

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**20529** *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que se suspende la inscripción de una escritura de protocolización de operaciones particionales.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 8 de septiembre de 2020 por la notaria de Madrid, doña Ana López-Monís Gallego, por doña L. y don J. C. M. se incoó el procedimiento de nombramiento de contador-partidor dativo para la formalización del cuaderno particional por el fallecimiento de don J. C. S. En ella se exponía lo siguiente: que el causante falleció el día 22 de octubre de 2019, en estado de divorciado de sus primeras nupcias con doña A. M. M. V., dejando tres hijos –don J., doña L. y don L. A. C. M.– y divorciado de sus segundas nupcias con doña A. N.; por acta de declaración de herederos abintestato ante la misma notaria, de 24 de enero de 2020, fueron declarados herederos sus tres hijos don J., doña L. y don L. A. C. M. por terceras partes iguales; que mediante acta de requerimiento y notificación autorizada el día 10 de marzo de 2020 por la misma notaria, fue notificado el hermano don L. A. C. M. a fin de aceptase o repudiara la herencia de su padre; que, habiendo transcurrido el plazo señalado por el artículo 1005 del Código Civil sin manifestación alguna, debía entenderse aceptada la herencia pura y simplemente; que, mediante acta ante la misma notaria, de fecha 8 de septiembre de 2009, fue incoado expediente de nombramiento de contador-partidor dativo, siendo designado éste y procediéndose a las distintas fases para la protocolización del cuaderno particional.

Mediante escritura otorgada el día 26 de noviembre de 2021 ante la misma notaria, los tres herederos, el contador-partidor dativo y doña A. M. M. V., excónyuge del causante, del que se había divorciado, formalizan la protocolización del cuaderno de las operaciones particionales del óbito de don J. C. S. En el cuaderno particional, la finca número 9 del inventario es una urbana de carácter privativo, cuyo título reseñado era, en cuanto a una mitad indivisa, el de la liquidación de gananciales que se efectuaba en el cuaderno particional; de la otra mitad indivisa, procedente de la herencia de doña E. C. S. el título era el siguiente: «Una mitad indivisa a título privativo procedente de la herencia recibida de doña E. C. S. en virtud de Auto de 1 de septiembre de 2.008 emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia bajo el número de Autos de Declaración de Herederos 34/2008 cuya parte dispositiva dispone declarar a don J. C. S. heredero abintestato del titular registral del referido inmueble. Auto que se une al presente documento».

El anterior documento fue calificado negativamente por constar inscrita la finca a nombre de persona distinta del titular registral, y fue interpuesto recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que con fecha 10 de noviembre de 2022, acordó desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

La citada escritura fue objeto de inscripción parcial en cuanto a una mitad indivisa de la finca que titulaba don J. C. S. y doña A. M. M. V. a favor de don J. C. S., quedando la otra mitad indivisa en pleno dominio de la finca inscrita a favor de doña E. C. S.

Mediante acta de manifestaciones otorgada el día 13 de febrero de 2024 ante la misma notaria, por don J. C. M. se exponían todos los hechos citados antes y además lo siguiente: «- Que E. C. S. falleció en Valencia el 24/09/2007, sin otorgar testamento. - Que la herencia de E. C. S. estaba formada por 4 inmuebles, incluido el aquí señalado (...) los cuales se relacionan en el Inventario de Herencia adjunto. - Que J. C. S., tras el fallecimiento de E. C. S., fue nombrado heredero único abintestato de E. C. S. por el Juzgado n.º 18 de Primera Instancia de Valencia, en virtud del Auto 510/08 con fecha 01/09/2008. - Que J. C. S. aceptó la herencia de E. C. S. en documento privado de Manifestación de Herencia y declaración de Bienes, de fecha 04/09/2008, y que el original de este documento se ha perdido. Que si bien la Manifestación de Herencia y declaración de Bienes original realizada por J. C. S. se ha perdido, la existencia y la fecha de dicho documento queda atestiguada por la documentación obtenida de los archivos de 6 Registros Públicos (4 Registros de la Propiedad, Agencia Tributaria de la Generalitat Valenciana y Catastro) en los que fue presentada con diferentes fines, y que existen copias del documento de Manifestación de Herencia depositadas en 2 de dichos Registros Públicos (Agencia Tributaria de la Generalitat Valenciana y Catastro)». Se mencionaban distintos registros donde causaron inscripciones otras fincas de ese documento privado. En el acta se incorporaban certificaciones de registros donde causó inscripción, catastros y una fotocopia de la «manifestación de herencia y declaración de bienes» en la que aparecían también fotocopiados los sellos de los citados registros y de la Generalitat Valenciana.

