

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1458** *Resolución de 6 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Puerto de la Cruz, por la que se suspende la inscripción del dominio de una finca, por adjudicación de herencia por falta de título hábil para inscribir una cuarta parte indivisa, inscrita a nombre de persona distinta, por incumplimiento del principio hipotecario del tracto sucesivo.*

En el recurso interpuesto por don D. E. L., abogado, en nombre y representación de doña E. D. K. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, don Ángel Borja Ureta García, por la que se suspende la inscripción del dominio de una finca, por adjudicación de herencia por falta de título hábil para inscribir una cuarta parte indivisa, inscrita a nombre de persona distinta, por incumplimiento del principio hipotecario del tracto sucesivo.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 17 de diciembre de 2024 por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, con el número 6.774 de protocolo, se formalizaba la partición de herencia de doña W. M. G. H., integrándose en el patrimonio hereditario de la causante tres cuartas partes indivisas de la finca registral número 27.201 de Puerto de la Cruz, perteneciendo la cuarta parte restante a don K. G. M., protocolizándose en la escritura citada testimonio parcial de la partición de herencia de éste, en la parte afectante a dicha finca, expedido el día 10 de diciembre de 2024 por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, siendo la escritura testimoniada de aceptación y partición de herencia y anulación de otra autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, que fue presentada en el Registro de la Propiedad bajo el asiento número 71/2025. Se acompañaban a la escritura el certificado de defunción del causante, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, copia auténtica de certificado sucesorio europeo válida hasta el día 16 de octubre de 2025 y una sentencia del Juzgado de Munich, Tribunal Sucesorio, de fecha 15 de julio de 2020, Referencia 616 VI 6571/08.

II

Presentada el día 10 de junio de 2025 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedente de hecho.

Primero. Se presenta telemáticamente bajo el asiento 1071/2025, escritura de aceptación y partición de herencia autorizada por el Notario de Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García, el día 17 de diciembre de 2024, número 6774 de protocolo, por la que se realizan las operaciones particionales al fallecimiento de M. W. M. G. H., sobre la finca 27201 de Puerto de la Cruz. Se insertan Certificado de defunción, Certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad y copia auténtica de

Certificado Sucesorio Europeo válida hasta el día 16 de octubre de 2025. Se presenta Sentencia del Juzgado de Munich, Tribunal Sucesorio de 15 de julio de 2020, referencia 616 VI 6571/08.

Segundo. Según el Registro la finca 27201 se encuentra inscrita a favor de M. W. M., nacida H. y K. G. M., en la proporción de tres cuartas partes indivisas la primera y una cuarta parte indivisa el último, a título de herencia, en virtud de escritura autorizada por el Notario de Puerto de la Cruz, Marcos Guimerá Ravina, el día 18 de Octubre de 2012, con el número 937 de protocolo, en la que se realizan las operaciones particionales al fallecimiento de R. D. M. y G. B. M. sobre la finca 27.201.

Tercero. Según el título la causante es titular de una mitad indivisa de la finca, por adjudicación de herencia de su hijo R. D. M. en escritura autorizada por el notario de Puerto de la Cruz, Marcos Guimerá Ravina, el día 18 de octubre de 2012, con el número 937 de protocolo y la restante mitad indivisa por adjudicación de herencia de su esposo G. B. M., en escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el catorce de Abril de dos mil veintitrés, número 928 de protocolo.

Cuarto. Para inscribir la totalidad de la finca a favor de la causante se presenta Testimonio parcial expedido el día diez de Diciembre de 2024 por el Notario de Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García, de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el día 14 de Abril de dos mil veintitrés, número 928 de protocolo, que fue presentada en el Registro bajo el asiento 71/2025.

Número de Entrada: 2468/2025.

Procedo a la calificación negativa del documento en base a los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

Primero. Es preciso la previa inscripción de la finca sobre la que se están practicando las operaciones particionales a favor de Doña M. W. M. G. H.

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero establece: "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos", estableciendo el artículo 38 de la Ley Hipotecaria que "a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo".

Segundo. No se presenta título auténtico apto para la inscripción previa en los términos a los que se refieren los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y siguientes de su Reglamento. Presentado testimonio parcial expedido el día 10 de diciembre de 2024 por el notario de Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García, de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el 14 de Abril de dos mil veintitrés, número 928 de protocolo, para la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la causante:

Determina el artículo 251 del Reglamento Notarial que el testimonio por exhibición no implica el juicio del notario sobre la autenticidad o autoría del documento testimoniado. Si el original testimoniado fuese a su vez copia de otro documento, el testimonio tampoco implicará la concordancia entre ambos, salvo que el notario la haga constar expresamente. Y conforme al 144 del mismo texto, los testimonios tienen como delimitación, en orden al contenido, la que este Reglamento les asigna.

Respecto de las copias, hay que tener en cuenta el artículo 222 del mismo texto, en cuanto dispone que "Sólo el notario en cuyo poder se halle legalmente el protocolo estará facultado para expedir copias u otros traslados o exhibirlo a los interesados". También el mismo 221, del que se desprende que las copias son de la matriz que obra en el protocolo del notario que la expide. Y precisamente porque el testamento fue

autorizado por el Notario de Santa Cruz Francisco Javier Martínez del Moral, sólo él (o el notario archivero) puede expedir las copias que tienen el mismo carácter de escritura que la matriz.

Tercero. Presentada telemáticamente el veinticinco de Octubre de dos mil veintitrés, copia autorizada de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el día catorce de abril de dos mil veintitrés, número 928 de protocolo, bajo el asiento número 624 del Diario 58, hoy caducado, fue objeto de calificación en base a los siguientes:

“Antecedentes de hecho:

Primero. Se presenta telemáticamente bajo el asiento 624 del Diario 58, escritura de aceptación de herencia y anulación de otra autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el día catorce de abril de dos mil veintitrés, número 928 de protocolo. Número de Entrada: 2873/2023.

Número de entrada: 2873/2023.

Segundo. G. B. M. falleció en el año 2007, según resulta de los libros de esta Oficina, intestado. En procedimiento judicial posterior seguido ante los tribunales de la República Federal de Alemania y tras el fallecimiento de uno de los titulares por herencia, K. G. M., se dice que se ha dictado resolución anulando otra anterior y declarando título sucesorio un testamento mancomunado anterior, en el que los cónyuges se constituían recíprocamente herederos. Se resuelve retirar por incorrecto el certificado sucesorio que dio lugar al asiento, y en materia de costas.

Tercero. Se presenta para anular el asiento y practicar uno nuevo en favor de uno de los actuales cotitulares, la traducción de una resolución judicial alemana y un certificado sucesorio europeo no traducido, junto con una serie de declaraciones.

Cuarto. El veinte de septiembre de dos mil veintitrés se añade diligencia, para que se testimonie e incorpore a la presente el original de la sentencia de fecha 9 de julio de 2020 del Juzgado de Primera Instancia de Múnich con apostilla, así como la traducción firmada por S. S. A., traductor e interprete jurado de alemán número (...) nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores UE y de Cooperación.

Añade el notario autorizante que la firmeza de la mentada resolución judicial es el presupuesto que habilita la expedición del certificado Sucesorio Europeo expedido por la Dra. Kurzeil Elisabeth, Jueza del Juzgado de Primera Instancia de Munich.

Quinto. Dicha escritura fue calificada en defecto el día catorce de Noviembre de dos mil veintitrés, en base a los siguientes:

“Fundamentos de Derecho:

Preliminar. La ley del foro que regula el procedimiento registral es la española.

Primero. No se ha incorporado a la escritura ni presentado testimonio judicial o documento fehaciente alguno, sino solamente su traducción. Es necesario que el testimonio notarial lo sea del documento judicial fehaciente. Así lo exigen los artículos 3 y 4 de la Ley Hipotecaria y los 33 y siguientes de su Reglamento. La diligencia de 20 de septiembre de 2023 prevé la incorporación de una serie de documentos que accidentalmente se omite testimoniar.

