

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 4474** *Resolución de 30 de enero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se deniega la rectificación del Registro en virtud de instancia en la que se solicita la inscripción bajo condición suspensiva de una inscripción ya practicada.*

En el recurso interpuesto por don G. y don F. B. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alicante número 3, doña María Teresa Sáez Sanz, por la que se deniega la rectificación del Registro en virtud de instancia en la que se solicita la inscripción bajo condición suspensiva de una inscripción ya practicada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don G. B. M., actuando en su propio nombre y en nombre y representación de don F. B. M., con firma legitimada el día 11 de julio de 2022 por el notario de Alicante, don José Perfecto Verdú Beltrán, y titulada «solicitud de inscripción bajo condición suspensiva del inmueble que adjunto en nota simple», tras exponer determinados hechos, en relación con una determinada finca registral, cuya última inscripción de dominio se practicó a favor de E. B. M. por herencia paterna, extinción del usufructo por fallecimiento de su madre, previa inscripción del mismo a favor de doña E. M. L., por herencia de su esposo, y previa liquidación de la disuelta sociedad de gananciales existente entre sus padres, se solicitaba que dicha inscripción «se establezca» bajo condición suspensiva, alegando para ello quienes suscribían la instancia que ellos no habían aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales, ni se les había comunicado nada, ni había habido procedimiento judicial para la liquidación de la sociedad de gananciales conforme a los artículos 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose que, mientras no se cumpliera lo anterior, la inscripción debía estar sometida a condición suspensiva.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, junto con fotocopias de determinadas resoluciones judiciales, de escrituras públicas y de otros documentos, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el escrito de “Solicitud de inscripción bajo condición suspensiva del inmueble que adjunto en nota simple (doc 49)” suscrito por don G. B. M., el 11 de julio de 2022, cuya firma legitima el Notario de Alicante Don José Perfecto Verdú Beltrán el once de julio de dos mil veintidós, presentado, junto con fotocopias de diversa documentación, el día once de julio de dos mil veintidós, causando el asiento de presentación 2045 del diario 171, en el que tras alegar lo que considera oportuno, “se solicita que el inmueble que adjuntamos en la nota simple (doc 49) la inscripción se establezca bajo condición suspensiva, no hemos aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales, ni nos han comunicado nada, ni ha habido procedimiento judicial para la liquidación de la sociedad de gananciales Arts, 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras no se cumpla lo anterior la inscripción debe estar sometida a condición suspensiva, es más, nunca se puede hacer la partición si no se cumplen esos requisitos,

al menos eso dice la ley pero ya se ha visto para que sirve la ley y ya se ve porque dicen en el extranjero lo que dicen.

Las leyes en España están para burlarlas, con más frecuencia de lo deseable, ni nos han indemnizado lo correspondiente al valor de nuestra parte del inmueble correspondiente a la causante. E. M. L., se debe admitir lo solicitado, para preservar nuestros derechos hereditarios que no han existido, aun reclamando nuestros derechos hereditarios ante la Dirección y ante los tribunales si esto se enajena de poco sirve que nos los reconozcan, y preservar además los derechos del futuro adquirente.”

La Registradora de la Propiedad que suscribe, ha resuelto denegar la práctica de las operaciones solicitadas en su escrito por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Vista la finca a que se refiere el citado “doc 49”, –la finca 31.585 cru 03022000306347– y examinado su historial registral del que resulta, en su inscripción 3.^a, la aprobación de las operaciones particionales y aceptación de las herencias. Por medio de auto 467/2019, dictado el día diecinueve de Julio de dos mil diecinueve, firme, por doña María Fernanda Lorite Chicharro, Jueza del Juzgado de Primera Instancia número nueve de Alicante, en el procedimiento, Jurisdicción Voluntaria General 2998/2018-A, se ha aprobado las operaciones particionales y aceptación de las herencias de don J. B. M. y doña E. M. L., de conformidad con la escritura autorizada en Alicante el día trece de Agosto de dos mil dieciocho ante su notario señor Pérez-Coca Crespo, ratificado ante el Notario de El Puerto de Santa María el catorce de Agosto de dos mil dieciocho; y la escritura de subsanación del cuaderno particional de fecha tres de Enero de dos mil diecinueve, otorgada ante el Notario de Alicante señor Pérez-Coca Crespo. Dicho auto se encuentra subsanado por medio de otro dictado por la referida Juez doña María Fernanda Lorite Chicharro, el día veinticuatro de Julio de dos mil diecinueve. Y que dicha finca está inscrita el 3 de agosto de 2021 en pleno dominio a favor de doña E. B. M., por herencia paterna, extinción del usufructo por fallecimiento de su madre, previa inscripción del mismo a favor de doña E. M. L., por herencia de su esposo, y previa liquidación de su disuelta sociedad de gananciales existente entre sus padres. (Inscripción 3.^a de la finca 31.585 al folio 7 del libro 2171 de Alicante Tres)