En el Registro de la Propiedad constaba que la instancia privada de manifestación de herencia firmada el día 4 de septiembre de 2008 había sido presentada el día 26 de septiembre de 2008 por don J. C. S., bajo el asiento 1218 del Diario 59, y que el documento se retiró, antes de su inscripción, por el propio presentante, el día 4 de octubre de 2008.

## II

Presentadas el día 26 de febrero de 2024 las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura otorgada en Madrid el 26 de noviembre de 2021 ante el notario Ana López-Monís Gallego.

N.º 5224/2021 de protocolo.

Asiento 1651 del Diario 52 de fecha 26 de febrero de 2024.

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta escritura autorizada por la Notario de Madrid doña Ana López-Monís Gallego el día 26 de noviembre de 2021, protocolo 5224 de protocolización de cuaderno de las operaciones particionales de don J. C. S., sobre el 100 % de la finca descrita bajo el número 9) del inventario, vivienda en calle (...).

Del Registro dicha finca aparecía inscrita en cuanto a una mitad indivisa a favor de Doña E. C. S. con carácter privativo y la restante mitad indivisa a favor de don J. C. S. y doña A. M. M. V., no habiendo tenido acceso al Registro la herencia de doña E. C. S. que se indica en el título, por lo que fue objeto de calificación en fecha veinte de junio del año dos mil veintidós indicándose que debía presentarse dicho título previo, debidamente

liquidado de los impuestos correspondientes. Principio de tracto sucesivo. Artículo 20 L.H.

De dicha calificación se solicitó calificación sustitutoria que recayó en el Registro de la Propiedad de Cullera y con fecha 10 de agosto de 2022 ratificando la calificación realizada.

Por el interesado sobre dichas calificaciones se interpuso recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que con fecha 10 de noviembre de 2022 acordó desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación. (BOE 291 de fecha 5 de diciembre de 2022) por los fundamentos de derecho que en ella constan a los que me remito.

La referida escritura fue objeto de inscripción parcial en cuanto a una mitad indivisa de la finca que titulaba don J. C. S. y doña A. M. M. V. a favor de don J. C. S., quedando la otra mitad indivisa en pleno dominio de la finca inscrita a favor de doña E. C. S.

Se vuelve a presentar la referida escritura autorizada por la Notario de Madrid doña Ana López-Monís Gallego el día 26 de noviembre de 2021, protocolo 5224 en unión de acta de manifestaciones realizada por don J. C. M. y autorizada por dicha Notaria Sra. López-Monís Gallego el día 13 de febrero de 2024, protocolo 604 con la finalidad de inscribir la mitad de doña E. C. S. a favor de don J. C. M.

La instancia privada de manifestación de herencia a la que se refiere el acta de manifestaciones, firmada en Valencia el 4 de septiembre de 2008, fue presentada en este Registro el 26 de septiembre de 2008 por Don J. C. S., bajo el asiento 1218 del Diario 59. El documento se retiró, antes de su inscripción, por el propio presentante, el 4 de octubre de 2008, tal como consta por nota extendida a su margen y firmada por el mencionado Don J. C. S.

Dicha acta de manifestaciones no sufre el título necesario para la inscripción de la herencia de doña E. C. S. a favor de don J. C. S. El título previo que se cita, instancia privada de herencia, no ha sido debidamente aportada a este registro con la firma de don J. C. S. legitimada notarialmente o ratificada ante registrador.

Principio de tracto sucesivo consagrado en el artículo 20 LH. Principio de titulación pública o auténtica, art. 33 RH por el cual "se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite" Si bien este principio de titulación pública o auténtica encuentra su excepción en la instancia de heredero único, eso no implica que no deban cumplirse una serie de requisitos tal y como se desprende de los artículos Art. 14, 16 LH, 79 RH y 166.11 RH.

RDGSJFP de 10 de Noviembre de 2022. RDGSJFP de 13 de octubre de 2009 en referencia a la instancia privada con firma legitimada notarialmente, o firmada ante el registrador como título hábil, sin que se conculque la exigencia de documento público impuesta por el art. 3 LH.

Por otra parte, tener en cuenta que la fehaciencia de que habla el art. 1227 CC se extiende solo a la fecha del otorgamiento del documento privado, pero no a su contenido negocial ni a la identidad del otorgante. RDGSJFP de 2 de junio de 2010.