Así, después de fijar el artículo 3 lo que se conoce como principio de legalidad, establece el 4 de la Ley Hipotecaria que también se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil. Lo complementa el artículo 33 Reglamento Hipotecario cuando declara que se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí

solos, y el 36: “Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho Internacional Privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

La observancia de las formas y solemnidades extranjeras y la aptitud y capacidad legal necesarias para el acto podrán acreditarse, entre otros medios, mediante aseveración o informe de un notario o Cónsul español o de Diplomático, Cónsul o funcionario competente del país de la legislación que sea aplicable. (...). El registrador podrá, bajo su responsabilidad, prescindir de dichos medios si conociere suficientemente la legislación extranjera de que se trate, haciéndolo así constar en el asiento correspondiente.”

Son aplicables hoy en día las normas contenidas en el Reglamento (UE) n.º 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, relativo a la competencia, la ley aplicable, el reconocimiento y la ejecución de las resoluciones, a la aceptación y la ejecución de los documentos públicos en materia de sucesiones mortis causa y a la creación de un certificado sucesorio europeo, sobre todo su artículo 74; el Reglamento 1215/2012 del Parlamento y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil; y la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, sobre todo su artículo 59.

La regulación citada debe servir para la calificación del documento que pretenda producir un asiento.

Las formalidades extrínsecas, la competencia, congruencia, y obstáculos del registro no son calificables sin la aportación de este documento judicial alegado.

Segundo. En cuanto a la traducción, no está la firma legalizada o autorizada mediante la Apostilla. En el caso de los traductores jurados nacionales, al igual que ocurre con los funcionarios que expiden documentos en el ejercicio de sus funciones, el artículo 6.1 del Código Civil obliga al Registrador a conocer la resolución administrativa mediante la cual fue nombrado (RDGRN 4 julio 2005, que recuerda su carácter oficial). A pesar de la mención en la diligencia, en la copia presentada no han sido incorporados.

Este carácter oficial también puede predicarse respecto de los traductores extranjeros, nombrados por las autoridades competentes. Los traductores no oficiales no pueden ser tenidos en cuenta, ya que si bien el documento traducido no es en sí mismo el objeto de la inscripción, debe estar traducido en la forma prevista en el artículo 15 de la Ley 39/2015, 11 y 60 de la Ley 29/2015, 144 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; además, la firma de traductores oficiales debe estar apostillada como la de los restantes agentes con funciones públicas u oficiales, siempre que no estén exentos de la misma, a fin de entender que es admisible el documento en la forma determinada por el mencionado artículo 60 de la Ley 29/2015.

Tercero. Para el caso en que el contenido de lo ulteriormente presentado concuerde con la traducción no oficial y con las declaraciones. No es posible anular ni rectificar la inscripción salvo resolución judicial que lo ordene. Tratándose de un intento de rectificación de la titularidad que figura en el asiento inmediatamente anterior, ésta puede hacerse prestando el consentimiento en un negocio jurídico en que la causa esté identificada, en los términos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, cumpliendo los requisitos del artículo 40 de la misma Ley Hipotecaria (LH), o anulándose en la forma prevista en este texto, de acuerdo con sus artículos 1, 38, 82, 97 y 100 y siguientes. Visto que no consienten los herederos del cotitular Don K., el 40 de la LH debe adoptar la forma de resolución judicial, en los términos siguientes.

Puesto que se intenta la nulidad del asiento y rectificación ulterior en base a una resolución judicial que anula el título de la sucesión inscrito, debe invocarse el primero de los artículos que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad (1, prfo. 3.º LH): “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, 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". Artículo que debe complementarse con lo ordenado en el 38.1.º y 2.º de esta ley: "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. [...] Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ningún a acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero."

El artículo 82 LH es igualmente claro, al decir que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. El artículo 100, por su parte, añade que: "Los registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los Jueces o Tribunales que ordenen las cancelaciones, cuando no firma el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva".

Sobre la interpretación de estos artículos, ciertamente ha existido una vertiente que procura la dulcificación de su interpretación posponiendo la resolución sobre la nulidad al momento de la ejecución de sentencia y otra que considera esencial el trámite de demanda, que han dado lugar a la actual línea jurisprudencial en función de la situación tabular. Véanse entre, muchas otras, las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 1955 y 30 de mayo de 1989, que consideran indispensable que la autoridad judicial declare la nulidad en ejecución de sentencia (actualmente, sería por procedimiento ejecutivo); las de 18 de marzo de 1997 y 11 de mayo de 2006, que también posibilita que el artículo 38 sea interpretado de forma que la nulidad se entienda implícitamente solicitada con la del título, bastando que se solicite en ejecución de una sentencia anterior; en la misma línea, la de 25 de febrero y 20 de septiembre de 1999. Deben entenderse y modularse en el marco de otros antecedentes jurisprudenciales, como las de 7 de diciembre de 1982 y 7 de mayo de 1981, que interpretan que no es posible la coexistencia de una sentencia que no tenga en cuenta la situación tabular contradictoria. Las SSTS de 22 de abril de 1985, 14 de mayo de 1992, 18 de marzo de 1993, 25 de junio de 1997, se centran en considerar que la demanda de nulidad de la inscripción es un requisito impuesto por el artículo 38, y no puede degradarse hasta considerarlo un efecto de la sentencia, por lo que no es siempre es un simple formalismo pedir en la sede adecuada (interposición de la acción) la nulidad del asiento. La existencia de posteriores titulares inscritos es determinante en esta interpretación, ya que es pacífico en la jurisprudencia que éstos deban ser parte demandada, cuando existan tales terceros: la flexibilización mentada, por ello, no abarca la necesidad de demanda al titular registral (SSTS 29 de marzo de 1984, 28 de julio de 1988, 14 de marzo del 2000).

Así las cosas, a efectos hipotecarios la situación parece, sin embargo, relativamente sencilla; y es que, de una forma u otra, un tribunal competente deberá, por el procedimiento adecuado, decretar la nulidad y ordenar la cancelación del asiento, dando la intervención debida a los titulares registrales. O sea, a efectos del Registro se calificará la resolución que declare la nulidad del asiento en el marco del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pero no hay duda de que tal fallo judicial debe ocurrir. Y en este supuesto, de ninguna forma se resuelve que el asiento debe ser anulado: la traducción aportada trata de un certificado sucesorio alemán y de las costas del procedimiento.

Para ilustrar esta doctrina en sus interpretaciones, la Dirección General de los Registros y del Notariado concluye en Resolución de 17 de enero de 2001 que "El recurrente parece desconocer la esencia del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales. Dicho principio significa que, para declarar la nulidad de un asiento, es preciso que, en el procedimiento judicial oportuno, y con intervención del titular registral, se obtenga la declaración de nulidad, pues, en caso contrario, se produciría una

situación de indefensión de tal titular, proscrita por la Constitución Española (Cfr. artículo 24).

Por ello, en supuestos como el presente en que no se dan los requisitos para la cancelación, ni el registrador es competente para decretar la misma, ni el recurso gubernativo procedimiento hábil para acordarla, sino que lo serán los Tribunales, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y, con la intervención del titular registral, se obtenga sentencia firme acordando la nulidad". Varias Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 confirman este criterio.

Cuarto. Para el caso mismo con que se encabeza el fundamento tercero. Sobre la firmeza de las resoluciones judiciales, ésta es exigible con arreglo al artículo 207 de la Ley de enjuiciamiento Civil en relación con los artículos 80.a, 137.11, 165, 174, 198, 199, 207 y 283 Reglamento Hipotecario, 521.2 Ley Enjuiciamiento Civil, 14 de la Ley Hipotecaria, para producir asientos registrales. En este supuesto, la traducción indica que el documento traducido es recurrible.

Las manifestaciones vertidas por el notario en este punto se resolverán cuando se aporten los citados documentos, si bien es cierto que los títulos judiciales que sirven de base a un Certificado Sucesorio deben ser definitivos, estableciendo el propio Reglamento 650/2012, art. 66, que "la autoridad emisora verificará la información y las declaraciones, así como los documentos y demás pruebas presentados por el solicitante".

