

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**20068** *Resolución de 6 de junio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tavernes de La Valldigna, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.*

En el recurso interpuesto por don P. H. T. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tavernes de La Valldigna, don Jorge Romero Melle, por la que se deniega la anotación de un mandamiento de embargo.

#### Hechos

##### I

El día de 5 de mayo de 2010 se expide por la secretaria del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Sueca, mandamiento ordenando el embargo de una finca, en cumplimiento del Decreto por la misma dictado en procedimiento de ejecución seguido contra la herencia yacente de los titulares registrales de los bienes embargados.

##### II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado en este Registro de la Propiedad de Tavernes de la Valldigna el precedente mandamiento el 3 día diciembre de 2010, al Libro Diario de Operaciones de este Registro 34, con el asiento número 1081, previo examen del contenido del Registro de mi cargo y su calificación jurídica en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, he acordado suspender la práctica de la anotación preventiva interesada, en base a las siguientes circunstancias de Hecho y Fundamentos de Derecho: Primero. Se presenta mandamiento librado por la Secretaria Judicial del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Sueca, dimanante del procedimiento ejecución de títulos judiciales número 522/2009, a instancias de Y. S. B. contra «herencia yacente de J. C. V. y M. M. G.» –sic–, en el cual se transcribe Decreto dictado la citada Secretaria Judicial, en fecha 5 de mayo de 2010, en que se insta la práctica de anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 27724, de este Distrito Hipotecario, «como bien integrante de la herencia yacente de ambos causantes» (sic). Segundo. Vistos los libros del Registro resulta que la finca registral de este Distrito Hipotecario número 27724 figura inscrita a nombre de don J. C. V. y doña M. M. G., con carácter ganancial; de este modo, se han observado los siguientes defectos: A) No se acredita fehacientemente el fallecimiento de los titulares registrales, don J. C. V. y doña M. M. G. ni se indica, en particular, cuál sea la fecha de fallecimiento de los mismos (para subsanar este defecto podrán aportarse sendas certificaciones acreditativas de su defunción). B) No consta si el procedimiento se sigue por deudas contraídas por don J. C. V. y doña M. M. G., o bien, por deudas de sus herederos (para subsanar este defecto será preciso aclarar dicho extremo en el correspondiente mandamiento). C) Si las acciones se hubieran ejercitado contra la herencia yacente de los titulares registrales don J. C. V. y doña M. M. G., no por deudas de dichos titulares registrales, sino por deudas propias de sus herederos –extremo éste que deberá ser aclarado–, deberán hacerse constar, además, las circunstancias del testamento o declaración de herederos abintestato y de los certificados del Registro de Actos de Última Voluntad de ambos causantes. D) En último término, cabe destacar que la incoación de un procedimiento contra la herencia yacente no cumple con las exigencias del principio de tracto sucesivo o continuo: así, para que se entienda respetado tal principio hipotecario,

es preciso que el procedimiento se dirija bien contra los herederos ciertos y determinados cuya cualidad y título haya quedado debidamente establecida en el proceso, o bien, en defecto de los mismos, contra el administrador judicial de la herencia yacente que corresponde nombrar al juez conforme a los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil –en caso contrario, además de resultar infringido el principio de tracto sucesivo o continuo, se vulneraría el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva en la medida que, en tal supuesto, se produciría la indefensión de la parte demandada–: pues bien, en el caso que nos ocupa, no se acredita que hayan sido parte en el procedimiento ni los herederos de los causantes ni, en su caso, el administrador judicial de la herencia yacente, siendo necesaria la subsanación de tal defecto (dado que, como resulta de lo antedicho, es una cuestión íntimamente vinculada con un derecho fundamental recogido en nuestra Constitución, como es el de la tutela judicial efectiva). Tercero. Todo ello en virtud de lo dispuesto en los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; SSTC 185/2001 de 17 de septiembre y 109/1999 de 14 de junio y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero de 2006, 5 de julio de 2006, 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, y 27 de julio de 2010 entre otras. De ésta última resulta lo siguiente («...»). Contra la expresada nota de calificación puede interponerse (...). Tavernes de la Valldigna a 22 de diciembre de 2010.–El Registrador, Fdo: Jorge Romero Melle».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don P. H. T. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 20 de enero de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: que como se desprende de la sentencia objeto de ejecución (cuyo texto se aporta en el momento de interponer el recurso) el procedimiento se siguió contra la herencia yacente y la deudora es ésta, y nos los herederos; que todas las resoluciones han sido notificadas debidamente a los herederos; y, que la obligación de cumplir las sentencias se establece en el artículo 118 de la Constitución Española.

## IV

El registrador emitió informe el día 9 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 76 a 78, 100 y 166.1 del Reglamento Hipotecario; 6.4, 7.5, 540, 790.1, 791.2.2.º, 797 y 798 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; Sentencias del Tribunal Constitucional 109/1999, de 14 de junio, y 185/2001, de 17 de septiembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2003, 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero de 2007, 9 de junio de 2009 y 27 de julio de 2010; así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera) de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 27 de julio de 2010 y 10 de enero de 2011.

1. Con carácter previo debe hacerse constar que por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, en la resolución del presente recurso no pueden ser tenidos en cuenta los documentos que no pudieron ser tomados en consideración por el registrador en el momento de realizar la nota de calificación.