STS de fecha 2 de noviembre de 2001.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...).

Valencia, La Registradora Marta Gozalbes Fernández de Palencia Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Gozalbes Fernández-Palencia registrador/a de Registro Propiedad de Valencia 8 a día dieciocho de marzo del dos mil veinticuatro.»

## III

Contra anterior nota de calificación, don J. C. M. interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 mediante escrito en el que, en síntesis, alegaba lo siguiente:

«Con relación a la calificación realizada por el Registro 8 de Valencia, en la que se deniega la inscripción del 50 % de un inmueble, se presentan las siguientes alegaciones. La denegación se basa en que el documento presentado (un Acta de Manifestaciones) no es la Instancia Privada de Manifestación de Herencia que solicita la Registradora. Al denegar la inscripción por este motivo, la registradora omite valorar el contenido del Acta.

El objeto de este recurso es por lo tanto que la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre a valorar el contenido del Acta y permita la inscripción en el Registro del 50 % del piso que se solicita.

La finalidad del Acta de Manifestaciones presentada es declarar que el original del documento que solicita la registradora (Instancia privada de Manifestación de Herencia) se ha perdido, y, además:

1. Presentar Certificaciones Registrales de que dicha Instancia fue presentada en 2008 por mi padre, J. C. S., en 3 Registros de la Propiedad para la inscripción de los otros 3 inmuebles de la misma herencia, y que fue aceptada en todos ellos.

Y complementariamente:

2. Indicar que dicha Instancia ya fue presentada en 2008 por J. C. S. en el propio Registro 8, y que en él consta que J. C. S. se adjudica el inmueble heredado de su hermana, E. C. S. Tercero. Asiento 1218 del Diario 29: “J. C. S. presenta a las trece horas y veinte minutos, una instancia privada de manifestación de herencia suscrita en Valencia el día cuatro de septiembre del año dos mil ocho, por la que al fallecimiento de E. C. S. Se adjudica la siguiente finca: 1) Vivienda en Calle (...), finca número 5878 de Valencia (...) A J. C. S. en pleno dominio”. Si bien esta caducada, atestigua lo que dice.

3. Presentar copias de la Instancia, que se encuentran depositadas en 2 Registros Públicos (Catastro y Consejería de Hacienda de la Generalitat Valenciana), ambas copias coincidentes.

Al respecto, se hacen las siguientes consideraciones:

a. Las Certificaciones Registrales tienen la consideración de documentos públicos, por lo tanto, son documentos válidos para acceder al Registro.

b. El documento original de la “Instancia privada de manifestación de herencia” que la Registradora solicita le sea presentado, se ha perdido irremediablemente, por lo que no es posible dar cumplimiento a su petición. Se hace necesaria otra manera de dar cumplimiento a su solicitud.

c. Artículo 33 del Reglamento Hipotecario: “Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite.”

d. La Instancia solicitada fue presentada a 3 Registros de la Propiedad en el año 2008 por J. C. S., y calificada positivamente en los 3, con lo que se inscribieron los otros 3 inmuebles que componían la herencia de E. C. S., a favor de J. C. S., su hermano y único heredero:

i) Registro de la Propiedad 7 de Valencia: inscripción del piso de (...): “...Don J. C. S., soltero, que adquiere el pleno dominio de la totalidad de esta finca con carácter privativo por el título de manifestación de herencia, Así resulta de la Instancia y Auto referidos...”, según consta en Certificación Registral.

ii) Registro de la Propiedad 8 de Madrid: inscripción del garaje entre las calles (...), en Madrid capital. "...Adquirida por herencia en virtud de Instancia, suscrita el 4 de septiembre de 2008...", según consta en Certificación Registral.

iii) Registro de la Propiedad 2 de Valencia: inscripción del garaje en la calle (...) "... Adquirido por título de instancia privada heredero universal. En Instancia de fecha 4 de septiembre de 2008...", según consta en Certificación Registral.

e. Las anteriores Certificaciones acreditan que J. C. S. se adjudicó los inmuebles citados por título de herencia, y también, por el Artículo 990 del Código Civil "La aceptación o la repudiación de la herencia no podrá hacerse en parte, a plazo, ni condicionalmente" acreditan que aceptó el inmueble objeto de este recurso. Solicita la registradora en su calificación aportar la Instancia privada de Herencia, con la firma legitimada ante registrador: se aportan en este recurso 3 Certificaciones de 3 Registradores que legitiman que les fue presentada la Instancia.