Quinto. Principio de prioridad y caducidad del título sucesorio formal. Puesto que se aporta un certificado sucesorio europeo y demás documentos de los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento contradictorios con una titularidad inscrita, respecto al título hereditario es aplicable el artículo 17 LH en lo que manda que: "Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real". Al menos mientras no se anule el asiento.

En todo caso, este título sucesorio no puede ser atendido, por cuanto la copia presentada ha caducado. Es necesaria la presentación de un título sucesorio de los enumerados como admisibles en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acompañando al presentado de partición al que hace referencia el artículo 16 del mismo texto.

En el citado precepto se comprende el certificado sucesorio europeo y el artículo 69 del Reglamento de Sucesiones Europeo, si bien en el presente supuesto ha expirado en el momento de presentación e incluso de la autorización de la escritura, la única copia auténtica que se incorpora en el instrumento. Conforme al artículo 70 RSE las copias auténticas tendrán un plazo de validez limitado a seis meses que se hará constar en ellas mismas, especificando su fecha de expiración. En casos excepcionales debidamente justificados, la autoridad emisora podrá decidir ampliar el plazo de validez. Transcurrido ese plazo, cualquier persona en posesión de una copia auténtica deberá solicitar a la autoridad emisora, para poder utilizar el certificado a los efectos indicados en el artículo 63, una prórroga de su plazo de validez o una nueva copia.

Sexto. En lo relativo al Certificado Sucesorio Europeo, no es necesaria la traducción del formulario, pues evidentemente éste existe en idénticos términos en español; no obstante, aquellos textos que no formen parte del formulario deberán ir traducidos.

De esta forma, por sencilla que parezca una traducción, es responsabilidad del funcionario que la hace, y no obligatoria función de notarios y registradores. Recuerdo a estos efectos que es aplicable el artículo 150 del Reglamento Notarial, cuando dice que de acuerdo con lo que antecede, el notario que conozca un idioma extranjero podrá traducir los documentos escritos en el mencionado idioma, que precise insertar o relacionar en el instrumento público. El 37 in fine RH, en similar previsión, faculta, sin obligar, al registrador."

Séptimo: El día 23 de noviembre de 2023 se aporta telemáticamente Testimonio del Notario de Santa Cruz de Tenerife Javier Martínez del Moral de la misma fecha, de Diligencia de 20 de septiembre de 202, para que se testimonie e incorpore a la presente el original de la sentencia de fecha 9 de julio de 2020 del Juzgado de Primera Instancia de Múnich con su pertinente apostilla así como la traducción firmada por S. S. A., traductor e interprete jurado de alemán número (...) nombrado por el Ministerio de Asuntos Exteriores UE y de Cooperación.

Añade el notario autorizante que la firmeza de la mentada resolución judicial es el presupuesto que habilita la expedición del certificado Sucesorio Europeo expedido por la Dra. K. L., Jueza del Juzgado de Primera Instancia de Munich.

Fundamento de derecho.

Preliminar. La ley del foro que regula el procedimiento registral es la española.

Primero. Subsanados los fundamentos primero, segundo, cuarto y quinto de la nota anterior, debe calificarse en la forma prevenida ya en ella. Tal como se razonó anteriormente para el caso en que el contenido de lo ulteriormente presentado concuerde con la traducción no oficial y con las declaraciones, no es posible anular ni rectificar la inscripción salvo resolución judicial que lo ordene. Tratándose de un intento de rectificación de la titularidad que figura en el asiento inmediatamente anterior, ésta puede hacerse prestando el consentimiento en un negocio jurídico en que la causa esté identificada, en los términos del artículo de la Ley Hipotecaria, cumpliendo los requisitos del artículo 40 de la misma Ley Hipotecaria (LH), o anulándose en la forma prevista en este texto, de acuerdo con sus artículos 1, 38, 82, 97 y 100 y siguientes. Visto que no consienten los herederos del cotitular Don K., el 40.d LH debe adoptar la forma de resolución judicial, en los términos siguientes.

Puesto que se intenta la nulidad del asiento y rectificación ulterior en base a una resolución judicial que anula el título de la sucesión inscrito, debe invocarse el primero de los artículos que regula el funcionamiento del Registro de la Propiedad (1, prfo. 3.º LH): “Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, 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”. Artículo que debe complementarse con lo ordenado en el 38. 1.º y 2.º de esta ley: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. (...) Como consecuencia de lo dispuesto anteriormente, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”.

El artículo 82 LH es igualmente claro, al decir que las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. El artículo 100, por su parte, añade que “Los registradores calificarán también, bajo su responsabilidad, la competencia de los jueces o tribunales que ordenen las cancelaciones cuando no firmare el despacho el mismo que hubiere decretado la inscripción o anotación preventiva”. Sobre la interpretación de estos artículos, ciertamente ha existido una vertiente que procura la dulcificación de su interpretación posponiendo la resolución sobre la nulidad al momento de la ejecución de sentencia y otra que considera esencial el trámite de demanda, que han dado lugar a la actual línea jurisprudencial en función de la situación tabular. Véanse entre muchas otras las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 de mayo de 1955 y 30 de mayo de 1989, que

consideran indispensable que la autoridad judicial declare la nulidad en ejecución de sentencia (actualmente, sería por procedimiento ejecutivo); las de 18 de marzo de 1997 y 11 de mayo de 2006, que también posibilita que el artículo 38 sea interpretado de forma que la nulidad se entienda implícitamente solicitada con la del título, bastando que se solicite en ejecución de una sentencia anterior; en misma línea, la de 25 de febrero y 20 de septiembre de 1999. Deben entenderse y modularse en el marco de otros antecedentes jurisprudenciales, como las de 7 de diciembre de 1982 y 7 de mayo de 1981, que interpretan que no es posible la coexistencia de una sentencia que no tenga en cuenta la situación tabular contradictoria. Las SSTs de 22 de abril de 1985, 14 de mayo de 1992, 18 de marzo de 1993, 25 de junio de 1997, se centran en considerar que la demanda de nulidad de la inscripción es un requisito impuesto por el artículo 38, y no puede degradarse hasta considerarlo un efecto de la sentencia, por lo que no es siempre un simple formalismo pedir en las forma [sic] adecuada (interposición de la acción) la nulidad del asiento. La existencia de posteriores titulares inscritos es determinante en esta interpretación, ya que es pacífico en la jurisprudencia que éstos deban ser parte demandada, cuando existan tales terceros: la flexibilización mentada, por ello, no abarca la necesidad de demanda al titular registral (SSTs 29 marzo de 1984, 28 de julio de 1988, 14 de marzo del 2000).

Así las cosas, a efectos hipotecarios la situación parece, sin embargo, relativamente sencilla; y es que, de una forma u otra, un tribunal competente deberá, por el procedimiento adecuado, decretar la nulidad y ordenar la cancelación del asiento, dando la intervención debida a los titulares registrales. O sea, a efectos del Registro se calificará la resolución que declare la nulidad del asiento en el marco del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pero no hay duda de que tal fallo judicial debe ocurrir. Y en este supuesto, de ninguna forma se resuelve que el asiento debe ser anulado: la traducción aportada trata de un certificado sucesorio alemán y de las costas del procedimiento.

Para ilustrar esta doctrina en sus interpretaciones, la Dirección General de los Registros y del Notariado concluye en Resolución de 17 de enero de 2001 que “El recurrente parece desconocer la esencia del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales. Dicho principio significa que, para declarar la nulidad de un asiento, es preciso que, en el procedimiento judicial oportuno, y con intervención del titular registral, se obtenga la declaración de nulidad, pues, en caso contrario, se produciría una situación de indefensión de tal titular, proscribida por la Constitución Española (Cfr. Artículo 24). Por ello, en supuestos como el presente en que no se dan los requisitos para la cancelación, ni el registrador es competente para decretar la misma, ni el recurso gubernativo procedimiento hábil para acordarla, sino que lo serán los Tribunales, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y, con la intervención del titular registral, se obtenga sentencia firme acordando la nulidad.”

Varias Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 confirman este criterio.

