

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2745 *Resolución de 14 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4 a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral.*

En el recurso interpuesto por don L. M. G. L., procurador de los tribunales, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, a practicar una anotación de embargo ordenada en un procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral.

Hechos

I

En mandamiento, librado el día 12 de septiembre de 2024 por el Juzgado de Primera Instancia número 12 de Alicante, se ordenaba la práctica de una anotación de embargo en el marco del procedimiento de ejecución de títulos judiciales número 1679/2024 seguido contra la herencia yacente del titular registral de la finca embargada.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación desfavorable.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don L. M. G. L. a las horas del día 12/09/2024, asiento número 1956, del diario 2024, número de entrada 7553: que corresponde al mandamiento dictado por el Juzgado Primera Instancia 12 Alicante, en los autos de ejecución de títulos judiciales con el número 1679/2024, de fecha 12/09/2024, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos.

Se presenta mandamiento judicial ordenando la anotación preventiva del embargo trabado sobre la finca 17353 (en el mandamiento, por error, figura 1753), en procedimiento seguido contra “herencia yacente del propietario fallecido don P. L. R. E. y sus herederos desconocidos e ignorados”.

Según Registro, don P. L. R. E. es titular de la finca 17353, con carácter privativo.

Fundamentos de Derecho.

1) No consta la fecha de fallecimiento del titular registral D. P. L. R. E. (art. 166.1.^a del Reglamento Hipotecario y resoluciones de la Dirección General de los Registros de 27-7-2010, 8-9201 1 8-5-2014 y 26-7-2019).

2) En los procedimientos de ejecución seguidos contra la herencia yacente del deudor (titular registral de la finca embargada), es doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 5-7-2006 y 5-11-2007) que es necesario nombrar un administrador judicial (art. 795 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) que se ocupe de la custodia y defensa de la herencia, administrador a quien por tanto deberá notificarse la existencia de la ejecución que ha motivado el embargo.

Ahora bien, tiene igualmente declarado la Dirección General (resoluciones de 20-8-2010, 22-1-2011, 9-7-2014, 7-6-2017, 4-9-2018, 11-12-2019, 16-9-2020 y 23-7-2021) que la doctrina anterior es únicamente aplicable a aquellos casos en que el llamamiento a la herencia yacente se haya hecho de forma puramente genérica a los herederos indeterminados del deudor; pero que cuando a los autos se haya citado a personas concretas y determinadas, como herederos del deudor, y el juez haya considerado que con tal citación la herencia yacente está suficientemente defendida, y que por tanto la legitimación pasiva está debidamente acreditada, no es necesario el nombramiento de un administrador judicial, Además, para el caso de que en el procedimiento no se haya citado, o no hayan intervenido, personas concretas como representantes de la herencia, tiene declarado la Dirección General (resoluciones de 14-10-2021 y 14-2-2023, entre otras) que, a la vista de lo declarado por el Tribunal Supremo en su sentencia de 9-9-2021, y conforme a lo dispuesto en el art. 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, el tribunal ha de poner en conocimiento de la pendencia del proceso ejecutivo al Estado o a la Comunidad Autónoma que, conforme a la legislación civil aplicable, hayan de ser llamados a la herencia intestada en defecto de herederos.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Constancio Villaplana García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Alicante 4 a día siete de octubre del dos veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. M. G. L., procurador de los tribunales, interpuso recurso el día 18 de octubre de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«I. (...)

II. Que con fecha 7 de octubre de 2024, el Registrador de la Propiedad n.º 4 de Alicante emitió una nota de calificación desfavorable, denegando la anotación del embargo. En dicha calificación, el registrador fundamenta su negativa en dos motivos:

1. La falta de constancia de la fecha de fallecimiento del titular registral D. P. L. R. E.
2. La supuesta necesidad de nombrar un administrador judicial para la herencia yacente, o en su caso, que se hayan citado en el procedimiento judicial a persona concretas y determinadas como herederos del deudor, reseñando al efecto diversas resoluciones de la DGRN.

III. Respecto al primer motivo, este ha sido convenientemente subsanado mediante la aportación del certificado de fallecimiento del Sr. R. E. al citado Registro de la Propiedad (...)

En relación con el segundo motivo, dicho sea con los debidos respetos, entendemos es contrario a la doctrina establecida por la propia Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en sus Resoluciones de 23 de octubre de 2012 y de 4 de abril de 2013 las cuales establecen que no es necesario el nombramiento de un administrador judicial, ni la citación a un concreto heredero, para poder anotar un embargo sobre los bienes de una herencia yacente cuando éste proviene de una deuda relacionada con la comunidad de propietarios.