Y teniendo en cuenta especialmente que:

– según el art. 1 de la LH: Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

– Según el art. 3 de la LH: Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento autentico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.

– El art. 40 de la LH, que señala: La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: ...d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

Y en el presente caso la finca está inscrita en pleno dominio a favor de doña E. B. M., inscripción bajo la salvaguardia de los Tribunales –art. 1 LH– por lo que será preciso para rectificar la inscripción su consentimiento o en su defecto resolución judicial, como señala el artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En cuanto a la rectificación del Registro, es principio esencial en nuestro Derecho hipotecario que una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. (art 1 LH); que la instancia aún con firma legitimada, como documento privado, no es título hábil para modificar la inscripción practicada (art. 3 LH); y en todo caso la rectificación pretendida exigiría consentimiento del titular registral, o resolución judicial (art. 40 LH).

Por otra parte, en relación con las fotocopias aportadas, la Resolución de la DGRN de 22 de octubre de 2018, reiterando la doctrina recogida en muchas otras, señala que: “Como ha dicho este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010– uno de los principios básicos de nuestro sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial trascendencia de efectos derivados de los asientos del Registro –que gozan ‘erga omnes’ de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional– –artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria–, está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que son ajenas al caso ahora debatido”. Resumidamente, el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica, por lo que, no reuniendo los requisitos del art. 3 de la LH, dichas fotocopias no pueden tenerse en cuenta.

Por todo ello se deniega la práctica de las operaciones solicitadas.

Fundamentos de Derecho

Artículos 1, 3, 18, 19 bis, 38, 40, 322 y ss de la Ley Hipotecaria; artículos 33, 34 Reglamento Hipotecario; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, 06 de octubre de 2012, 05 de octubre de 2016, 23 de noviembre de 2016, 22 de octubre de 2018, 29 de enero de 2021.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Alicante a uno de agosto de dos mil veintidós. La Registradora (firma ilegible) Fdo: María Teresa Sáez Sanz

Contra esta decisión (...)».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Callosa de Segura, doña Aurora Cerón Ripoll, quien, en fecha 20 de septiembre de 2022, confirmó la calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Alicante número 3.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don G. y don F. B. M. interpusieron recurso el día 3 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que hacían las siguientes alegaciones:

«Exponemos

Recurrimos la calificación de registrador, entrada 9001/2022 del registrador (...)

Recurrimos la calificación del sustituto (...) que no aporta nada nuevo.

Hechos

Se presentó escrito con firma legitimada de fecha 11 de julio de 2022, solicitando reconocimiento y salvaguarda de nuestro derecho al inmueble en cuestión (...)

El registrador lo denegó en su calificación (...)

Se solicitó registrador sustituto y en escrito de fecha 4 de septiembre de 2022 igual petición reconocimiento y salvaguarda de nuestros derecho [sic] (...)

El registrador sustituto, basándose en lo mismo que el anterior, denegó la petición en su calificación (...)

En el hospital (...) a 11 días de fallecer a nuestro padre le hicieron testamento, entre otros, el ático de la calle (...), a favor de E. B. M., (...) que anteriormente antes de la crisis se lo querían comprar por 500.000 euros ahora se podría vender por unos 300.000 euros.

El notario indicó que al ser ganancial, se ordenara por los artículos 1379 y 1380 pero no se hizo así (...)

Solo podría disponer cada cónyuge de la mitad de los bienes gananciales [sic], J. B. S. dispuso también de la otra mitad del inmueble de E. M. L.

La otra mitad no fue adjudicada a su herencia.

No puede ser para el caso, de no ser adjudicado, se tenga por legado porque se dispone como legado de la mitad de su mitad, pero no puede ser entendido disponer como legado de la otra mitad de todo, porque no puede disponer como legado de esa mitad porque no es suya, es de E. M. L.

