

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22011 *Resolución de 11 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad interino de Alicante n.º 1, en un supuesto en el que se efectúa la adjudicación de una finca, protocolizando en la escritura el cuaderno de la partición realizada en el seno de procedimiento judicial de división de herencia por parte del contador-partidor designado en el procedimiento.*

En el recurso interpuesto por don S. G. Z. contra la calificación emitida por el registrador de la Propiedad interino de Alicante número 1, don José Luis Rueda Egea, en un supuesto en el que se efectúa la adjudicación de una finca, protocolizando en la escritura el cuaderno de la partición realizada en el seno de procedimiento judicial de división de herencia por parte del contador-partidor designado en el procedimiento.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de septiembre de 2018 por el notario de Alicante don Francisco Peral Ribelles, con el número 1.462 de protocolo, se protocolizaba el cuaderno particional, aprobado judicialmente, por parte del contador-partidor judicial designado y uno de los herederos y legatarios, adjudicando a este heredero la finca registral número 32.718 del Registro de la Propiedad de Alicante número 1, propiedad de la difunta doña M. Z. F.

Se testimoniaba la resolución judicial aprobatoria de las operaciones particionales, resultando de la escritura y otros documentos testimoniados lo siguiente: la causante falleció en estado de viuda dejando once hijos; en el testamento la causante hizo un legado de la única finca existente en Alicante, registral 32.178, a uno de los hijos, concretamente don S. G. Z., en pago de los tercios de mejora y libre disposición, e instituyó herederos a los diez hijos restantes, designando a cada uno de los once hijos por su nombre, y en concreto, se refería a uno de tales hijos con el nombre «G.», y a otro con el nombre «A.»; se incorporaba testimonio del libro de familia y de los certificados de nacimiento de los once hijos de los que resultaba que dos de los hijos se inscribieron con exactamente el mismo nombre y apellidos, don A. G. Z., y, en cambio, no aparece en el libro de familia ningún hijo llamado don G. G. Z.; el demandante en el procedimiento judicial de división de herencia es uno de los hijos, don S. G. Z., y los demandados son los otros diez hijos, identificados en la demanda dos de ellos como don A. G. Z. y ninguno como don G. G. Z.; dos de estos hijos demandados han fallecido después de la causante, y justo estos dos hijos ya fallecidos son los dos inscritos en el Registro Civil como don A. G. Z., que a su vez aparecían con el mismo nombre y apellidos en los certificados de nacimiento y en el libro de familia, si bien la causante, como anteriormente se dijo, designaba en su testamento a cada hijo con un nombre y, en concreto, designaba a un hijo como G., y a otro como A.

Son relevantes las siguientes circunstancias:

a) los dos hijos de la testadora que aparecían inscritos en el Registro Civil y en el libro de familia con el mismo nombre y apellidos, don A. G. Z., eran claramente dos personas diferentes: uno nació en la localidad de Vergel en el año 1957, y el otro nació

en la localidad de Elda en el año 1962; precisamente estos dos hijos son los que fallecieron después de la testadora.

b) el contador-partidor explicaba en la escritura que la designación por parte de la testadora en su testamento de uno de los hijos y herederos con el nombre G. constituía un error de la testadora, y que realmente su nombre es A., si bien con posterioridad la testadora tuvo otro hijo que también se inscribió en el Registro Civil como A.

c) resulta evidente que, pese a que estos dos hijos constaban inscritos con el mismo nombre y apellidos, eran diferentes personas, uno nacido en el año 1957 y otro nacido en el año 1962.

d) se había acreditado en el proceso de división de herencia, incorporando testimoniados los respectivos certificados de defunción con el documento nacional de identidad de cada uno de ellos, que justamente estos dos hijos llamados igual, don A. G. Z., uno nacido en el año 1957 y otro en el año 1962, habían fallecido: el hijo A. nacido en el año 1957 falleció en el año 2015 (después de interpuesta la demanda), y el hijo A. nacido en el año 1962 falleció en el año 2008 (antes de iniciado el proceso de división de herencia).

