

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 4046** *Resolución de 6 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por la que se corrigen errores en la de 6 de octubre de 2025, 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.*

Advertidos errores en la Resolución de 6 de octubre de 2025 (4.^a), de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, del 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, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», de 21 de enero de 2026, se procede a efectuar la oportuna rectificación:

En la página 10022, hecho I, donde dice:

«(...) 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»

Debe decir:

«(...) Se acompañaban a la escritura el certificado de defunción del causante, certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, original de certificado sucesorio europeo válida hasta día el 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, traducida y apostillada».

En la página 10037, en los «Vistos» de los fundamentos de Derecho, donde dice:

«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 (...)»

Debe decir:

«Vistos 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; los artículos (...)».

En la página 10038, apartado b) del punto cuarto de los fundamentos de Derecho, donde dice:

«(...) 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.»

Debe decir:

«(...) El Juzgado revocó el certificado sucesorio con base al cual se practicó la inscripción, en un procedimiento, conforme a la Ley alemana que no ha sido probada como señala el registrador en el que tuvo intervención la heredera del citado titular registral de la cuarta parte, fallecido.»

En las páginas 10039 y sucesivas, apartados 7, 8 y 9 de los fundamentos de Derecho, así como en la conclusión, donde dice:

«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 2020, 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 revocados, 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»,

Debe decir:

«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.

El auto judicial, que podemos aceptar su firmeza en cuanto no ha sido contestada dado el plazo transcurrido del Juzgado de Múnich, carece de prueba sobre su habilidad para el efecto que pretende en España, dado que no puede tener ante nuestro ordenamiento más efectos de los que posee en el país de emisión.

El artículo 14 de la Ley Hipotecaria no es automáticamente aplicable al supuesto, tratándose de un documento extranjero sobre el que se carece de prueba conforme en cuanto que declara que, con base en el testamento de 1992, la heredera única del causante es su cónyuge, dejando sin efecto la declaración de herederos abintestato que causó la inscripción 4.^a

El certificado sucesorio europeo vigente en el que se declara a la recurrente heredera única de la causante conforme a la Ley alemana es título sucesorio conforme al artículo 14 de la Ley Hipotecaria, pero no título hábil para nada más que hacer constar la sucesión. Por tanto, no se cumple con la regla de los principios de rectificación del Registro, que debe acomodarse a la Ley de nuestro país, y más concretamente, en este caso, al artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria.

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 expediente, como se ha dicho, no queda acreditado, en cuanto al Derecho alemán, la aptitud de la referida sentencia para provocar la rectificación del Registro.

8. Respecto a la tercera de ellas, es decir la suficiencia de la titulación presentada, debe confirmarse el defecto, al no constar acreditada la titulación de la que resulta el carácter erróneo o inexacto de la inscripción 4.^a, concretamente el protocolo 928 del año 2023, del notario de Santa Cruz de Tenerife, don Francisco Javier Martínez del Moral, ser insuficiente el certificado sucesorio europeo de 2025 y no resultar probado

que el auto del Juzgado de Múnich de 2020 surta tales efectos ante las autoridades nacionales alemanas según el principio de equivalencia, al no ser aplicable por razón de su fecha la Ley 29/2015. Por tanto, el defecto de falta de titulación auténtica debe ser confirmado.

Adicionalmente 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 14 de abril de 2023, número 928 de protocolo, para la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la causante, es de aplicación el 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.

Sin embargo, al no ser título hábil para la inscripción, los aspectos formales carecen de relevancia en el presente supuesto.

9. Respecto al principio de legitimación registral y salvaguardia judicial de los asientos, falta la prueba del Derecho alemán no siendo trasladables los requisitos de la Ley del Registro, sin conocer el efecto en la legislación local, prueba conforme al artículo 36 del Reglamento Hipotecario no aportada.

En consecuencia, debe confirmarse la calificación registral en cuanto ni se ha probado la legislación alemana, ni existe un título hábil para la rectificación del Registro.

Por lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.»

Madrid, 6 de febrero de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.