E. M. L. instituyó a todos los herederos sin más (...)

En primer lugar, había que haber liquidado la sociedad de gananciales [sic] que se tiene que hacer en vida de los dos cónyuges o en vida del cónyuge superviviente, que no se hizo.

No habiéndose liquidado pasa a la masa hereditaria y se adjudica por mitades a los herederos, que no se hizo, porque se instituyó el testamento a partes iguales y los gananciales son a partes iguales no había que haber tocado nada al estar los dos cónyuges fallecidos, y a partes iguales los dos gananciales y testamento, pero había que hacer la trampa y se hizo (...)

En segundo lugar, para liquidar la sociedad de gananciales, fallecidos los dos cónyuges según sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2022 deben intervenir los herederos de los gananciales del causante fallecido, que no se nos llamó (...) los herederos tenemos que aprobar en relación a E. M. L. esa liquidación de la sociedad de gananciales. No se hizo.

El contador partidor esta encomendado a liquidar la herencia, pero no la sociedad de gananciales, ahí tienen que intervenir los herederos del premuerto, E. M. L.

En tercer lugar, no liquidada la sociedad de gananciales según sentencia del Tribunal Supremo de 25 de noviembre de 2021 (...) se debe continuar el procedimiento de liquidación de sociedad de gananciales ante el juez, que no se hizo, ni se nos ha llamado para nada

En la liquidación de sociedad de gananciales fallecidos los dos cónyuges deben intervenir los herederos y si hay proceso judicial por falta de aceptación, que no ha habido, dicho proceso judicial, para la liquidación de la sociedad de gananciales será imprescindible para iniciar un procedimiento contencioso de liquidación del régimen económico matrimonial que se encuentra regulado en los artículos 806 a 810 siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Que no se ha hecho.

Dicho proceso judicial consta de dos partes fase de formación de inventario y fase de liquidación (...) insistimos, que no ha habido.

Han cogido y directamente le han dado la otra mitad del inmueble a E. B. M. y así ha sido todo, hemos sido víctimas en toda la herencia de un atraco a mano legal de descomunales proporciones.

Y los discapacitados que hay que el Estado tiene obligación de proteger?

A esos que (...), ni les respetan ni les consideran 6 discapacitados (...) con este inmueble que es patrimonio protegida que el único ingreso en sus vidas es esa herencia el Estado ha consumado un comportamiento bajo y degradante con ellos.

Para qué sirve la Convención de Nueva York de 13 de diciembre de 2006, para los leguleyos del Estado, para nada.

La resolución de la dirección general de registros y notariado de 19 de septiembre de 2002 (...) sostiene que, no constando la aceptación, puede practicarse la inscripción pero no con carácter de firme o definitiva sino sujetándola a la condición suspensiva de que en un momento posterior se acredite [sic] la aceptación.

Nosotros no hemos aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales ni hemos aceptado ni ratificado la herencia, por lo que debe inscribirse este inmueble bajo condición suspensiva, pero es que además nunca nos ha notificado nadie nada de todo este asunto nunca ni vía notarial ni vía albaceazgo ni vía judicial, somos convidados de piedra en todo.

No habiendo aceptación por nuestra parte, el registrador debe exigir la aceptación (...) y no lo ha hecho.

La aceptación es un hecho que constituye jurídicamente una condición suspensiva.

Ni ningún juez ha aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales por nosotros.

Nada impide que con arreglo al artículo 23 de la ley hipotecaria puedan inscribirse los títulos traslativos de dominio, pero sujetos a condición suspensiva, artículo 23 mencionado y resoluciones de la Dirección de 5 de octubre de 1980 y 12 de diciembre de 1927 (...)

La posibilidad de inscribir derechos sujetos a condición suspensiva esta fuera de toda duda art 23 de la ley hipotecaria y art. 51 -6- de su reglamento (...)

Todo lo referido anteriormente vale para la liquidación de la sociedad de gananciales.

Ni nos han indemnizado nuestra parte del inmueble en cuestión.

Es decir, nos han robado usan la fuerza de la ley nuestra parte en el inmueble.

Las facultades de aceptar o repudiar la partición o la sociedad de gananciales corresponde únicamente al heredero y no se puede delegar en nadie (...)

Ni en el contador partidor.

Todo lo que se ha mencionado anteriormente sobre aceptación de la herencia es válido también para la aceptación de la liquidación de la sociedad de gananciales

Este inmueble era un bien ganancial y nosotros teníamos protagonismo clave para defender nuestro derecho y han pasado totalmente de nosotros.