Respecto de ambos constaba debidamente acreditado en el proceso su fallecimiento y el hecho de no haber otorgado testamento, y constaba, asimismo, la existencia de sendas resoluciones judiciales dictadas en el curso del procedimiento ordenando que se acreditase ante el órgano jurisdiccional quiénes son sus posibles herederos; respecto del fallecido antes de la interposición de la demanda, don A. G. Z. nacido en el año 1962, constaba acreditado en el proceso que falleció sin descendientes ni cónyuge, ni ascendientes, y respecto del hijo don A. G. Z. nacido en el año 1957, fallecido después de la interposición de la demanda, constaba acreditado que falleció sin testamento, y que una de sus hijas, doña A. G. O., fue debidamente notificada como posible heredera.

e) además, se aportaba acta de declaración de herederos ab intestato, autorizada con posterioridad a la interposición de la demanda, después de ultimado el procedimiento de división, e incluso después de autorizada la escritura, por la que se declaraban herederos del hijo don A. G. Z., nacido en el año 1957, a sus dos hijos, don G. y doña A. G. O. (una de ellas la hija cuya notificación en el proceso se ha acreditado).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Alicante número 1, fue objeto de calificación negativa los días 4 de diciembre de 2018 y 23 de diciembre 2022

Presentada nuevamente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada número 993/2026 Documento presentado el día 28/01/2026, Asiento: 413/2026

Calificada la precedente primera de la escritura otorgada por el Notario de Alicante don Francisco Peral Ribelles el 14 de Septiembre de 2018, número de protocolo 1462/2015, y tras examinar los antecedentes de este Registro, el Registrador que suscribe, ha suspendido la inscripción por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

1. Mediante la escritura calificada, don J. C. M. B. y don S. G. Z., el primero en su calidad de Contador Partidor judicial designado, y como heredero y legatario, el segundo, llevaron a cabo la adjudicación de la finca registral 32.718, propiedad de la difunta doña M. Z. F.—Dicha escritura fue objeto de calificación negativa con fechas 4 de diciembre de 2018 y 23 de diciembre 2022.—

2. En la escritura objeto de calificación se inserta testimonio del Libro de Familia de doña M. Z. F., del que resultan once hijos, llamados C., A. (nacido el 1957), M., A. (nacido en 1962), F., G., J., S., C., A. y P. G. Z.—

3. De la copia autorizada del testamento que se acompaña resulta que, además de don S. G. Z., instituye herederos, por décimas partes iguales, a sus hijos C., G., M., A., F., G., J., C., A. y P. G. Z.–

La discordancia entre libro de familia y testamento se produce en relación con el hijo nombrado como G. (en el testamento) y que según manifiestan los comparecientes coincide con la persona designada como A. (nacido en 1962).–

4. Se incorporan por testimonios al título calificado, certificado de defunción del hijo A. G. Z. (nacido el 30 de Enero de 1962), y que falleció el día 23 de Mayo de 2008, y certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad que acredita haber fallecido sin testamento, en el que también figura como A. G. Z., y no G.–

5. No se aporta documento alguno relativo a la determinación de quienes son herederos de A. G. Z. (nacido el 30 de Enero de 1962) y muerto con posterioridad a la madre, por lo que no queda acreditado quienes son los transmisarios de dicho señor (art. 1006 cc).–

6. Se acompaña certificado de defunción del hijo A. G. Z. (nacido el 5 de noviembre de 1957), y que falleció el día 22 de diciembre de 2015, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad que acredita haber fallecido sin testamento, y Acta de Notoriedad de Declaración de Herederos Abintestato autorizada por la Notario de Algemesí, doña Mireia Gil Belenguer el 16 de septiembre de 2021, número 1268 de protocolo, fueron declarados únicos herederos abintestato del mismo sus dos hijos don G. y doña A. G. O., por partes iguales entre ellos, sin perjuicio de la cuota viudal usufructuaria correspondiente a su cónyuge viuda doña M. A. O. P.–