Segundo. Principio de prioridad y caducidad del título sucesorio formal. Puesto que se aporta un certificado sucesorio europeo y demás documentos de los artículos 14 y 16 de la Ley Hipotecaria y 76 y 78 de su Reglamento contradictorios con una titularidad inscrita, respecto al título hereditario es aplicable el artículo 17 LH en lo que manda que “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”. Al menos mientras no se anule el asiento.

En todo caso, este título sucesorio no puede ser atendido, por cuanto la copia presentada ha caducado. Es necesaria la presentación de un título sucesorio de los enumerados como admisibles en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, acompañando al presentado de partición al que hace referencia el artículo 16 del mismo texto.

En el citado precepto se comprende el certificado sucesorio europeo y el artículo 69 del Reglamento de Sucesiones Europeo, si bien en el presente supuesto ha expirado en

el momento de presentación e incluso de la autorización de la escritura, la única copia auténtica que se incorpora en el instrumento. Conforme al artículo 70 RSE las copias auténticas tendrán un plazo de validez limitado a seis meses que se hará constar en ellas mismas, especificando su fecha de expiración. En casos excepcionales debidamente justificados, la autoridad emisora podrá decidir ampliar el plazo de validez. Transcurrido ese plazo, cualquier persona en posesión de una copia auténtica deberá solicitar a la autoridad emisora, para poder utilizar el certificado a los efectos indicados en el artículo 63, una prórroga de su plazo de validez o una nueva copia.".

Se aporta Certificado Sucesorio Europeo de Doña W. M. M., vigente hasta el día dieciséis de Octubre de dos mil veinticinco.

Los demás defectos deben darse por reiterados. Igualmente, el reconocimiento incidental de las resoluciones, que deben ser firmes, que debe realizar el Registrador presupone el cumplimiento de lo dispuesto en los artículos 44 y 46, especialmente, en este supuesto, su literal c.

Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Don Ángel Borja Ureta García, registrador titular del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, resuelve:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y los artículos 40 a 46 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

El Registrador, Fdo.: Ángel Borja Ureta García Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ángel Borja Ureta García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz a día diez de junio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. E. L., abogado, en nombre y representación de doña E. D. K. M., interpuso recurso el día 4 de julio de 2025 mediante escrito y con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Antecedentes de Hecho.

Con la finalidad de evitar reiteraciones innecesarias y como quiera que toda la documentación y datos obran en poder del Registro de la Propiedad, damos por íntegramente reproducidos todos los antecedentes relativos al mismo no obstante lo cual, se relacionan nuevamente los hitos principales del procedimiento y aquellos otros que se han producido, por su especial relevancia e interés.

I. Que en fecha 17 de diciembre de 2.024, se procedió a otorgar escritura de aceptación y adjudicación de herencia, con número de protocolo 6774, que se adjunta como Documento Núm. dos ante el Notario del Ilustre Colegio de las Islas Canarias Don Nicolás Castilla García, procediéndose en dicha escritura a adjudicar los bienes dejados

a su fallecimiento por la causante Doña M. W. M. G... H., siendo lo más relevante a efecto resolución del presente recurso, lo siguiente:

“I. Fallecimiento. Que M. W. M. G. H., de nacionalidad alemana, falleció el día 20 de diciembre de 2023, en Munich (Alemania). II.–Última voluntad. M. W. M. G. H., falleció habiendo otorgado su último y válido testamento en fecha 15 de noviembre de 2018, ante la notario de Munich (Alemania) (...) el día 5 de noviembre de 2024, válido hasta el día cinco de mayo de 2025, en el que consta que la única heredera de M. W. M. G. H. es su hija E. D. K.–M., (...). Para acreditar todo lo expuesto me exhibe los siguientes documentos: (...)

- Certificado internacional de defunción expedido por el Registro Civil de Múnich (Alemania), que incorporo por testimonio a la presente.
- Certificado negativo del Registro de Actos de Última Voluntad español.
- El referido certificado sucesorio debidamente traducido.

III. Bienes quedados al fallecimiento de M. W. M. G. H.:

Manifiesta la compareciente que el único bien quedado a su fallecimiento es el siguiente bien privativo: Urbana.–Número 3.–Vivienda sita en la planta primera del edificio en que ubica, señalada con la letra “C”, en el término municipal de Puerto de la Cruz (...).

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, tomo 1044, libro 472, folio 162, finca registral 27201.

Otorga: Primero: Aceptación y adjudicación de herencia.

E. D. K.–M., acepta pura y simplemente la herencia causada al fallecimiento de su madre se adjudica el bien inventariado, por su valor de 189.144,35 Euros.

II. Que en fecha 10 de junio de 2.025 se notificó la calificación que ahora se recurre por la que se suspende la inscripción registral por parte del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, en la que entre otras consideraciones se acordó lo siguiente respecto de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 17 de diciembre de 2.024 que fue presentada en dicho Registro para la inscripción del inmueble a nombre de la adjudicataria. Señala dicha resolución que:

“Primero. Es preciso la previa inscripción de la finca sobre la que se están practicando las operaciones particionales a favor de M. W. M. G. H.

Segundo. No se presenta título auténtico apto para la inscripción previa en los términos a los que se refieren los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y siguientes de su Reglamento. Presentado testimonio parcial expedido el día diez de diciembre de dos mil veinticuatro por el notario de Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García, de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, para la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la causante:...”

Tercero. Presentada telemáticamente el día 25 de Octubre de 2023, copia autorizada de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral, el día catorce de abril de dos mil veintitrés, número 928 de protocolo, bajo el asiento número 624 del Diario 58.º, hoy caducado, fue objeto de calificación en base a los siguientes: (...)

Sexto: El día 23 de noviembre de 2023 se aporta telemáticamente Testimonio del notario de Santa Cruz de Tenerife, Don Javier Martínez del Moral de las misma fecha, de Diligencia de 20 de septiembre 2023, para que se testimonie e incorpore a la presente el original de la sentencia de fecha 9 de julio de 2020 del Juzgado de Primera Instancia de Múnich con su pertinente apostilla así como la traducción firmada por S. S. A., traductor e intérprete jurado de alemán número (...) nombrado por el Ministerio de Asuntos

Exteriores UE y de Cooperación. Añade el notario autorizante que la firmeza de la mentada resolución judicial es el presupuesto que habilita la expedición del Certificado Sucesorio Europeo expedido por la Dra. Kurzeil Elisabeth, Jueza del Juzgado de Primera Instancia de Munich.”

Fundamentos de Derecho.

Preliminar. La ley del foro que regula el procedimiento registral es la española.

Primero. Subsanados los fundamentos primero, segundo, cuarto y quinto de la nota anterior, debe calificarse en la forma prevenida ya en ella. Tal como se razonó anteriormente para el caso en que el contenido de lo ulteriormente presentado concuerde con la traducción no oficial y con las declaraciones, no es posible anular ni rectificar la inscripción salvo resolución judicial que lo ordene. (...).

De acuerdo con los siguientes antecedentes esta parte pasa a formular las siguientes alegaciones:

Primera. Que a la vista de la calificación dictada en fecha 10 de junio de 2025 y que ahora se recurre esta parte discrepa y muestra su disconformidad con esta resolución, no siendo la misma ajustada a derecho, y procede a suspender el despacho del título hasta la subsanación de los defectos observados, desestimando la solicitud de la práctica de los asientos registrales, con base principalmente en tres motivos.

Por un lado, bajo el apartado Primero, se señala que es preciso la previa inscripción de la finca sobre la que se están practicando las operaciones particionales a favor de M. W. M. G. H. y en el defecto señalado en el apartado Tercero.—(Tercero) se indica que “No es posible anular ni rectificar la inscripción salvo resolución judicial que lo ordene”.