En efecto, la RDGRN de fecha 23/10/2012 resuelve un supuesto idéntico al que nos ocupa, y así en su fundamento de derecho sexto establece:

“Sexto.—Aun con independencia de esta imprecisión de la nota calificadora en este caso, existen algunas especialidades en el proceso Monitorio de reclamación de gastos de comunidad que han de ser puestos de relieve a efectos de la resolución del presente recurso. El recurrente alude a que, en relación con los gastos de la propiedad horizontal, el deudor no es la persona sino la finca que responde de la afección. Ahora bien, aparte de que la afección real sólo se refiere a un determinado período de tiempo y es aplicable en relación con los adquirentes, nada de lo cual se ha acreditado en este caso en que no constan las anualidades impagadas ni la existencia de ningún adquirente, nunca será posible considerar como sujeto de derechos o de una relación obligatoria a una finca, sino a la persona que sea deudor o al adquirente que responda por afección real, razón por la cual no puede prescindirse en ningún procedimiento de dirigir la demanda contra una persona, entidad o comunidad sin personalidad, pero no exclusivamente contra una finca.

No obstante, tiene razón el recurrente, a efectos de la resolución del presente caso, en destacar algunas especialidades del juicio Monitorio de reclamación de cantidades por parte de la comunidad de propietarios frente al propietario moroso.

Así, en las relaciones obligacionales entre la junta de propietarios y un propietario por razón del pago de los gastos de la propiedad horizontal, es obligación de los propietarios según el párrafo h) del art. 9 de la Ley sobre Propiedad Horizontal ‘comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el domicilio en España a efectos de citaciones y notificaciones de toda índole relacionadas con la comunidad. En defecto de esta comunicación se tendrá por domicilio para citaciones y notificaciones el piso o local perteneciente a la comunidad, surtiendo plenos efectos jurídicos las entregadas al ocupante del mismo’, añadiendo el apartado i) del mismo artículo la obligación de ‘comunicar a quien ejerza las funciones de secretario de la comunidad, por cualquier medio que permita tener constancia de su recepción, el cambio de titularidad de la vivienda o local’ y que ‘quien incumpliere esta obligación seguirá respondiendo de las deudas con la comunidad devengadas con posterioridad a la transmisión de forma solidaria con el nuevo titular, sin perjuicio del derecho de aquél, a repetir sobre éste’.

Hay que partir de que en este caso se han cumplido las notificaciones a que se refieren estos preceptos, o por lo menos, no se han puesto en cuestión en la nota calificadora, pues el art. 21.2 de la Ley sobre Propiedad Horizontal establece como requisito para ‘la utilización del procedimiento Monitorio’ la ‘previa certificación del acuerdo de la Junta aprobando la liquidación de la deuda con la comunidad de propietarios por quien actúe como secretario de la misma, con el visto bueno del presidente siempre que tal acuerdo haya sido notificado a los propietarios afectados en la forma establecida en el art. 9’. Y también, como apunta el recurrente, en este punto acertadamente, el citado art. 21.4 prevé que ‘se podrá dirigir la reclamación contra el titular registral’ que gozará del derecho de repetir contra quien corresponda ser el deudor.

Lo cierto es que en este supuesto la demanda contra la herencia yacente y contra los herederos indeterminados o desconocidos del causante viene a ser la parte demandada que sustituye al propietario fallecido mientras no conste la aceptación de herederos determinados, por lo que constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar a la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios. A lo que se une, que la presunción legitimadora del asiento es ‘a todos los efectos legales’ y por tanto, en lo que beneficia o perjudica al titular registral, dispensando el asiento, en virtud de su presunción, de la carga de desvirtuación por parte de la comunidad de propietarios, máxime cuando en el procedimiento Monitorio cumplen sobradamente con dirigir la demanda contra el titular registral habiendo

cumplido además las notificaciones que son presupuesto de la propia viabilidad del procedimiento Monitorio, que significan una nueva carga para los propietarios y no para la junta de propietarios acreedora de los gastos de comunidad que tiene necesidad de reclamar judicialmente los gastos obligatorios porque no se han pagado, incumpliendo los propietarios la obligación legal de realizar esos pagos evitando así que repercutan en los demás propietarios con los que vive en comunidad.

Y todo ello, teniendo en cuenta que en el caso objeto del presente recurso se ha producido una imprecisión en la nota calificadora, pues no puede presuponerse que estemos, en todo caso, en el supuesto del párrafo segundo del número 1 del art. 166 del Reglamento Hipotecario, máxime cuando la demanda se dirige contra la herencia yacente y herederos indeterminados, lo que más bien apunta al párrafo primero de dicho número 1, no mencionado en la nota calificadora.”