7. Las operaciones particionales fueron aprobadas judicialmente por el Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Alicante, mediante Decreto número 805/2017 de fecha 3 de Octubre de 2017, no resultando que el mismo sea firme (artículo 524 LEC).–

8. De los libros del Registro resulta que la finca 32.718, aparece inscrita a favor de doña M. Z. F., con carácter privativo, casada en régimen de separación de bienes con don G. G. G.–

A la vista de los hechos citados se hace preciso aclarar y justificar:

(1) Quienes son realmente los herederos y legitimarios de la causante ya que, dadas las circunstancias concurrentes existen dos hijos A. y no G., que induce a error con base a los fundamentos que se dirá.–

(2) Debe aportarse acta de declaración de herederos abintestato del hijo A. (nacido en 1962)

Fundamentos de Derecho:

I. Sobre la confusión en la designación de los herederos legitimarios: El artículo 54 del Registro Civil, apartado 3.º (en su redacción de la Ley de 8 de Junio de 1957) y vigente en el momento del nacimiento de ambos Antonio, decía que “no puede imponerse al nacido el mismo nombre que ostenta uno de sus hermanos, a no ser que hubiera fallecido...”

Si a ello se une que la madre le designa como G. en el testamento, deberá acreditarse, mediante partidas de nacimiento de ambos hijos, la realidad de su designación conforme al art. 53 de la Ley del Registro Civil, y la identidad entre el hijo A. (nacido en 1962 y el hijo G.–Véase también el valor que el artículo 36 del Reglamento del Registro Civil atribuye al Libro de Familia, es decir “En el libro se asentará, con valor de certificación, cualquier hecho que afecte a la patria potestad y la defunción de los hijos, si ocurre antes de la emancipación”.–

II. Respecto de la acreditación de quienes son los herederos del hijo llamado A. (nacido el 23 de mayo de 1962): El artículo 1006 del Código Civil es decir “Por muerte del heredero, sin aceptar o repudiar la herencia, pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía”.–

Y habiendo fallecido sin testamento, conforme al artículo 912 del Código Civil se determina la apertura de la sucesión legítima.—La forma de acreditar quienes son sus herederos conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, es el Acta de Notoriedad para la declaración de herederos abintestato. tramitada conforme al artículo 55 de la Ley Orgánica del Notariado, y 209 y 209 bis del Reglamento Notarial

IV [sic]. En el testimonio del decreto 805/2017 de aprobación judicial de la partición que se incorpora a la escritura resulta lo siguiente:

1.º) Figura como demandante el hijo don S. G. Z., y como demandados sus diez hermanos llamados C., A., M., A., F., G., J., C., A. y P. G. Z.

2.º) Resulta de los antecedentes de hecho que “se ha dado traslado a los interesados en la herencia” y que “los interesados no se han opuesto a las operaciones divisorias del contador”;

3.º) No se especifica quienes son las personas notificadas como “interesados en la herencia” por lo que debe entenderse que son las que aparecen como demandadas, pero, habiendo fallecido los dos hermanos llamados Antonio con posterioridad al causante surgen otros interesados en la partición que son los herederos de estos últimos, los cuales, una vez se acredite su derecho en base a los correspondientes títulos sucesorios deberán aprobar expresamente el cuaderno particional.

En relación con lo anterior, como señala la RDGSJFP de 27-7-2010, si bien no es incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal. extremos que han de ser apreciados por el juzgador, ni tampoco la cumplimentación de los trámites del procedimiento (a diferencia del control que sí le compete en los procedimientos administrativos, vid. art. 99 RH). su calificación de las actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento (art 20 LH y 24 CE).

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.

Contra esta decisión (...)