Por lo que se refiere a los dos defectos mantenidos en la calificación previamente transcritos, considera esta parte que no puede mantenerse la no inscripción de la propiedad a nombre de la Sra. K. por cuanto debe tenerse en cuenta la documentación aportada por esta parte ante el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, en fecha 21 de mayo de 2025, tal y como se acredita (...) concretamente el Auto del Juzgado de Múnich de fecha 7 de julio de 2020, el cual fue firme en fecha 15 de julio de 2020, y que detalla en su folio primero que “ se revoca por incorrecto el certificado sucesorio expedido por el Juzgado Local de Múnich el 12 de agosto de 2008”, además indica en su página 2 “ la interesada re 1) solicitó que se retirara el certificado sucesorio de fecha 12 de agosto de 2008 por ser incorrecto. La interesada re-1) opina que efectivamente fue nombrada heredera única”, la alusión a interesada re-1) se refiere a la Sra. M. M. W., ahora la causante.

Se alcanza en dicho Auto dictado por el Juzgado de Múnich como conclusión en su página 7 que “La interesada re-1) fue nombrada heredera única por el testamento mancomunado de los cónyuges de fecha 15 de noviembre de 1992, por lo que el certificado sucesorio de fecha 12 de agosto de 2008, que identifica a la interesada re-1) y a su hijo K. G. M. como coherederos, es incorrecto y, por tanto, tuvo que ser retirado, 2361 BGB ‘Código Civil alemán’.” (...)

De acuerdo a lo anterior, es relevante y asimismo fundamental tener en cuenta el certificado sucesorio expedido de acuerdo al artículo 67 del Reglamento UE núm. 650/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 4 de julio de 2012, por parte del Juzgado de Múnich que señala que en el procedimiento sucesorio de M. W. M. existe sucesión testada y para ello debe tenerse en cuenta el testamento otorgado ante al Notaria Dr. Helen Ludewig con número de protocolo 2403/2018 y el testamento de 15 de noviembre de 1992 en el que se hace referencia al procedimiento 616 VI 6571/08, donde se dictó el Auto anteriormente transcrito, tal y como se refleja en el apartado 7.2.7 de dicho certificado sucesorio.

Disponiendo de la anterior documentación, la cual ha sido aportada al Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, la calificación negativa que ahora se recurre debe revocarse los motivos esgrimidos en dicha calificación respecto a la inscripción previa de la finca registral número 27201 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz a

nombre de M. W. M. G. H., no comparte esta parte la imposibilidad de anulación y rectificación de la inscripción salvo resolución judicial que lo ordene puesto que con la documentación aportada se justifica y procede la inscripción del inmueble a nombre de la Sra. K. Los motivos mantenidos en la calificación efectuada contravienen lo dispuesto en el artículo 59 de la Ley de 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, que dispone, "No se requerirá procedimiento especial para la inscripción en los Registros españoles de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de las resoluciones judiciales extranjeras que no admitan recurso con arreglo a su legislación, ya se trate de resoluciones judiciales firmes o de resoluciones de jurisdicción voluntaria definitivas. Si no fueren firmes o definitivas, solo podrán ser objeto de anotación preventiva".

A mayor abundamiento el artículo 61 de la Ley de 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil, dispone "1. Cuando la resolución o el documento público extranjero ordene medidas o incorpore derechos que resulten desconocidos en Derecho español, el registrador procederá a su adaptación, en lo posible, a una medida o derecho previstos o conocidos en el ordenamiento jurídico español que tengan efectos equivalentes y persigan una finalidad e intereses similares, si bien tal adaptación no tendrá más efectos que los dispuestos en el Derecho del Estado de origen. (...)".

A este respecto debe señalarse lo dispuesto en la Resolución de 2 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Marbella n.º 1 a inscribir una escritura de aceptación y complemento de un título judicial británico, que dice "Cabe recordar que corresponde a la legislación del Estado del que depende el registrador, como autoridad encargada de la llevanza del Registro, determinar el procedimiento, requisitos y efectos de la inscripción de dicha resolución extranjera, si bien la aplicación de la normativa interna tendrá el límite, como se ha señalado por la doctrina y la jurisprudencia, de no poder anular el denominado 'efecto útil' de los instrumentos europeos (vid. las Sentencias del Tribunal de Justicia de la Comunidad Europea en los asuntos C-388/92, C-443/03 y C-185/2007), entendiéndose por tal la efectividad práctica del principio de confianza mutua, en virtud de la cual la resolución dictada por un juez de otro Estado miembro debe merecer la misma confianza que la dictada por un juez nacional, y en consecuencia no recibir un trato discriminatorio o desfavorable".

De acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria se inscribirán en el Registro de la Propiedad los títulos expresados en el artículo 2 de dicha ley otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las resoluciones pronunciadas por tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil, para ello debe estarse a lo dispuesto en el artículo 4 de la Ley Hipotecaria.

Los documentos otorgados en territorio extranjero podrán ser inscritos si reúnen los requisitos exigidos por las normas de Derecho internacional privado, siempre que contengan la legalización y demás requisitos necesarios para su autenticidad en España.

Es posible practicar inscripciones en los registros de la propiedad de documentos públicos o resoluciones judiciales extranjeras. Actualmente, esta posibilidad se refuerza por la existencia de lo que la doctrina internacionalista denomina principio de continuidad de las relaciones o situaciones jurídicas válidamente constituidas en el extranjero.

Teniendo en cuenta lo expuesto y que la resolución judicial emitida por el Juzgado de Múnich, cuya inscripción se interesa, a fin de rectificar el asiento y que se inscriba la titularidad de la finca registral a nombre de mi mandante, se debe advertir que la misma es firme, ha sido parte el Sr. K. G. M. a través de su heredera (E. M.), y acuerda revocar por incorrecto el certificado sucesorio expedido por el Juzgado local de Múnich de 12 de agosto de 2008 y que sirvió de base para el otorgamiento de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia por parte de K. G. M. y su posterior inscripción como titular del pleno dominio de una cuarta parte indivisa de la finca registral 27201 del Puerto de la Cruz.

Ahora una vez se ha dictado la resolución que se acompaña como documento número cinco, con este escrito y que ya fue aportada al Registro de la Propiedad de Puerto de La Cruz, que acuerda que el único heredero de Don G. B. M., es Doña M. W. M. y una vez ha fallecido esta Doña E. D. K. M., tal y como se observa en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia de fecha 17 de diciembre de 2024, cumpliendo la resolución los requisitos exigidos por nuestra legislación y siendo firme nada obsta para que se proceda a la inscripción de la Sra. K. como titular del pleno dominio de la propiedad máxime cuando queda perfectamente especificado y detallado el tracto sucesorio con la documental aportada.

Es doctrina reiterada de esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (puesta de manifiesto, entre otras, por las Resoluciones de 21 de abril de 2005, 2 de marzo de 2006, 9 de abril de 2007, 15 de julio de 2010 y 28 de agosto y 18 de diciembre de 2013), que la práctica de asientos definitivos en el Registro de la Propiedad, como las inscripciones o cancelaciones, ordenados en virtud de documento judicial sólo pueden llevarse a cabo cuando de los mismos resulte la firmeza de la resolución de la que, a su vez, resulte la mutación jurídico real cuya inscripción se ordene o inste. Debe mencionarse a este respecto lo dispuesto en los artículos 40, 79 y 80 de la Ley Hipotecaria.

Resulta necesario destacar que por parte del Registrador no se tiene en cuenta lo preceptuado en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que dispone, “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: (...) b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el capítulo IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI. c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.”

Se apoya igualmente esta parte en lo estipulado en el artículo 79 que señala que “Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: 1.º Cuando se extinga por completo el inmueble objeto de las mismas. 2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.”

Al amparo de la fundamentación esgrimida y de las resoluciones dictadas por esta Dirección General no cabe duda de que no se puede exigir mayor despliegue probatorio a esta parte ni otras exigencias que las contempladas en la normativa de aplicación la cual se ha cumplido con su aportación documental al Registro de la Propiedad, siendo la propietaria del pleno dominio de la finca registral 27201 inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz mi mandante, debiéndose inscribir a nombre de esta el inmueble.