Y en base a lo manifestado, todo lo cual se detalla y explica suficientemente en el Acta, en la cual se acompañan todos los documentos demostrativos de lo que se dice, solicito la inscripción del 50% del inmueble que está actualmente a nombre de Elena Cuesta Serrano, a nombre de J. C. S., con el fin de reanudar el tracto sucesivo (ya que este inmueble a su vez lo he heredado de mi padre, J. C. S.)»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 20 de mayo de 2024, la registradora de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo. Notificada la interposición del recurso a la notaria autorizante del acta, no se ha producido alegación alguna.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1216, 1220 y 1221 del Código Civil; 1, 2, 3, 17, 20 y 38, 100 y 208 de la Ley Hipotecaria; 17 de la Ley del Notariado; 3, 34 y 420 del Reglamento Hipotecario; 221 y siguientes y 280 del Reglamento Notarial; la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de febrero de 2001, 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero, 16 de julio y 21 y 26 de noviembre de 2012, 1 y 6 de marzo, 8 y 11 de julio, 5 de agosto, 5 de septiembre, 8 de octubre y 25 de noviembre de 2013, 6 y 12 de marzo, 12 y 13 de junio, 2 y 4 de julio, 2 de agosto, 17 de septiembre y 2 y 26 de diciembre de 2014, 29 de enero, 13 de marzo, 2 de julio y 19 de noviembre de 2015, 20 de octubre de 2016 y 10 de abril de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de noviembre de 2022.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de protocolización del cuaderno de las operaciones particionales en la que concurren las circunstancias siguientes:

– Mediante escritura otorgada el día 8 de septiembre de 2020, se incoó el procedimiento de nombramiento de contador-partidor dativo para la formalización del cuaderno particional por el fallecimiento de don J. C. S.

– El causante fallece el día 22 de octubre de 2019, en estado de divorciado de sus primeras nupcias con doña A. M. M. V., dejando tres hijos –don J., doña L. y don L. A. C. M.– y divorciado de sus segundas nupcias con doña A. N.

– Por acta de declaración de herederos abintestato de fecha 24 de enero de 2020, fueron declarados herederos sus tres hijos don J., doña L. y don L. A. C. M. por terceras partes iguales.

– Mediante acta de requerimiento y notificación de 10 de marzo de 2020, fue requerido el hermano don L. A. C. M. a fin de aceptase o repudiara la herencia de su padre; de modo que habiendo transcurrido el plazo señalado por el artículo 1005 del Código Civil sin manifestación alguna, debe entenderse aceptada la herencia pura y simplemente.

– Mediante acta de fecha 8 de septiembre de 2009, fue incoado expediente de nombramiento de contador-partidor dativo, siendo designado éste y procediéndose a las distintas fases para la protocolización del cuaderno particional.

– Mediante escritura otorgada el día 26 de noviembre de 2021, los tres herederos, el contador-partidor dativo y doña A. M. M. V., excónyuge del causante, del que se había divorciado, formalizan la protocolización del cuaderno de las operaciones particionales del óbito de don J. C. S.

– En el cuaderno particional, la finca número 9 del inventario es una urbana de carácter privativo, cuyo título reseñado es, en cuanto a una mitad indivisa, el de la liquidación de gananciales que se efectúa en el cuaderno particional; de la otra mitad indivisa, procedente de la herencia de doña E. C. S., el título es el siguiente: «Una mitad indivisa a título privativo procedente de la herencia recibida de doña E. C. S. en virtud de Auto de 1 de septiembre de 2.008 emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia bajo el número de Autos de Declaración de Herederos 34/2008 cuya parte dispositiva dispone declarar a don J. C. S. heredero abintestato del titular registral del referido inmueble. Auto que se une al presente documento».

– El anterior documento fue calificado negativamente por constar inscrita la finca a nombre de persona distinta del titular registral, y fue interpuesto recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, con fecha 10 de noviembre de 2022, acordó desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

– La citada escritura fue objeto de inscripción parcial en cuanto a una mitad indivisa de la finca que titulaba don J. C. S. y doña A. M. M. V. a favor de don J. C. S., quedando la otra mitad indivisa en pleno dominio de la finca inscrita a favor de doña E. C. S.