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Luis Rueda Egea registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Alicante 1 a día veintitrés de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. G. Z. interpuso recurso el día 11 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Primero. Que con fecha 24 de febrero de 2026 me fue notificada resolución dictada por el Registro de la Propiedad n.º 4 de Alicante por la que se mantiene la calificación negativa respecto de la inscripción del inmueble con número de finca registral 32718 a mi favor.

Segundo. Que contra dicha calificación negativa interpongo recurso gubernativo al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legalmente establecido.

Tercero. Que la resolución impugnada resulta contraria a Derecho por las siguientes razones:

I. Cumplimiento íntegro de los requisitos documentales.

Esta parte ha aportado la totalidad de la documentación exigible para la práctica de la inscripción solicitada, incluyendo título formal adecuado y documentación complementaria requerida, cumpliendo con las exigencias de los artículos 3, 9 y concordantes de la Ley Hipotecaria. No existe defecto formal ni sustantivo que impida la inscripción interesada.

II. Inexistencia de controversia sobre la titularidad.

En sede judicial, ninguno de los herederos con posible interés en el inmueble se ha opuesto a mi pretensión, quedando acreditada la ausencia de conflicto o controversia sobre el derecho cuya inscripción se solicita.

El principio de legitimación registral no puede convertirse en obstáculo cuando el derecho está plenamente acreditado y no existe oposición alguna de terceros legitimados.

III. Extralimitación en la función calificadora.

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, la función calificadora del Registrador se limita a la legalidad formal del documento presentado y a los obstáculos que surjan del propio Registro.

No puede sustituirse la valoración jurisdiccional ni imponerse exigencias adicionales no previstas legalmente, especialmente cuando la documentación aportada cumple los requisitos de validez y eficacia.

Cuarto. La negativa a practicar la inscripción solicitada vulnera el principio de seguridad jurídica preventiva que inspira el sistema registral, así como el derecho de esta parte a obtener la tutela efectiva de sus derechos reales mediante su acceso al Registro».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 1 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo. Se dio traslado del recurso interpuesto al Juzgado de Primera Instancia de Alicante número 6, así como a la notaria de Alicante, doña Cristina López Esteve (sucesora en el protocolo de don Francisco Peral Ribelles), sin que se recibiera alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de octubre 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, 19 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 9 de septiembre de 2021, 19 de julio de 2022 y 7 de mayo de 2024,

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura que protocoliza una partición judicial.

La causante de la sucesión, doña M. Z. F., falleció el día 5 de septiembre de 2002 en estado de viuda y dejando once hijos.

Dos son las cuestiones objeto de recurso en el presente expediente:

a) un primer grupo, trata del caso de la identificación de uno de los hijos y herederos, siendo evidente el error cometido al tiempo de registrar su nacimiento en el Registro Civil, ya que resulta inscrito con el mismo nombre que un hermano mayor suyo; al respecto, la cuestión se centra en decidir si existen dudas fundadas de identificación de los herederos resultando, en consecuencia, necesario acreditar la identidad entre el hijo designado por la testadora en su testamento como G., y el hijo inscrito en el Registro Civil como A.; o, si por el contrario, del conjunto de las circunstancias concurrentes (la testadora en su testamento designa a estos dos hijos con diferentes nombres a cada uno de ellos, G., y A.; de los certificados de nacimiento, del libro de familia y de los certificados de defunción de estos dos hijos fallecidos resulta evidente que cada uno de ellos es diferente persona, aunque con idéntico nombre y apellidos), el contador-partidor judicial que interviene en la escritura de adjudicación está facultado para interpretar el testamento y determinar que la designación expresa efectuada en el testamento de uno de estos hijos como heredero, con un nombre diferente del que se le asigna en el certificado de nacimiento y en el libro de familia, constituye un error de la testadora, resultando indubitada la identificación de los once hijos y herederos;

