, que tiene carácter ganancia, según la inscripción 17, por herencia de don A. A. O., Sra. G. se adjudica las participaciones de esta finca.

Segunda. El segundo defecto que manifiesta el Sr. Registrador es que la sentencia no especifica si es por prescripción adquisitiva ordinaria (en cuyo caso debe expresarse el 'justo título') o extraordinaria.

Presentada la sentencia se suspende su calificación por: 1) no acreditarse que desde la publicación de la sentencia no se haya interpuesto recurso alguno ni reclamación por los declarados rebeldes y; 2) porque dirigiéndose la acción contra herederos desconocidos y/indeterminados de los titulares registrales, no consta que se hayan personado en el procedimiento ningún interesado en dichas herencias considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente o, en otro caso, la necesidad de nombramiento de un administrador judicial de las herencias yacentes que las represente y 3) no es posible practicar la inscripción a nombre de la comunidad hereditaria

Esta primera calificación negativa del Sr. Registrador de fecha 25 de noviembre de 2020, solamente menciona esos tres defectos.

Vuelta a presentar la sentencia, con la documentación requerida y manifestada en el relato de los hechos, se suspende su calificación por: 1) falta de legitimación pasiva y, 2)

no especificar si es por prescripción adquisitiva ordinaria o extraordinaria. Siendo objeto de la calificación desfavorable ahora impugnada.

No puede admitirse la existencia de calificaciones sucesivas negativas del mismo documento, cuando en un solo tramite pueden exponerse todos los defectos del mismo.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que la calificación debe ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica que el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

La propia demanda en su fundamentación jurídica de derecho material, usucapión o prescripción adquisitiva en virtud de lo dispuesto en derechos reales sobre bienes inmuebles por su posesión no interrumpida durante treinta años, sin necesidad de título ni de buena fe, y sin distinción entre presentes y ausentes, salvo la excepción determinada en el artículo 539”.

Establece la sentencia en su fundamento de derecho segundo que, conforme a toda la prueba aportada, procede a dictar sentencia de conformidad con lo solicitado por la actora, en cuanto a la acción declarativa de dominio por prescripción adquisitiva, habida cuenta de que no concurren circunstancias previstas legalmente que impidan la efectividad.

Demanda, que fue presentada junto con la sentencia, y más documentación, en el Registro de la Propiedad, y según fija el propio Sr. Registrador en su calificación “de los términos de la demanda incorporada, parece existir 'justo título', siendo este necesario que se exprese en la sentencia respecto a ambos titulares registrales”.

Con lo alegado anteriormente la sentencia recoge que la prescripción adquisitiva es la recogida en el artículo 1959 del Código Civil, cuando se remite a lo solicitado por la actora en el escrito de demanda.

Es aplicable el capítulo segundo del Título XVIII del Libro IV del Código Civil que, bajo la rúbrica “De la prescripción del dominio y de los demás derechos reales, (arts. 1940 a 1960)” regula la prescripción adquisitiva o usucapión, con unas normas comunes a ambos tipos de prescripción (adquisitiva y extintiva), contenidas en los arts. 1930 a 1939 del Código Civil.

Mis representados son poseedores de buena fe, conforme a lo previsto en el art. 1950 del Código Civil (...).»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 5 de mayo de 2021, confirmó la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 538 a 544 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 1, 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 100 y 166 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional, Sala Segunda, números 266/2015, de 14 de diciembre, y 200/2016 de 28 de noviembre; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de junio y 21 de octubre de 2013 y 21 de noviembre de 2017, 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, 10 de enero y 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 25 de abril, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de

enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio 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 y 9, 10 y 20 de julio de 2018 y 4 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de septiembre de 2020 y 14 de enero de 2021, relativas a la herencia yacente.

1. Se debate en el presente recurso si es inscribible en el Registro de la Propiedad una sentencia firme estimatoria de una acción declarativa por prescripción adquisitiva, cuando la demanda se ha dirigido contra herederos determinados del titular registral y contra otros herederos indeterminados de forma genérica.

El registrador suspende la inscripción por dos defectos: a) por existir herederos ciertos y determinados que no han sido demandados, sin que tampoco se haya nombrado defensor judicial ante el llamamiento a herederos indeterminados, y b) por no especificarse en la sentencia el justo título que ha llevado a declarar la prescripción, dado el sistema causalista español.

2. Lo primero que debe recordarse es la competencia del registrador para calificar el tracto sucesivo en los documentos judiciales. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que los registradores tienen dentro de su ámbito de competencia la calificación de documentos judiciales (ex artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 100 del Reglamento Hipotecario), por lo que pueden revisar si la resolución judicial es congruente o no con el procedimiento seguido. No se trata de discutir el fondo de la resolución judicial, sino de exigir el cumplimiento de las normas estructurales de nuestro procedimiento registral.

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”».

3. En cuanto a las demandas interpuestas contra herencias yacentes cabe recordar la doctrina de este Centro Directivo consistente en que, si bien la herencia yacente carece de personalidad jurídica, para determinados fines, se le otorga transitoriamente una consideración y tratamiento unitarios -específicamente se le atribuye legitimación procesal-. En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina de este Centro Directivo impone 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 ha matizado en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

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

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

4. Aplicando estas ideas al supuesto de hecho de este expediente, el recurso debe prosperar.

Si se tiene en cuenta que la prescripción produce sus efectos jurídicos a favor y en contra de la herencia antes incluso de haber sido aceptada (artículo 1934 del Código Civil), y que ha sido interpuesta la demanda contra la herencia yacente dirigiéndola contra herederos determinados de los titulares registrales entiende este Centro Directivo que sería innecesaria y exagerada la exigencia formal de la designación de un administrador judicial de la herencia yacente que vele por los intereses de ésta.

No es argumento que, al existir otros herederos conocidos y determinados, además de los ya demandados -que se han allanando a la demanda- deban ser éstos demandados, pues está ya suficientemente cumplido el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y salvaguardado el principio constitucional de tutela judicial efectiva, máxime teniendo en cuenta que el juzgador, en diligencia expresa al efecto, y siendo firme la sentencia, ha entendido correctamente entablada la acción desde el punto de vista de la legitimación procesal pasiva.

5. En cuanto al segundo defecto, relativo a la exigencia de especificación de la justa causa de la prescripción adquisitiva, también debe ser estimado el recurso.

La prescripción adquisitiva o usucapión, declarada en la sentencia firme presentada en el Registro, en sí misma es la causa o título que debe expresarse en la inscripción. La existencia o no de justo título civil para la prescripción, y si es una prescripción ordinaria o extraordinaria, es una cuestión que habrá valorado el juez al adoptar su decisión, sin que el registrador pueda revisar, al tratarse -esta sí- de una cuestión de fondo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 1 de julio de 2021.-La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.