– Mediante acta de manifestaciones otorgada por don J. C. M. el día 13 de febrero de 2024, se exponen todos los hechos citados antes y, además, lo siguiente: «– Que E. C. S. falleció en Valencia el 24/09/2007, sin otorgar testamento. – Que la herencia de E. C. S. estaba formada por 4 inmuebles, incluido el aquí señalado (...) los cuales se relacionan en el Inventario de Herencia adjunto. – Que J. C. S., tras el fallecimiento de E. C. S., fue nombrado heredero único abintestato de E. C. S. por el Juzgado n.º 18 de Primera Instancia de Valencia, en virtud del Auto 510/08 con fecha 01/09/2008. – Que J. C. S. aceptó la herencia de E. C. S. en documento privado de Manifestación de Herencia y declaración de Bienes, de fecha 04/09/2008, y que el original de este documento se ha perdido. Que si bien la Manifestación de Herencia y declaración de Bienes original realizada por J. C. S. se ha perdido, la existencia y la fecha de dicho documento queda atestiguada por la documentación obtenida de los archivos de 6 Registros Públicos (4 Registros de la Propiedad, Agencia Tributaria de la Generalitat Valenciana y Catastro) en los que fue presentada con diferentes fines, y que existen copias del documento de Manifestación de Herencia depositadas en 2 de dichos Registros Públicos (Agencia Tributaria de la Generalitat Valenciana y Catastro)». Se mencionan distintos Registros donde causaron inscripciones otras fincas de ese documento privado. En el acta se incorporan certificaciones de Registros donde causó inscripción, del Catastro, y una fotocopia de la «manifestación de herencia y declaración de bienes» en la que aparecen también fotocopios los sellos de los citados Registros y de la Generalitat valenciana.

– En el Registro consta que la instancia privada de manifestación de herencia firmada el día 4 de septiembre de 2008, había sido presentada el día 26 de septiembre de 2008 por don J. C. S., bajo el asiento 1218 del Diario 59; que el documento se retiró, antes de su inscripción, por el propio presentante, el 4 día de octubre de 2008.

La registradora señala como defecto que el acta de manifestaciones no supe el título necesario para la inscripción de la herencia de doña E. C. S. a favor de don J. C. S., ya que el título previo que se cita, la instancia privada de herencia, no ha sido debidamente

aportada con la firma de don J. C. S. legitimada notarialmente o ratificada ante registrador.

El recurrente alega lo siguiente: que la instancia fue presentada anteriormente en el año 2008; que ha causado en su día inscripción en otros registros; que se presenta una fotocopia de la misma depositada en la Generalitat valenciana y en tres registros.

2. Previamente se hace preciso aclarar que se debate no sobre es el título de adquisición del recurrente sino sobre el título por el cual el causante adquirió de su hermana fallecida antes una de las fincas del inventario y que se relaciona así: «Una mitad indivisa a título privativo procedente de la herencia recibida de doña E. C. S. en virtud de Auto de 1 de septiembre de 2.008 emitido por el Juzgado de Primera Instancia n.º 18 de Valencia bajo el número de Autos de Declaración de Herederos 34/2008 cuya parte dispositiva dispone declarar a don J. C. S. heredero abintestato del titular registral del referido inmueble». Esto produce una falta evidente de tracto sucesivo, lo que ya resolvió este Centro Directivo en Resolución de 10 de noviembre de 2022.

Ahora, para subsanar esta falta y reanudar el tracto, se formaliza la referida acta de manifestaciones. Y se debate si esta acta de manifestaciones constituye o no el documento necesario a los efectos de la inscripción previa para reanudar el tracto.

En primer lugar, debe afirmarse que entre los principios de nuestra legislación hipotecaria es básico el de tracto sucesivo, en virtud del cual para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Este principio está íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. La presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

En efecto, las exigencias del principio de tracto sucesivo han de confirmar la calificación, toda vez que la finca se encuentra inscrita a nombre de un tercero distinto del transmitente del dominio según el título que se menciona, siendo por tanto imprescindible la previa inscripción a favor del mismo mediante la presentación del oportuno título del que resulte su previa adquisición.

3. En cuanto a las formalidades extrínsecas del documento que se ha de presentar a los efectos de esa previa inscripción, como señala registradora, la instancia privada de herencia no ha sido debidamente aportada con la firma de don J. C. S. legitimada notarialmente o ratificada ante registrador. En este punto, el recurrente intenta suplir la ausencia –por pérdida– del título con un acta de manifestaciones donde justifica que existió y causó inscripciones en otros Registros y oficinas públicas.

El artículo 33 del Reglamento Hipotecario dispone que «se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite».