La Dirección establece en resolución de 26 de febrero de 2005 entre otros que es imprescindible en este caso consentimiento de los herederos porque E. M. L. ya habla fallecido y nosotros al ser herederos debemos dar consentimiento a esa liquidación de sociedad de gananciales, en su lugar y no lo hemos dado, no nos han dejado (...)

El Centro Directivo en Resolución de 11 de enero de 2018 establece, aplicable también a la liquidación de la sociedad de gananciales que no constando aceptación podría practicarse la inscripción pero no con carácter firme sino sujetándola a condición suspensiva (...)

Se refiere a la aceptación de la herencia, pero es válido para la sociedad de gananciales.

El artículo 9 de la ley hipotecaria apartado -1-c de la ley 13/2015 de 24 de junio de reforma de la ley hipotecaria "en toda inscripción se expresarán las condiciones suspensivas resolutorias si las hubiere del derecho que se inscriba.

Por todo lo expuesto aquí la hay.

Fundamentos de Derecho

El código civil contempla la existencia de condiciones suspensivas en los artículos 1113 a 1124.

En relación a los plazos entendemos que no existe plazo porque falla uno de los elementos esenciales del negocio jurídico (art 1261 del código civil) el consentimiento,

nulidad absoluta, nosotros no hemos aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales como nos corresponde legítimamente por ser herederos de nuestra madre que no pudo aceptar por estar fallecida ni ha habido resolución judicial de liquidación de la sociedad de gananciales, (...) pasa ese derecho a sus herederos.

No existe prescripción ni puede confirmarse (art 1310 del código civil) (...) al faltar aceptación, consentimiento, ni aceptación judicial con nuestra participación de la liquidación de la sociedad de gananciales, es un acto nulo de pleno derecho, nulidad extinta, desde el inicio, y la nulidad absoluta no prescribe.

Según el Tribunal Constitucional parece ser que no hay plazo para estos escritos si no hay notificación expresa (...)

Presentamos ante el albacea contador partidador requerimiento notarial que hace las veces de reclamación extrajudicial, que para el plazo de prescripción de la partición hecha y reinicia uno nuevo (...)

Además, que entendemos que hay nulidad absoluta al faltar uno de los elementos esenciales del negocio jurídico que es la aceptación (consentimiento) por nuestra parte a la liquidación de la sociedad de gananciales como herederos de la causante E. M. L.

Lo solicitado se puede hacer mediante nota marginal, no modifica en nada la inscripción ni la rectifica, la nota marginal es un complemento de la inscripción no la cambia ni la anula ni la modifica, ni rectifica, ni se pretende su inexactitud, y beneficia a unas personas 5 discapacitados el sexto murió de covi [sic], porque E. B. M. tutora se empeñó contra su voluntad en encerrarlo (...)

En relación al escrito de calificación.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria no tiene nada que ver aquí no pretendemos la rectificación del registro.

El documento privado con firma legitimada no fue idea nuestra fue idea del registro, además me parece que esta nota marginal que se solicita no necesita escritura pública.

Las fotocopias de las resoluciones de la Dirección son válidas ya que un registrador con buena voluntad [sic] solicita o comprueba los originales ya que es un defecto subsanable.

En relación al auto que el registrador hace valer en la calificación

En el auto en cuestión 467/2019 (...) éramos parte F. y G. y no nos notificaron para convocarnos al juicio y alegar y defendernos (...) solo hubo una parte E. B. M. (...)

Gran ilegalidad del juez.

La sociedad de gananciales no se disolvió tenían que habernos dado a los 9 herederos la mitad del inmueble o indemnizamos y tenían obligación de convocarnos porque éramos herederos del cónyuge causante del inmueble no lo hicieron (...)

Esos otros dos somos F. y G. ni nos nombra ni nos llama cuando somos parte en el proceso como vamos a ir si no nos enteramos. (...)

Y tampoco el juez conoce la Ley, (...) cuando hay contador partidador el heredero no participa en nada ni puede aceptar ni menos puede ratificar ni nada de nada (...)

Tiene derecho a ir al banco y recoger lo que les ha partido el contador partidador y el banco te da lo que nos partieron.