En el mismo sentido, el párrafo tercero del fundamento de derecho quinto de la RDGRN de fecha 4 de abril de 2013 establece:

“Lo cierto es que en este supuesto de demanda contra la herencia yacente y contra los herederos indeterminados o desconocidos del causante viene a ser la parte demandada que sustituye al propietario fallecido mientras no conste la aceptación de herederos determinados, por lo que constando dicho causante como titular registral, se cumple el requisito de demandar la herencia yacente y herederos indeterminados o desconocidos del titular registral, pues no consta ningún otro titular que se haya preocupado de hacer constar en el Registro su titularidad a efectos de sus relaciones con la comunidad de propietarios. A lo que se une, que la presunción legitimadora del asiento es ‘a todos los efectos legales’ y por tanto, en lo que beneficia o perjudica al titular registral, dispensando el asiento, en virtud de su presunción, de la carga de desvirtuación por parte de la comunidad de propietarios, máxime cuando en el procedimiento monitorio cumplen sobradamente con dirigir la demanda contra el titular registral habiendo cumplido además las notificaciones que son presupuesto de la propia viabilidad del procedimiento monitorio, que significan una nueva carga para los propietarios y no para la junta de propietarios acreedora de los gastos de comunidad que tiene necesidad de reclamar judicialmente los gastos obligatorios porque no se han pagado, incumpliendo los propietarios la obligación legal de realizar esos pagos evitando así que repercutan en los demás propietarios con los que vive en comunidad”.

Aunque es cierto que dichas resoluciones son más antiguas que las citadas por el registrador en su nota de calificación, sin embargo son más específicas y precisas al caso que nos ocupa, puesto que analizan el caso concreto de embargos provenientes de deudas con las comunidades de propietarios que tienen un tratamiento específico al ser de aplicación la Ley de Propiedad Horizontal, como así mantiene la DGRN/DGSJFP, supuesto no contemplado por las resoluciones mencionadas por la nota de calificación.

No hay que olvidar que las deudas de comunidad de propietarios gozan de preferencia legal, según lo dispuesto en el artículo 9.1.e) de la LPH, el cual otorga a la comunidad de propietarios un derecho privilegiado para el cobro de las cantidades adeudadas. Asimismo, el artículo 21 de la Ley de Propiedad Horizontal regula un procedimiento específico de ejecución directa que faculta la anotación del embargo de los bienes del deudor sin necesidad de procedimientos adicionales como el nombramiento de un administrador judicial.

IV. Por último, es esencial subrayar que tanto el Magistrado como el Letrado de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Alicante, encargados de la tramitación del procedimiento judicial, tienen la responsabilidad de garantizar el estricto cumplimiento de las garantías procesales, evitando cualquier situación de indefensión para la parte demandada. Este deber conlleva que el procedimiento de ejecución se desarrolle en plena conformidad con las normas procesales, notificando de forma adecuada a todas las partes involucradas, incluida la herencia yacente, que se entiende ha sido debidamente citada.

En este contexto, es fundamental considerar que la resolución judicial de condena sobre la herencia yacente es firme y tiene efectos de cosa juzgada, lo que significa que no se puede modificar ni alterar. En consecuencia, si no se inscribe en el Registro de la Propiedad el mandamiento de embargo, se obstaculiza la ejecución de la resolución judicial. Esto impide que se pueda llevar a cabo la subasta del inmueble, lo que a su vez dificulta el cobro del crédito legítimo, resultando en un perjuicio irreparable. Por tanto, la inscripción del embargo es crucial para proteger los derechos del acreedor y garantizar el cumplimiento de la resolución judicial.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 6, 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020, 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 14 y 25 de octubre de 2021, 1 de febrero y 24 de octubre de 2022, 14 de febrero, 20 de abril, 10 de mayo, 13 de junio y 25 de julio de 2023 y 8 de enero, 8 de agosto y 19 de noviembre de 2024.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa del registrador a practicar una anotación preventiva de un embargo ordenado en un procedimiento seguido contra la herencia yacente del titular registral de la finca embargada (el otro defecto señalado en la nota de calificación no ha sido recurrido).

El registrador fundamenta su oposición en que sería necesario para poder practicar la anotación, que según el caso, o bien se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia, en cuyo supuesto habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, o bien que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente, en cuyo caso, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros.

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

artículo 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (vid. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»). Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

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

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

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

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

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

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del artículo 803-II CC, espera de un nasciturus [artículos 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [artículo 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial

cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados».

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

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

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el artículo 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone: “1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio”. Y también con el artículo 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe: “En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1”».

4. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo modificó la doctrina para estos casos, afirmando que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades: a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio, y b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal. La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la

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

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

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

Este es el criterio que debe mantenerse tras la Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo, sin que frente a ello

puedan tenerse en cuenta las alegaciones realizadas por el recurrente con cita de sendas Resoluciones de este Centro Directivo muy anteriores en el tiempo a la referida Sentencia del Tribunal Supremo.

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, 14 de enero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.