b) en segundo lugar, aborda el problema que se plantea cuando fallecen algunos de los herederos demandados y, en concreto, si una vez acreditado en el proceso judicial de división de herencia el hecho de su fallecimiento, basta para inscribir la adjudicación aprobada por el juez con la manifestación efectuada por el órgano judicial de que se ha acreditado la intervención (o notificación en su caso), de alguno de los posibles sucesores de los fallecidos, o si además resulta preceptivo aportar al registrador el título sucesorio del que resulte la cualidad de herederos de los sucesores de los fallecidos y si, por añadidura, se requiere la aprobación expresa del cuaderno particional por parte de los causahabientes no demandados.

2. En cuanto al primero de los defectos apuntados es cierta la objeción del registrador acerca de la imposibilidad de que resulten inscritos en el Registro Civil dos hermanos llamados igual, con mismo nombre y apellidos, salvo que uno de ellos hubiera fallecido; no obstante, no parece que requerir las partidas de nacimiento resulte procedente puesto que ya constan testimoniados los certificados literales de nacimiento así como el libro de familia. De la referida documentación resulta evidente que se produjo un error al tiempo de inscribir el nacimiento de los dos hijos llamados igual, A. A. Z., siendo evidente que ambos hijos son diferentes personas, uno nacido en Verger en el año 1957 y otro nacido en Elda en el año 1962; uno fallecido en estado de casado y dejando dos hijos en el año 2015; y el otro fallece sin hijos ni cónyuge en el año 2008.

El error en el Registro Civil en los años 50 pudo cometerse debido tal vez a diferencias entre el nombre de bautismo y el nombre con el que se inscribió el nacido, o por simple error u omisión del funcionario encargado del Registro Civil, pues en los años 50 y 60 los Registros Civiles parroquiales o municipales pequeños como de Vergel o Elda se gestionaban de forma estrictamente manual y local, sin contar con bases de datos digitalizadas interconectadas. También parece razonable pensar que si, como resulta por los certificados de nacimiento de los hijos, los padres cambiaron de municipio entre 1957 y 1962, el encargado de su llevanza no tenía forma de comprobar los hijos anteriores del matrimonio si los padres no presentaban el libro de familia en ese preciso instante, de modo que el funcionario anotaba el nombre solicitado sin poder calificar que coincidía exactamente con el del hermano mayor.

En suma, todo apunta a la concurrencia de un error en el Registro Civil y no tanto en el testamento, si bien el objeto del presente recurso se circunscribe a determinar si existen dudas fundadas en cuanto a la identificación de los herederos, y sobre todo, si resulta factible acreditar la identidad entre el hijo llamado G. por la testadora y el hijo llamado A. en el Registro Civil (nacido en el año 1957).

Cabe reconocer que iniciar un procedimiento de rectificación de errores en el Registro Civil sería una vía a explorar, si bien debieran valorarse las circunstancias concurrentes: los únicos once hijos que tuvo la testadora resultan identificados todos en el libro de familia y en los certificados literales de nacimiento; del testamento resulta que la testadora lega como mejora y libre disposición una casa en Alicante al demandante, don S. G. Z., e instituye herederos por iguales partes a sus diez restantes hijos, a los que designa nominalmente, con su nombre (doña C., don G., doña M., don A., don F., don G., don J., don C., doña A., y doña P. G. Z.), y justo el orden sucesivo por el que los designa en su testamento coincide exactamente con el orden cronológico de nacimiento: doña C. nace en el año 1954, don G. (registrado como don A.) nace en el año 1957, doña M. nace en el año 1960, don A. nace en el año 1962, don F. nace en el año 1963, don G. nace en el año 1964, don J. nace en el año 1966, don C. nace en el año 1968, doña A. nace en el año 1972, y doña P. nace en el año 1975, y aparte el hijo don S. nace en el año 1967; el demandante es el hijo «mejorado», don S. G. Z., y aparecen como demandados los otros diez hermanos, ninguno identificado como G., sino como aparecen inscritos en el Registro Civil; todos los hijos, o sus posibles herederos, como se dirá, han intervenido en el proceso y ninguno se ha opuesto; el órgano judicial ha aprobado la partición; los dos hijos inscritos con el mismo nombre -don A., uno nacido en el año 1957, otro en el año 1962-, han fallecido, uno en el año 2008 y el otro en el año 2015, el primero dejando dos hijos, el segundo fallece sin cónyuge ni descendientes.