Estos pobres S. e Y. sordomudo (...) les engañó E. y el contador partidador (...) fueron a ratificar y aceptar cuando no tenían ninguna obligación y ahora no pueden reclamar-

Y además el auto a día de hoy no es firme. El registrador cometió un error de bulto, inscribir el inmueble con un auto provisional.

Para que sea firme (...) como parte que somos el Juzgado nos tienen que notificar a nosotros dos y a partir de ahí en un plazo de 20 días si no recurrimos el auto es firme antes no, así es la ley y no nos han notificado.

Todos los testimonios de los juzgados si es firme la resolución lo especifican claramente este auto no declara la firmeza, porque no nos han notificado de ello damos fe. Y porque no es firme

Ejemplo, el testimonio auto de rectificación posterior declara la firmeza (...)

Otro testimonio auto que traigo como ejemplo declara la firmeza (...)

Este testimonio tiene fecha de 25 de octubre de 2021 (...) la inscripción el 3 de agosto de 2021 (...) fecha anterior no tenía el registrador haber inscrito la finca, se equivocó porque la resolución no era firme.

Fundamentos de Derecho

El artículo 42 sexto de la ley hipotecaria por el que tenemos un derecho hereditario que ha de ser reflejado en el registro nosotros teníamos nueve cuotas partes indivisas en el testamento de E. M. L. (...) de la mitad del inmueble nueve herederos, y no han sido reflejadas.

Se nos ha robado con trampas nuestra parte porque utilizan la fuerza de la ley para consumir el robo, nuestra parte hereditaria y no se nos ha indemnizado.

Y a los pobres indefensos 5 con problemas mentales, el Estado los desprecia y les deja sin dinero para comer, que ejemplo de integridad y formación humana, integridad y respeto por los débiles, demuestra unas estructuras mentales degeneradas, el Estado y sus miembros están obligados a un comportamiento en la aplicación de la ley totalmente contrario, somos víctimas y tiene obligación de defendernos, y no escurrirse usando como coartada la ley de forma retorcida.

El artículo 16 de la misma ley por el que hemos presentado el testamento de E. M. L. que acredita que somos dueños de esa mitad del inmueble (...)

El artículo 14 párrafo primero de la misma ley por el que el título es el testamento.

El artículo 19 de la misma por el que el registrador debió requerir subsanar el defecto para la inscripción del inmueble era su obligación que la resolución judicial debía ser firme, no lo hizo.

El artículo 46 de la misma ley por el que el derecho hereditario establecido en el artículo 42, sexto, se debe establecer por anotación preventiva por los acreedores de ese derecho.

El artículo 33 de la ley hipotecaria por el que la inscripción no convalida los actos que sean nulos con arreglo a las leyes y este acto por la forma hecha es nulo de pleno derecho, la nulidad absoluta no necesita impugnación.

Para empezar falta uno de los elementos esenciales del negocio, el consentimiento que no dimos nunca ni F. ni G. consentimiento (art. 1261 del código civil) a la liquidación, de la sociedad de gananciales supuesta liquidación, ya que éramos herederos de la causante del inmueble E. M. L. y había obligación de aceptar nuestra voluntad contraria o resolución judicial de liquidación de la sociedad de gananciales, artículos 806 y siguientes de la ley de enjuiciamiento civil al no haber consentimiento [sic] ni participación voluntaria en la liquidación por parte de G. y F.

El artículo 80-1-a) del reglamento hipotecario que exige para la inscripción de ese auto 477/2019 (...) resolución judicial firme y la inscripción se hizo cuando el auto no era firme otra trampa legal que nos han hecho para robarnos por la fuerza de la ley nuestra parte, y a día de hoy no es firme, con lo cual esa inscripción es nula de pleno derecho, falta nuestro consentimiento, o nuestra participación en el juicio.

Para que sea firme la resolución debería el juzgado como parte ignorada que somos notificarnos la resolución y una vez notificada sería firme en 20 días después salvo que sea recurrida y llegue a firme el procedimiento, han ido a hacer todo nuestra parte utilizando la fuerza de la ley para quitarnos nuestra parte, con influencias.

Entretanto para que sea firme tienen que pasar el plazo de 5 años Artículo 1964-2 del código civil acción personal, o al ser una acción real sobre bien inmueble 30 años artículo 1963 código civil, desde la fecha del testimonio 25-10-2021 (...) que interrumpe la prescripción.

El artículo 146 primero del reglamento hipotecario por el que la anotación preventiva del derecho hereditario corresponde a los herederos.