Abunda en la tesis mantenida por esta parte, y que reafirma el presente motivo en que además, se ha aportado el Certificado Sucesorio Europeo expedido por el Juzgado de Primera Instancia de Múnich, en fecha 5 de noviembre de 2024, siendo que dicho certificado reconoce a la Sra. K. M., como heredera única de la causante Doña M. W. M., tal y como se establece en el Anexo IV, apartado 1.1 y 1.1.1, refiriéndose dicho certificado sucesorio como disposición mortis causa B al testamento de fecha 15 de noviembre de 1992 con número de referencia 616 VI 6571/08, tratándose de la referencia igualmente del Auto dictado en fecha 7 de julio de 2020 por el Juzgado de Munich y firme en fecha 15 de julio de 2020, que declara heredera única igualmente a la causante Doña M. W. M. de acuerdo al testamento mancomunado de los cónyuges de fecha 15 de noviembre de 1992, cumpliendo los requisitos del artículo 43 e) de la Ley 29/2015.

Cuestión esta que ha sido recogida por el propio notario en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que se hace constar en su folio 12 que “De los documentos mencionados en el Expositivo II, resulta que la única persona interesada y con derechos en la herencia de M. W. M. G. H. es su hija Doña E. D. K.—M.”

Resulta bastante clara la consideración efectuada por el notario Nicolás Castilla García en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, siendo que la única heredera de M. W. M. G. H. es la Sra. K.-M. no existiendo la más mínima duda en este sentido debiendo procederse a la inscripción de la finca registral 27201 de Puerto de la Cruz. Se ha de resaltar que con la aportación del certificado sucesorio ya aportado, entiende colmado y plenamente satisfecho los requisitos necesarios para la inscripción de la propiedad a favor de mi mandante, contrariamente a lo recogido en la calificación ahora recurrida, todo ello de acuerdo a lo previsto en el artículo 11 del Código Civil, de tal forma que ello ha de suponer, la práctica de la inscripción interesada, alzándose, en consecuencia la suspensión de la práctica de las operaciones registrales, que fue acordada por el Registrador de la Propiedad de Denia, debiendo traerse a colación asimismo lo dispuesto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, siendo este artículo de plena aplicación, al no existir otro heredero distinto a la Sra. K.-M.

Pero es que además de lo anteriormente expuesto, yerra el Registrador, cuando no sólo no tiene en cuenta la resolución judicial aportada, en la que ha sido parte Don K. G. M., el cual fue sustituido por su heredera E. M., y que ha revocado su nombramiento como heredero, si no que tampoco se hace ni siquiera referencia a la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra otorgada ante el notario Don Javier Martínez del Moral en fecha 14 de abril de 2023, que se anexa como Documento Núm. seis, en la que se hace constar que por no constar ningún testamento en un primer momento el Juzgado expidió un certificado sucesorio conjunto del causante Don G. B. en el que figuraban como coherederos M. W. M. y su hijo K. G. M. realizando las adjudicaciones de la herencia con ese certificado. Se expresa en dicha escritura que con posterioridad se localizó un testamento mancomunado de fecha 15 de noviembre de 1992 en el que se instituían herederos recíprocamente Don G. B. M. y M. W. M., y con base en dicha disposición testamentaria se inició un procedimiento judicial a los efectos de determinar la nulidad del certificado sucesorio del Juzgado de Primera Instancia de Munich de fecha 12 de agosto de 2008, dice a su vez la referida escritura: "Tal nulidad fue decretada mediante resolución del Juzgado de Primera Instancia de Munich de 7 de julio de 2020, considerando la resolución que el testamento mancomunado de fecha 15 de noviembre de 1992 es el determinante para la sucesión. Con base en tal resolución judicial, se ha expedido un Certificado sucesorio Europeo, de fecha once de noviembre de dos mil veintidós, por el cual se declara que M. W. M. es heredera única de su esposo G. B. M."

De acuerdo con lo anterior se otorgó la escritura que reseña que M. W. M. con base en el nuevo título sucesorio, que sustituye al incorrecto que dio origen a la escritura de aceptación de herencia otorgada ante el notario Don Marcos Guimerá Ravina el día 19 de marzo de 2013, bajo el número de protocolo 937, reconoce la ineficacia declarada judicialmente de las adjudicaciones practicadas al amparo del título sucesorio nulo, y se adjudica la otra mitad indivisa de la finca registral número 27201 de Puerto de la Cruz.

Teniendo en cuenta lo expuesto, existe una escritura pública que fija la ineficacia del título sucesorio anterior y de la escritura otorgada ante el notario don Marcos Guimerá Ravina, de fecha 19 de marzo de 2013, con protocolo 937, todo ello, en base al Auto del Juzgado de Munich en el procedimiento de referencia 616 VI 6571/08, que acordó que la heredera única de Don G. B. M. es la Sra. M. W. M., y que como consecuencia de lo anterior la heredera de esta es la Sra. K., acreditándose el tracto sucesivo y el título en el que se fundamenta la inscripción de la titularidad a favor de esta última.

Segunda. Como segundo motivo por el cual se deniega la calificación se indica que "no se presenta título auténtico apto para la inscripción previa en los términos a los que se refieren los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y siguientes de su Reglamento. Presentado testimonio parcial expedido el día diez de diciembre de dos mil veinticuatro por el Notario de Arona-Los Cristianos, Don Nicolás Castilla García, de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, para la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la causante."

Esta parte acompañó juntamente con la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el notario Don Nicolás Castilla García con protocolo 6774, la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra otorgada ante el notario Don Javier Martínez del Moral en fecha 14 de abril de 2023 con número de protocolo 928, tal y como se comprueba con el documento que relaciona los documentos aportados en fecha 8 de enero de 2025 (...)

Dicha escritura de aceptación de herencia y anulación de otra otorgada ante el notario don Javier Martínez del Moral en fecha 14 de abril de 2023, que se adjunta como documento núm. siete, tal y como comprueba en su folio 89, en la que se da fe por el propio notario otorgante de que es copia autorizada electrónica de su matriz con la que concuerda fielmente de conformidad con el artículo 110.1 de la Ley 24/2001 para su remisión al notario don Nicolás Castilla García. Pero es que, además, el notario don Nicolás Castilla García da fe (folio 90) de que es traslado exacto a papel de la copia expedida y firmada electrónicamente de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023 con protocolo 928.

El defecto que se señala en el fundamento de derecho segundo debe ser revocado, puesto que tal y como se reseña tanto en el artículo 221 del Reglamento Notarial y artículo 112 de la Ley 24/2001 en su redacción dada por la Ley 24/2005, en el sentido de que el notario debe hacer constar en la matriz la circunstancia de haber expedido la copia autorizada electrónica.

Sentado lo anterior el documento presentado goza de total validez siendo un documento presentado de forma completa y en ningún caso de forma parcial. A ello se refiere la Resolución de 23 de junio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Icod de los Vinos, por la que se deniega la extensión de asiento de presentación de copia autorizada electrónica de escritura pública.

“Tercero. A la luz de la regulación trascrita resulta con claridad que el acuerdo del registrador no puede mantenerse pues siendo indubitado que el documento presentado mediante la plataforma notarial y dirigido mediante la plataforma registral al Registro de la Propiedad ha sido autorizado por notario (vid. artículos 107 y 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre), no puede discutirse su carácter de documento público (artículo 1216 del Código Civil en relación al artículo 109.1c de la Ley 24/2001 y el artículo 17 bis.3 de la Ley del Notariado), y por tanto su idoneidad para ser presentado en el Libro Diario (artículo 3 de la Ley Hipotecaria)”.

Por lo tanto, alcanza como conclusión esta parte contrariamente a lo expuesto por el Registrador, que la escritura pública a la que se hace referencia es un título auténtico apto para para su inscripción, no alberga ningún atisbo de duda esta parte al respecto cuando dicha escritura a pesar de que se haya dado traslado de la misma al notario don Nicolás Castilla García, está correctamente expedida y es copia de la matriz que consta en el protocolo del notario Don Francisco Javier Martínez del Moral.

La copia expedida es conforme al artículo 17 bis.4 de la Ley General del Notariado que indica que “Si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido.

5. Las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado, el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia.

Habiéndose presentado de forma completa y correcta la escritura de conformidad a lo expuesto, no resultando un testimonio parcial, cumpliendo no sólo el documento, sino el anexo como documento número siete a este recurso, todos los requisitos necesarios, siendo válido y eficaz para que se lleve a cabo la inscripción registral interesada, nada obsta a que la misma despliegue su eficacia jurídica y se proceda a la inscripción de lo en ella contenido, debiendo revocarse el motivo del defecto igualmente.