Ante todo esto cabe entender que sería antieconómico, desde el punto de vista tanto procesal como material, exigir la tramitación de un procedimiento de rectificación de errores en el Registro Civil, por la vía del artículo 91 de la Ley del Registro Civil, o incluso judicialmente si éste no prosperase: la dualidad e identidad de ambos hijos fallecidos ya está plenamente acreditada de forma fehaciente en los autos mediante sus certificados literales de defunción, los cuales asocian de forma unívoca cada fecha de nacimiento (1957 y 1962) a dos números de documento nacional de identidad distintos; en consecuencia, paralizar la presente división judicial para instar una rectificación registral de personas ya fallecidas supondría una vulneración del principio de economía procesal implicando la apertura de un nuevo expediente, aportación de pruebas históricas complejas y asunción de costes de representación adicionales, retrasando la adjudicación de la herencia durante meses o años de forma estéril; en definitiva, debe concluirse que el presente procedimiento de división de herencia ya engloba a la totalidad de los llamados a la sucesión (demandante, demandados y posibles herederos de los fallecidos), al estar personados todos los posibles afectados y no existir oposición sobre la identidad real de los fallecidos.

A ello se añade además una circunstancia esencial que no puede ser pasada por alto: el hecho de que el contador expresa claramente en la escritura, haciendo uso de sus facultades interpretativas, que la testadora cometió un error al llamar «G.» a uno de los hijos, que se llama según el Registro Civil, don A. G. Z., teniendo después otro hijo que también se inscribió como A. G. Z. Esta interpretación sobre la designación de uno de los herederos se enmarca en el ámbito propio de lo particional, razón por la que atañe al cumplimiento de su función de contador-partidor. En definitiva, debe concluirse que no existe duda fundada acerca de la identificación de uno de los hijos y herederos, por lo que el defecto debe ser revocado.

3. El segundo defecto apreciado por el registrador es que debe acreditarse quiénes son los herederos del hijo llamado don A. G. Z. (nacido el día 23 de mayo de 1962), fallecido con posterioridad a su madre, concretamente falleció en el año 2008 (antes de iniciado el proceso de división de herencia).

Consta en la escritura que mediante diligencia de ordenación de Juzgado Primera Instancia de Alicante número 6 de fecha 15 de abril de 2015 se requiere al demandante para que acredite quienes son los herederos del hijo don A. G. Z. nacido en el año 1962 y fallecido en el año 2008 soltero, sin ascendientes ni descendientes. No había otorgado testamento según resulta de certificado de últimas voluntades que se protocoliza.

Este defecto debe ser confirmado puesto que habiendo fallecido don A. G. Z. (nacido en el año 1962) con posterioridad a su madre procede el derecho de transmisión del artículo 1006 del Código Civil por lo que será preciso aportar su título de sucesión (cfr. artículo 14 de la Ley Hipotecaria) que si no hubiera otorgado testamento será la correspondiente acta de declaración de herederos.

4. El último de los defectos señalados en la nota de calificación recurrida también debe ser revocado. Exige el registrador la acreditación de la firmeza del decreto aprobatorio del cuaderno, exigencia ésta que ha quedado debidamente cumplida al resultar de la diligencia de ordenación que reseña la escritura de fecha 25 de abril de 2018.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación respecto del primer y tercer defecto, y confirmar la nota de calificación respecto del segundo defecto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 11 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.