2. Se debate en este recurso la posibilidad o no de anotar un mandamiento de embargo, en procedimiento de ejecución de títulos judiciales, seguido contra la herencia yacente de los titulares registrales. Por el registrador se señalan cuatro defectos: primero, la falta de acreditación del fallecimiento de los titulares registrales; segundo, la falta de

constancia de si las deudas por las que se sigue el procedimiento son de los causantes –titulares registrales– o de sus herederos; tercero, para el caso de que sean por deudas de los herederos, la falta de acreditación de las circunstancias personales y de los títulos sucesorios, así como de los certificados del Registro de Actos de Última Voluntad, de ambos causantes; cuarto, la falta de cumplimiento de las exigencias del principio de tracto sucesivo habiéndose incoado un procedimiento contra la herencia yacente, por lo que debería dirigirse contra herederos ciertos y determinados o bien contra el administrador judicial de la herencia yacente.

3. Debe partirse de la doctrina consolidada de este Centro Directivo sobre la calificación de los documentos judiciales. Así, como se ha señalado en Resoluciones anteriores el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión. Por este motivo, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, con independencia del modo o garantías de las citaciones practicadas en los autos, pues no se trata aquí de una eventual tramitación defectuosa (que no compete al registrador calificar), sino de una inadecuación, en este caso, entre la resolución recaída y el procedimiento legalmente previsto, incongruencia entre resolución y procedimiento que sí es materia a la que alcanza la potestad de calificación registral, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

4. El primer defecto que se señala en la nota de calificación es la falta de acreditación del fallecimiento de los titulares registrales a través del correspondiente certificado de defunción, lo cual debe ser confirmado. Debe recordarse la exigencia reglamentaria según la cual ha de acreditarse el fallecimiento de los titulares registrales de las fincas afectadas, en todo supuesto de anotación de embargo en procedimientos seguidos contra herederos ciertos o indeterminados del titular registral, sea por deudas de éste o de los propios herederos –o de la herencia yacente– (cfr. artículo 166.1.º del Reglamento Hipotecario). Al respecto es doctrina de este Centro Directivo que resulta suficiente que dichos extremos se acrediten al Juez para que quepa anotar preventivamente (Resolución de 9 de junio de 2009). Pues bien, en el caso concreto de este expediente, del texto del Mandamiento no resulta que se haya acreditado el fallecimiento de los titulares registrales.

5. El segundo defecto hace referencia a la falta de constancia en el Mandamiento de embargo, de si las deudas por las que se sigue el procedimiento son de los causantes –titulares registrales– o bien de sus herederos ciertos o determinados, –o incluso de la misma herencia yacente, en caso de que se hubieran contraído antes de la aceptación de los herederos–. En efecto, tampoco consta si el procedimiento se sigue contra la herencia por deudas de los causantes o de los causahabientes, lo cual es necesario al efecto de aplicar las consecuencias distintas que para uno y otro supuesto se prevén en el artículo 166.1.º del Reglamento Hipotecario. Estas circunstancias deben quedar claras

en los documentos en cuya virtud se pueden tomar las anotaciones (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y no por mera manifestación en el escrito de recurso, pues de ello dependerán los requisitos que el registrador deba exigir para la extensión de la anotación conforme al artículo 166 del Reglamento Hipotecario. En consecuencia, este segundo defecto debe ser también confirmado.

Convendría a este respecto recordar que la calificación del registrador del tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) será distinta en cada uno de los supuestos siguientes: a) procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido antes o durante el procedimiento; b) procesos ejecutivos por deudas de los herederos ciertos y determinados del titular registral; c) procesos ejecutivos por deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– del titular registral.

A) Para tomar anotación preventiva del embargo en caso de procesos ejecutivos por deudas del titular registral, fallecido durante el procedimiento, deberá acreditarse al Registrador que se demandó al titular registral, que ha fallecido y que se ha seguido la tramitación con sus herederos, por sucesión procesal conforme al artículo 16 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del inicio del procedimiento, y éste se sigue por deudas de aquél, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales (artículo 166.1.º párrafo primero del Reglamento Hipotecario), sin que proceda en este caso aportar los títulos sucesorios.

B) Si se ha producido el fallecimiento del titular registral antes del inicio del procedimiento, y éste se sigue por deudas de los propios herederos, además del fallecimiento deberá acreditarse al registrador, si los herederos fueran ciertos y determinados, que la demanda se ha dirigido contra éstos indicando sus circunstancias personales y acompañando los títulos sucesorios y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad (artículo 166.1.º párrafo segundo del Reglamento Hipotecario). En definitiva deberá acreditarse su condición de herederos del titular registral.

C) En caso de procesos ejecutivos por deudas del causante siendo sus herederos indeterminados, o por deudas de estos herederos indeterminados –herencia yacente–, será preciso, para poder considerarse cumplimentado el tracto sucesivo, o bien que se acredite en el Mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»).

Por todo ello, debe también confirmarse los defectos tercero y cuarto de los defectos de la nota de calificación.

6. Suponiendo que las deudas por las que se despacha ejecución –títulos judiciales se dice escuetamente en el mandamiento– fueran deudas de herederos determinados, faltaría la acreditación de las circunstancias personales de éstos y de sus títulos sucesorios, así como de los certificados del Registro de Actos de Última Voluntad de ambos causantes. Y si fueran deudas de herederos indeterminados –herencia yacente– sería preciso que o bien se acredite en el Mandamiento que se ha dado emplazamiento a alguno de los posibles llamados a la herencia, o bien que se ha procedido al nombramiento judicial de un administrador de la herencia yacente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 6 de junio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.