El Artículo 41 del reglamento hipotecario por el que cabe aquí la anotación preventiva o la nota marginal

Por lo expuesto

El inmueble que adjuntamos en la nota simple (...) se solicita bajo condición suspensiva por nota marginal o anotación preventiva, de no haber aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales, ni nos han comunicado nada, ni ha habido procedimiento judicial para la liquidación de la sociedad de gananciales arts, 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, mientras no se cumpla lo anterior la inscripción debe estar sometida a condición suspensiva, es más, nunca se puede hacer la partición si no se cumplen esos requisitos, al menos eso dice la ley (...)

Se solicita bajo condición suspensiva nota marginal o anotación preventiva la circunstancia de que la en [sic] inscripción del inmueble no es firme es provisional la resolución judicial en la que se ha basado la inscripción, eso obliga la ley, para conocimiento general y para preservar los derechos de entre otros estos infelices indefensos discapacitados, eso es lo que tiene obligación el Estado y sus miembros de hacer, defenderlos y no arruinar sus vidas y obligación tiene por la Convención de Nueva York sobre los Derechos de los Discapacitados de 13 de diciembre de 2006 ratificada por España (...)

Insisto, tiene obligación de protegerlos y no aplicar la Ley mirando para otro lado.

Porque si no todo lo que hagamos no sirve para nada porque el inmueble se puede enajenar libremente.

Se solicita bajo condición suspensiva, anotación preventiva o nota marginal de nuestro derecho hereditario, legitimado por el testamento de nuestra madre (...)

Ni nos han indemnizado, lo correspondiente al valor de nuestra parte del inmueble correspondiente a la causante. E. M. L., se debe admitir lo solicitado, para preservar nuestros derechos hereditarios que no han existido, aun reclamando nuestros derechos hereditarios ante la Dirección y ante en los tribunales si esto se enajena de poco sirve que nos los reconozcan, como dicen es una demanda ilusoria, y preservar además los derechos del futuro adquirente y para proteger nuestro derecho

Otra cosa que le da igual, el registro tiene obligación de preservar nuestros derechos mientras se impugne la situación porque si no al registro le importa un pimiento los derechos del discapacitado y su defensa que ese bien se enajene y aunque se gane en los tribunales no sirva para nada.

O sea que nos condenan a una ratonera.

Y de los discapacitados y enfermos mentales M. F. P. Y. y L., J. J. también pero falleció por covi [sic] Y es una auténtica madre de todas las vergüenzas que habiendo aquí cinco enfermos mentales el Estado mayoritariamente representado por la justicia y otras instituciones y ahora por los registros haya pasado olímpicamente les haya dejado saquear su herencia, porque la justicia sabía de sobra que les estaban robando el único medio de subsistencia que tenían, estas personas jamás han trabajado jamás han tenido un ingreso.

El registrador sustituto dice lo mismo que el primer registrador no se sale del guion establecido que la inscripción está bajo la salvaguarda de los tribunales.

De acuerdo que esta y sigue bajo la salvaguarda de los tribunales nadie pide que se modifique la inscripción que ahí está, no se modifica, no se solicita rectificación de la inscripción, cuando hay por ejemplo anotación preventiva de embargo no se rectifica la inscripción, la nota marginal no rectifica tampoco la inscripción, es una anotación accesoria y complementaria de la inscripción,

La anotación preventiva es un toque de atención un aviso, pero nunca una rectificación por la que se haya de ir a los tribunales es un derecho in inferi, es un derecho accesorio eventual,

La nota marginal contiene indicaciones o circunstancias es accesorio o pero nunca rectifica la inscripción ni la modifica es avisar a terceros, pretende salvaguardar los derechos de las víctimas y sobre todo a los discapacitados con trastornos mentales, que nadie los defiende y menos el Estado y sus instituciones que están obligadas a ello.

Entonces ¿para qué está el Estado? y ¿Quién salvaguarda los derechos de estas personas?...».

V

La registradora de la Propiedad de Alicante número 3, doña María Teresa Sáez Sanz, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución; 1, 3, 19 bis, 20, 38, 40, 82, 211, 216 a 219 y 326 Ley Hipotecaria; 33 y 101 Reglamento Hipotecario; 1216 Código Civil; 317 Ley de Enjuiciamiento Civil; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de mayo de 1978, 26 noviembre de 1992, 8 de enero de 2002, 9 de mayo de 2003, 29 de diciembre de 2004, 2 de febrero, 13 de septiembre y 3 de octubre de 2005, 12 de febrero, 9 de abril y 19 de junio de 2010, 23 de agosto, 26 de septiembre y 2 de diciembre de 2011, 18 de enero y 4 de diciembre de 2012, 16 de julio de 2015, 10 de abril de 2017 y 18 de julio de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de julio de 2021 y 13 de enero y 24 de mayo de 2022.