En su virtud,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Pe Pública, que se tenga por presentado este escrito, junto con los documentos que se acompañan, y una vez realizados los trámites oportunos, se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz, de fecha 10 de junio de 2025, por la que se suspende la práctica de las operaciones registrales, interesando se revoque la calificación realizada, acordando la inscripción registral de la finca número 27201, inscrita al Tomo 1044, libro 472, folio 162 del Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, a nombre de Doña E. D. K. M. de acuerdo a lo estipulado en la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia de fecha 17 de diciembre de 2024, con número de protocolo 6774, otorgada ante el notario don Nicolás Castilla García así como de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra otorgada ante el notario Don Javier Martínez del Moral, en fecha 14 de abril de 2023, con número de protocolo 928, con todo lo demás que en Derecho proceda y haya lugar».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación el día 21 de julio de 2025 y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos el Reglamento (UE) n.º 1215/2012 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2012, relativo a la competencia judicial, el reconocimiento y la ejecución de resoluciones judiciales en materia civil y mercantil; el Reglamento (UE) 2020/1784 del Parlamento Europeo y del Consejo de 25 de noviembre de 2020 relativo a la notificación y traslado en los Estados miembros de documentos judiciales y extrajudiciales en materia civil o mercantil («notificación y traslado de documentos») (versión refundida); los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 6, 14, 16, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 59 de la Ley 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil; 17 de la Ley del Notariado; 112 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 39 del Reglamento Hipotecario; 221 del Reglamento Notarial; la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2022, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Pe Pública de 11 de diciembre de 2020, 24 de septiembre de 2021, 4 de julio de 2023, 10 de enero de 2024 y 29 de enero de 2025.

1. En el presente caso, se presenta una escritura de aceptación y adjudicación de herencia causada por el fallecimiento de doña M. W. M. G. H., de la que resulta que su única heredera es su hija doña E. D. K. M., quien se adjudica la totalidad de la finca 27.201 de Puerto de la Cruz.

2. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, el registrador suspende la inscripción, señalando dos defectos:

Primero: ser precisa la previa inscripción de la finca en favor de la causante, pues la misma consta inscrita en cuanto a tres cuartas partes en favor de la causante y una tercera parte indivisa en favor de su hijo don K. G. M. En relación a este primer defecto, el registrador señala en la nota de calificación que se presentó telemáticamente el día 25 de octubre de 2023 una escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, otorgada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, bajo el asiento número 624 del Diario 58, hoy caducado, que fue objeto de calificación negativa no recurrida, al pretenderse rectificar la inscripción anterior de la finca por haberse originado como consecuencia de un título sucesorio erróneo, no siendo posible anular ni rectificar una

inscripción practicada salvo resolución judicial que lo ordene y que expresamente ordene la cancelación del asiento.

Segundo: no se presenta título auténtico apto para la inscripción previa en los términos a los que se refieren los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y siguientes de su Reglamento. Presentado testimonio parcial expedido el 10 de diciembre de 2024 por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, para la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la causante.

3. El recurrente interpone recurso frente a ambos defectos. Respecto del primero, alega que la inscripción 4.^a de la finca 27.201 de Puerto de la Cruz derivó de un título sucesorio erróneo, puesto que tuvo en consideración, como título sucesorio, una declaración judicial de herederos abintestato alemana. La recurrente presentó ante el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, el día 21 de mayo de 2025, auto del Juzgado de Múnich de fecha 7 de julio de 2020, firme desde el 15 de julio de 2020, que dispone en su folio primero que «se revoca por incorrecto el certificado sucesorio expedido por el Juzgado Local de Múnich el 12 de agosto de 2008», indicando que la heredera única de G. B. M. es M. W. M. G. H., con base en un testamento otorgado ante la notaria Dr. Helene Ludewig el 15 de noviembre de 1992, en el que los cónyuges se nombraban recíprocamente herederos, disposición testamentaria que no se tuvo en cuenta en el título que provocó la inscripción 4.^a de la finca registral 27.201 de Puerto de la Cruz, en virtud del cual se inscribieron tres cuartas partes de la finca a favor de la esposa doña M. W. M. G. H. y una cuarta parte en favor de su hijo don K. G. M. Considera que, si se hubiera tenido en cuenta ese testamento en la escritura de partición, la finca se debería haber inscrito en su totalidad en favor de doña M. W. M. G. H. En dicho auto consta la firmeza del mismo desde el día 15 de julio de 2020, en traducción oficial del mismo, por lo que no puede ser discutida su firmeza, como hace el registrador en su informe en defensa de la nota, sin expresarlo en la nota de calificación.

Respecto al segundo de los defectos alega que se acompañó, junto con la escritura calificada, la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra otorgada ante el notario don Francisco Javier Martínez del Moral día el 14 de abril de 2023, con número de protocolo 928. En dicha escritura el propio notario autorizante declara que es copia autorizada electrónica de su matriz con la que concuerda fielmente, de conformidad con el artículo 110.1 de la Ley 24/2001, para su remisión al notario don Nicolás Castilla García, quien declara que es traslado exacto a papel de la copia expedida y firmada electrónicamente de aceptación de herencia y anulación de otra, que se ha citado anteriormente.

4. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso las siguientes:

a) la situación tabular de la finca 27.201 es la siguiente: la titularidad registral corresponde en cuanto a tres cuartas partes indivisas a la recurrente y en cuanto a una cuarta parte indivisa a su hijo, según la inscripción 4.^a del historial registral.

b) dicha inscripción se practicó en virtud de una declaración de herederos abintestato que resultó errónea pues se acreditó ante el Juzgado alemán la existencia de un testamento mancomunado otorgado por los dos cónyuges en el que se nombraban recíprocamente herederos. El Juzgado revocó el certificado sucesorio con base al cual se practicó la inscripción, en un procedimiento en el que tuvo intervención la heredera del citado titular registral de la cuarta parte, fallecido.

c) en el año 2023 se instó la rectificación de la inscripción derivada del título sucesorio erróneo, mediante la presentación de la aceptación de herencia y anulación de otra, otorgada por el notario don Francisco Javier Martínez del Moral, con el número de protocolo 928 del 14 de abril de 2023, siendo calificada negativamente alegando que, para rectificar un asiento, que está bajo la salvaguarda de los tribunales, en defecto de acuerdo de los interesados, debe presentarse resolución judicial en procedimiento en que haya sido parte el titular registral, cuya titularidad se discute. Dicha nota de

calificación no fue recurrida. Posteriormente, el referido título volvió a presentarse bajo el asiento número 71/2025 aportando la recurrente la resolución judicial del Tribunal Alemán el día 21 de mayo de 2025 y certificado sucesorio europeo de 16 de abril de 2025. Dicha aportación solo puede estar motivada por la subsanación del defecto alegado en la nota de calificación inicial.

d) la escritura de aceptación y adjudicación de herencia calificada inventaría el pleno dominio de la finca en favor de la causante para integrarlo en su masa hereditaria y adjudicarlo a la heredera recurrente, para lo cual debe rectificarse previamente la inscripción 4.^a, siendo la cuestión clave si el registrador dispone de toda la documentación necesaria para ello, como entiende la recurrente, o no, como sostiene el registrador.

5. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos precisar una serie de cuestiones previas, relativas a la existencia de una inexactitud registral, el cumplimiento de la regla del tracto sucesivo, la suficiencia de la titulación y el cumplimiento del principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales.