Este Centro Directivo ha puesto de relieve en numerosas ocasiones cómo nuestro ordenamiento, en aplicación del principio de legalidad establece una rigurosa selección de los títulos inscribibles que puedan acceder al Registro de la Propiedad, exigiendo que se trate de documentos públicos o auténticos (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 de su Reglamento).

Conforme al principio de legalidad, sólo deben acceder al Registro aquellas situaciones jurídicas amparadas en una apariencia de validez que, dados los fuertes efectos de la inscripción, contribuyan al correcto desenvolvimiento de las relaciones jurídicas entre particulares y entre estos y la Administración. El principio de legalidad implica, en el ámbito registral, la apertura del Registro exclusivamente a los documentos de naturaleza pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria en relación al 1216 del Código Civil), dotados de fuertes efectos, así como a la depuración de lo inscribible mediante la función de calificación encomendada a los registradores de la propiedad y mercantiles

(artículos 18 de la Ley Hipotecaria y del Código de Comercio). De aquí que el desenvolvimiento del procedimiento de inscripción venga presidido por la afirmación de que sólo pueden alterar el contenido del Registro aquellas situaciones jurídicas documentadas en documento público que superen el filtro de la calificación registral (artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria).

4. El artículo 420.1 del Reglamento Hipotecario, en consonancia con el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, ordena a los registradores no extender asiento de presentación de los documentos privados, salvo en los supuestos excepcionales en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. En el presente supuesto el documento privado que se refiere causó inscripción en otros registros relativa a otras fincas, por lo que debe entenderse que sería uno de esos supuestos excepcionales y que contenía actos inscribibles respecto de las mismas.

En este punto, conviene recordar que, precisamente, entre muchas otras como la legitimación, eficacia, fehaciencia y acreditación, una de las cualidades y ventajas importantes del documento público, que lo diferencia respecto de los privados, está en la conservación y custodia, de manera que, conforme el artículo 31 de la Ley del Notariado, el notario a cuyo cargo esté legalmente el protocolo, podrá dar copias de él, con los mismos efectos que la matriz. Así, de los artículos 1216 y siguientes del Código Civil, especialmente de los 1220 y 1221, y de la Ley del Notariado y Reglamento Notarial, se extrae que las copias de los documentos públicos hacen prueba contra tercero, constituyen documento fehaciente y en su caso ejecutivo, y que, en el caso de desaparición de una matriz del protocolo, se regula un complejo y garantista procedimiento para la reconstitución de los protocolos (artículo 280 del Reglamento Notarial). Realizar ahora una recomposición de un documento privado para que sirva de título inscribible con una mera acta de manifestaciones, supondría un menoscabo y desprecio de la legalidad de los documentos públicos que inspira al legislador.

5. Por otra parte, el artículo 221 del Reglamento Notarial dispone que se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho. En los artículos posteriores de la Sección Quinta, se regula de forma meticulosa, entre otras, la legitimación y derecho para solicitar copias, las formalidades de expedición de las mismas, recursos ante negativas, petición y efectos de segundas y posteriores copias, requisitos formales de las expedidas, así como las notas de expedición en las matrices, y sus plazos de expedición. Todo ello da una idea de la importancia, que, a juicio del legislador, tiene la expedición y consideración de las copias de los documentos notariales.

En cuanto a la eficacia del acta de manifestaciones presentada, el artículo 17 de la Ley del Notariado diferencia los contenidos de las escrituras y de las actas notariales. El citado precepto dispone que las escrituras públicas tienen el contenido propio de las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen la prestación de consentimiento y los contratos y negocios jurídicos de todas clases. Por otro lado, dispone que las actas notariales tienen como contenido la constatación de los hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos o de contratos, así como sus juicios o calificaciones.

En definitiva, a la vista de estas disposiciones, se debe concluir que para que el citado documento privado objeto del expediente sea considerado título a los efectos de la inscripción, debe ser el auténtico en el que la firma de don J. C. S. fue puesta a presencia del registrador o legitimada notarialmente. Ahora se levanta un acta notarial que, conforme a lo expuesto, no es suficiente para modificar la categoría del documento original, siendo necesario para la subsanación el otorgamiento de una escritura acreditando todo el contenido de lo expuesto en el acta, y con la intervención no solo del recurrente sino también de los herederos y causahabientes de don J. C. S. como heredero de doña E. C. S., con lo que se completaría el tracto y el cuaderno particional tendría acceso al Registro.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación.

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

Madrid, 23 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.