1. Se discute en este expediente si es posible rectificar una inscripción de dominio resultante de adjudicación de finca por herencia paterna, extinción del usufructo por fallecimiento de la madre de la adjudicataria, previa inscripción del mismo a favor de dicha madre por herencia de su esposo, y previa liquidación de la disuelta sociedad de gananciales existente entre sus padres, de modo que la adjudicación del dominio quede sujeta a condición suspensiva, según solicitan los interesados y recurrentes.

Dicha inscripción se practicó en virtud de una escritura de adjudicación de herencia con protocolización de cuaderno particional, donde se lleva a cabo por los albaceas-contadores partidores de ambos causantes el inventario y avalúo de bienes de la herencia de los mismos, la liquidación de la disuelta sociedad de gananciales y su liquidación y la partición de las herencias de los causantes, otorgada el día 13 de agosto de 2018 ante el notario de Alicante, don Augusto Pérez-Coca Crespo, número 2.287 de protocolo, subsanada por otra escritura otorgada ante el mismo notario el día 3 de enero de 2019, número 17 de protocolo, y ratificadas dichas escrituras, la primera por otra escritura autorizada el día 14 de agosto de 2018 por el notario de El Puerto de Santa María, don José Ramón Salamero Sánchez-Gabriel, número 1.274 de protocolo, y la segunda por escritura autorizada el día 8 de enero de 2019 por el notario de Torrelodones, don Juan Luis Hernández-Gil Mancha, número 33 de protocolo, en unión de copias autorizadas de los testamentos y de los certificados de defunción y del Registro de Actos de Última Voluntad de los causantes y de testimonios de las resoluciones judiciales que se mencionan en la inscripción practicada, entre ellas la que se dirá a continuación.

Dichas operaciones particionales y aceptación de las herencias de los padres de la adjudicataria, don J. B. M. y doña E. M. L., de conformidad con las escrituras a las que se ha hecho mención fueron aprobadas por medio de auto número 467/2019, que es firme según la inscripción practicada, dictado el día 19 de julio de 2019 por doña María Fernanda Lorite Chicharro, jueza del Juzgado de Primera Instancia número 9 de Alicante, en el procedimiento de jurisdicción voluntaria general número 2998/2018-A seguido en el mismo, subsanado por medio de otro auto dictado por la misma jueza el día 24 de julio de 2019.

Solicitan los interesados y recurrentes que esta inscripción «se establezca» bajo condición suspensiva, alegando que ellos no han aceptado la liquidación de la sociedad de gananciales, ni se les ha comunicado nada, ni ha habido procedimiento judicial para la liquidación de la sociedad de gananciales conforme a los artículos 806 a 810 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, entendiéndose que mientras no se cumpla lo anterior la inscripción debe estar sometida a condición suspensiva.

Frente a ello, la registradora deniega la rectificación solicitada porque los asientos del Registro, una vez practicados, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales y

producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), porque la instancia, aun con firma legitimada, como documento privado, no es título hábil para modificar la inscripción practicada (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y porque en todo caso, la rectificación pretendida exigiría consentimiento del titular registral o resolución judicial (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

2. Con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar que, conforme ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011 y 4 de diciembre de 2012), el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

Así resulta del párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria conforme al cual «en la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado «a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad» (cfr. artículo 19 bis.5.^a, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación de la registradora sustituida, por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone contra ambas calificaciones, la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación de la registradora sustituida, única legalmente recurrible.

3. En cuanto al fondo de la cuestión planteada, son principios básicos de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionados, el de tracto sucesivo, el de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Sólo con las mencionadas cautelas puede garantizarse el adecuado desenvolvimiento del principio constitucional de la protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de la interdicción de la indefensión, con base en el artículo 24 de la Constitución, una de cuyas manifestaciones tiene lugar en el ámbito hipotecario a través de los reseñados principios de salvaguardia judicial de los asientos registrales, tracto sucesivo y legitimación.