6. Respecto a la primera de ellas, debe precisarse que la inscripción 4.^a de herencia deriva de un título inexacto. Por tanto, nos encontramos, como dice el recurrente en un supuesto de inexactitud registral, por error en el título que causa el asiento del artículo 40.b) y.d) de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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: (...) b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el capítulo IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI (...) 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». En el presente caso, el supuesto en el que nos encontramos es el de la letra d), puesto que el derecho inscrito nunca existió, al derivar de un título erróneo, por lo que, si no ha nacido, no puede extinguirse. Y como declaró la Resolución de esta Dirección General de 11 de diciembre de 2020, no debe confundirse la rogación para la práctica de un asiento, que los artículos 6 de la Ley Hipotecaria y 39 del Reglamento Hipotecario reconocen a quien presente en el Registro la documentación correspondiente, con la legitimación para solicitar la rectificación de determinados asientos registrales, que, según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, sólo compete al «titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto». No obsta a ello lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento Hipotecario, pues este precepto lo único que pretende es facilitar el tráfico con la presunción, iuris tantum, de considerar que el presentante, por el solo hecho de serlo, está comprendido en los supuestos de representación, pero siempre que del contexto no resulte otra cosa. Aplicando esta doctrina al presente caso, resulta que existiendo una inexactitud registral y solicitando su rectificación el titular del derecho omitido o perjudicado por la inscripción, que es quien presenta los títulos suficientes para rectificar el registro, no puede alegarse que no hay una rogación previa para lograr la rectificación de la inexactitud.

7. Respecto a la segunda, el registrador entiende en su nota de calificación que no se cumple con el principio registral de tracto sucesivo, puesto que la finca no consta inscrita totalmente a nombre de la causante. Sin embargo, se presentó previamente un título que fue calificado negativamente, calificación no recurrida, y que se volvió a presentar, acompañándose posteriormente una documentación con el fin de subsanar el defecto, que se vuelve a presentar ahora. Incluso en la escritura calificada se relaciona el título cuya inscripción no se ha logrado, afirmando el notario autorizante que la misma se relaciona y es traslado exacto de la copia expedida y firmada electrónicamente de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de

Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, con protocolo 928.

No es cierto que el auto judicial firme del Juzgado de Munich no pueda causar un asiento separado, puesto que es uno de los títulos a los que se refiere el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, en cuanto que declara que, con base en el testamento del año 1992, la heredera única del causante es su cónyuge, dejando sin efecto la declaración de herederos abintestato que causó la inscripción 4.^a, sino que además, se presenta certificado sucesorio europeo vigente en el que se declara a la recurrente heredera única de la causante, siendo también título inscribible, junto con la documentación presentada, conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, se cumple con la regla de los principios de tracto sucesivo y rogación, pues esta requiere la sola presentación del título en el Registro.

Como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 10 de enero de 2024, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria literalmente solo se refiere al aspecto subjetivo del principio registral de tracto sucesivo. Pero lo cierto es que del artículo 38 de la misma, con su presunción de que los derechos reales inscritos existen en los términos que resulten del Registro, se desprende también una vertiente objetiva del principio de tracto sucesivo, es decir, la coincidencia entre el objeto de derecho (finca registral) tal y como aparece inscrito y tal y como aparece reflejado en el título que se pretende inscribir. En el presente caso dicha coincidencia se produce si el título intermedio, con los documentos que se acompañan en la escritura calificada, se llega a inscribir, para lo cual no parece haber ningún obstáculo. Más que ante una falta de tracto sucesivo estaríamos ante un tracto abreviado, que como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 4 de julio de 2023 no produce, en modo alguno, una quiebra del tracto sucesivo material, sino una modalización del tracto sucesivo en su aspecto formal.

8. Respecto a la tercera de ellas, es decir la suficiencia de la titulación presentada, debe confirmarse que la misma pudo ser tenida en consideración en la emisión de la calificación registral al constar presentada la titulación de la que resulta el carácter erróneo o inexacto de la inscripción 4.^a, concretamente el protocolo 928 del 2023, del notario de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, el certificado sucesorio europeo de 2025 y el auto del Juzgado de Munich de 2020. Por tanto, el defecto de falta de titulación auténtica debe ser revocado, pues el notario autorizante del protocolo número 928 del 2023 cumple con lo preceptuado en el artículo 221 del Reglamento Notarial y el artículo 112 de la Ley 24/2001 en su redacción dada por la Ley 24/2005, de los que se desprende que el notario debe hacer constar en la matriz la circunstancia de haber expedido la copia autorizada electrónica, encontrándose dicho título archivado en el Registro. Y respecto al testimonio parcial, expedido el 10 de diciembre de 2024 por el notario de Arona, don Nicolás Castilla García, de la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, autorizada por el notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, el día 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, para la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la causante, es correcto conforme al artículo 17 bis.4 de la Ley del Notariado que dispone: «Si las copias autorizadas, expedidas electrónicamente, se trasladan a papel, para que conserven la autenticidad y garantía notarial, dicho traslado deberá hacerlo el notario al que se le hubiesen remitido». Y conforme a su número 5: «Las copias electrónicas se entenderán siempre expedidas por el notario autorizante del documento matriz y no perderán su carácter, valor y efectos por el hecho de que su traslado a papel lo realice el notario al que se le hubiese enviado», el cual signará, firmará y rubricará el documento haciendo constar su carácter y procedencia.

9. Respecto al principio de legitimación registral y salvaguarda judicial de los asientos, este se ha de entender cumplido con la presentación del auto del Juzgado de Munich de 2.020, puesto que se ha emitido en procedimiento contradictorio, en el que ha sido parte el causahabiente del titular registral, lo que respeta de manera indubitada el principio de contradicción así como el de salvaguarda judicial de los asientos registrales

consagrado en el artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria, evitando la indefensión del titular registral, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española.

En el presente caso, en el momento de la calificación recurrida, el registrador disponía del título sucesorio previsto en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, concretamente el auto de fecha 15 de julio de 2020, rectificativo de la declaración judicial de herederos abintestato alemana que causó la inscripción 4.^a, del certificado sucesorio europeo, derivado de dicho auto, de fecha 16 de abril de 2025 y del título que acredita la adquisición previa de la totalidad de la finca por la ahora causante, es decir, la escritura de aceptación de herencia y anulación de otra, otorgada por el notario don Francisco Javier Martínez del Moral el día 14 de abril de 2023, con el 928 de su protocolo. De ello se deduce que en el momento de calificar ningún obstáculo existía para practicar la inscripción solicitada, por lo que los defectos deben ser recovados, pues como declaró la Resolución de 24 de septiembre de 2021, a la hora de calificar puede el registrador tomar en consideración documentos en su día presentados y que se conservan en el archivo electrónico del Registro, incluso, como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de diciembre de 2022, aunque sea excepcional, el registrador al calificar puede tener en cuenta circunstancias o hechos ciertos de los que tenga constancia registral, aunque consten en documentos no presentados en el Libro Diario.

Debe, por último, confirmarse que auto judicial tiene plenos efectos en España, pues conforme al artículo 59 de la Ley de 29/2015, de 30 de julio, de cooperación jurídica internacional en materia civil: «No se requerirá procedimiento especial para la inscripción en los Registros españoles de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles de las resoluciones judiciales extranjeras que no admitan recurso con arreglo a su legislación, ya se trate de resoluciones judiciales firmes o de resoluciones de jurisdicción voluntaria definitivas. Si no fueren firmes o definitivas, solo podrán ser objeto de anotación preventiva», y al artículo 4 de la Ley Hipotecaria: «También se inscribirán en el Registro los títulos expresados en el artículo segundo, otorgados en país extranjero, que tengan fuerza en España con arreglo a las leyes, y las ejecutorias pronunciadas por Tribunales extranjeros a que deba darse cumplimiento en España, con arreglo a la Ley de Enjuiciamiento Civil». En el presente expediente, por tanto, no se requiere ninguna resolución de homologación dictada por Tribunal Español, toda vez que son de aplicación los Reglamentos Europeos 1215/2012, de 12 de diciembre, y 2020/1784, de 25 de noviembre, en virtud de los cuales las resoluciones judiciales en materia civil y mercantil dictadas por un Estado miembro son directamente aplicables en otro, sin necesidad de apostilla alguna.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues el registrador en el momento de calificar tenía en su poder todos los documentos que le permitían rectificar el asiento anterior como operación registral previa para inscribir la adjudicación de herencia que se solicitaba en la escritura calificada.

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

Madrid, 6 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.