Lo que ahora pretenden los recurrentes es la rectificación de un determinado asiento del Registro y, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 3 de octubre de 2005), a salvo la posibilidad de acudir a los tribunales para ventilar y contender sobre la validez o nulidad de los títulos, el recurso es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado.

Pero cuando dicha calificación, haya sido o no acertada, ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto. Por ello, como consecuencia de dicho principio básico de salvaguarda judicial de los asientos registrales y como ha reiterado este Centro Directivo (cfr. por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23

de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho (cfr. artículos 40, 217 y 219 de la Ley Hipotecaria).

Y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir ha sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho inscrito, de indudable trascendencia a la vista de que la legitimación registral opera sobre la base de ese contenido del asiento (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de diciembre de 2004).

4. Consideran los recurrentes en su escrito de recurso que lo solicitado no supone rectificación de la inscripción practicada, pero en la medida en que en la instancia presentada se solicita que la inscripción «se establezca» bajo condición suspensiva (y en el escrito de recurso se expone que tal condición suspensiva se puede hacer constar por nota marginal o mediante la conversión de la inscripción en anotación preventiva) ello supone indudablemente una rectificación considerable de la inscripción practicada –todo ello sin entrar en consideraciones acerca de si procedería o no dicha o conversión o la práctica de dicha marginal, lo cual excede de aquello sobre lo que se ha de resolver ahora, en concordancia con el reiterado principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales una vez practicados–.

La forma de rectificar el Registro aparece regulada en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y este supuesto en concreto podría encontrar su encaje en el apartado c) del mismo, cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, o en el apartado d), cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente.

En cualquiera de los dos casos, en el supuesto ahora planteado la rectificación precisaría el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial, en el segundo caso por exigirlo así expresamente la norma del apartado d) del artículo 40 de la Ley Hipotecaria (el cual, como expresó la Resolución de este Centro Directivo de 13 de septiembre de 2005 «es tajante al exigir el consentimiento de los titulares o la oportuna resolución judicial») y en el primero porque en el supuesto de que lo hubiese, se trataría de un error de concepto, cuya rectificación precisaría el acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador, o una providencia judicial que lo ordene (artículos 211 y 216 a 218 de la Ley Hipotecaria).

En el mismo sentido la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005, a propósito de lo que dispone el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, afirma que «en sus tres últimos párrafos, prevé el artículo 40 de la Ley Hipotecaria – desde la reforma de 1944-1946 y a semejanza de lo establecido en el Sistema Registral Alemán– la existencia de una acción encaminada exclusivamente a obtener la rectificación del asiento inexacto. Es ésta la acción que habrá de ejercitarse cuando la falta de consentimiento del titular registral impida rectificar el registro de otro modo. La pura acción de rectificación, desligada de las acciones materiales, sólo parece posible en los casos de error y de nulidad del asiento que derive de su contraste con el título, cuando no exista consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y no pueda tampoco rectificarse de oficio por el registrador. Ejercitándose conjuntamente con una acción material, la de rectificación seguirá la suerte de ésta».

5. Tiene además también razón la registradora en que, en cualquier caso, el procedimiento registral se basa en la necesidad de titulación auténtica -salvo las excepciones en que se admite los documentos privados, que no concurren en este caso- por lo que, no reuniendo los requisitos del artículo 3 de la Ley Hipotecaria las fotocopias aportadas por los interesados no pueden servir de título para la rectificación (artículo 219 de la Ley Hipotecaria) ni pueden tenerse en cuenta.

Esta Dirección General ya ha señalado reiteradamente que a los efectos de la calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten (y a salvo las excepciones previstas en la legislación hipotecaria) han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), condición que no tienen (al no cumplir los requisitos exigidos al efecto por el artículo 1216 del Código Civil) las simples fotocopias, ya lo sean de documentos judiciales o de cualquier otro tipo de documentos (cfr. las Resoluciones de 8 de enero de 2002, 9 de mayo de 2003, 9 de abril de 2010 y 16 de julio de 2015).

Así, señala la Resolución de 9 de abril de 2010 que «es principio básico de nuestro Derecho Hipotecario que, como regla general, sólo la documentación auténtica y pública puede tener acceso al Registro. Tratándose de documentos notariales, la copia autorizada o el testimonio notarial correspondiente; y tratándose de documentos judiciales, las copias certificadas y los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los Secretarios Judiciales».

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 30 de enero de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.