

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21292 *Resolución de 10 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Alhama de Granada a inscribir una escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes.*

En el recurso interpuesto por don E. C. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Alhama de Granada, doña María Inmaculada Concepción Siles Martín, a inscribir una escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes.

Hechos

I

Con fecha de 3 de abril de 1964, se autorizó por el notario de Granada, don Blas Serrano Pérez, escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes en la que intervenían la viuda del causante, doña C. D. S., y los dos albaceas contadores-partidores nombrados por el causante en el testamento, realizándose entre otras las siguientes adjudicaciones: a) a la viuda, se le adjudicaba el usufructo vitalicio de la participación de finca inventariada bajo el número 27; b) a la viuda en comisión para su entrega a los legatarios don G. y doña T. C. P. en estos términos: «Hijuela especial que se forma a la viuda doña C. D. S., en comisión para su entrega a los legatarios don G. y doña T. C. P. Han de haber dichos legatarios por mitad e iguales partes la nuda propiedad de la participación de la finca inventariada bajo el número veintisiete, y cuyo legado se les adjudicará con derecho de acrecer entre ellos, -si alguno de estos falleciere sin sucesión, y representando los descendientes que dejare, el que falleciese con ellos. Para cumplimiento posterior del legado, se adjudica la nuda propiedad de indicada participación de finca por mitad y proindiviso a los legatarios don G. y doña T. C. P.».

En el testamento, el causante, don J. C. P. dispuso, por lo que aquí interesa, lo siguiente en relación con la citada finca inventariada bajo el número 27: lega a los hermanos del testador la participación que al causante le pertenece en la indicada finca, «en nuda propiedad, cuyo usufructo se adjudicará a la esposa del testador y cuyo legado se adjudicará con derecho de acrecer entre los legatarios si alguno falleciese sin sucesión, y representando los descendientes que dejare el que falleciese con ellos».

En la citada escritura, la viuda y los albaceas contadores-partidores manifestaban que don G. y doña T. C. P. eran hermanos del testador en el momento del otorgamiento del testamento, y que vivían en el momento del otorgamiento de la escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes.

Con fecha de 13 de agosto de 2025, se autorizó por el notario de Murcia, don José Antonio Pellicer Ballester, escritura de subsanación o complemento de la citada escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes, en la que comparecía don E. C. V. haciendo constar las circunstancias personales de los legatarios don G. y doña T. C. P.

II

Presentada el día 14 de enero de 2026 dicha escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes, acompañada de la citada escritura de subsanación

o complemento, en el en Registro de la Propiedad de Alhama de Granada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 111 del año: 2026.

Asiento N.º: 53 Diario: 2026.

Presentado el 14/01/2026 a las 13:34:00.

Presentante: I. M. M. D.

Interesados: E. C. V.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: herencia.

N.º Protocolo: 821/1964 de 03/04/1964 Notario: Blas Serrano Perez, Granada.

Siles Martín, Concepción, registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Alhama de Granada, en el ejercicio de la función calificadora, conforme a los Artículo 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha resuelto lo siguiente en el procedimiento registral de referencia:

Hechos: J. D. I. M., presenta a las 13:34 horas, primera copia de escritura pública otorgada ante el Notario de Granada, don Blas Serrano Perez, el día tres de abril del año mil novecientos sesenta y cuatro, número de protocolo 821/1964, por la que por fallecimiento de J. C. P., dueño de una tercera parte indivisa del bien inventariado n.º 27, la finca número 599 del término municipal de Alhama de Granada, se adjudica, a su viuda C. D. S., el usufructo vitalicio del bien inventariado, en pago de sus derechos hereditarios; a sus hermanos G. y T. C. P., por mitad e iguales partes, la nuda propiedad del bien inventariado en pago de su legado, que aceptan. Se acompaña escritura de subsanación otorgada por el Notario de Murcia, D. José Antonio Pellicer Ballester, de fecha 13 de agosto de 2025, protocolo 1451. Firmado Digitalmente (2180020227523076).

La escritura pública indicada tiene los siguientes defectos:

El título objeto de calificación por la presente es una copia autorizada parcial de su matriz, en la que no comparecen los legatarios del testador, indicándose en la copia autorizada del testamento que se acompaña, en su estipulación cuarta: "Si el testador no dejare descendientes y sobreviviera su padre, instituye a este por heredero en su legítima; lega a los hermanos del testador la participación que a este pertenece en (...) en término de Alhama de Granada, en nuda propiedad, cuyo usufructo se adjudicará a la esposa del testador..." De dicha redacción, no resultan especificados cuales son los hermanos del testador que tendrían que comparecer como legatarios, lo que tendría que acreditarse de forma fehaciente, así como dejar constancia de sus circunstancias personales, que es de suponer constarán en la copia parcial expedida en su día para los mismos. Será necesario acreditar cuales son los hermanos del testador, así como especificar dichas circunstancias, y todo ello conforme al principio de especialidad exigido por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. La copia aportada es la de la esposa del causante, doña C. D. S., y no la de los hermanos.

Fundamentos de Derecho:

1. Debe aportarse la copia auténtica y total de la escritura, sin que baste la parcial. Del artículo 16 de la ley hipotecaria en relación con los artículos 14 LH y 76 y ss RH se desprende que el título que determine los bienes concretos o cuotas de los mismo que corresponde a cada heredero, junto con el testamento o acta de notoriedad, que son el título de la sucesión, acompañados de los documentos complementarios (certificado de defunción y del Registro de Actos de Última Voluntad), es el documento que sirve para la inscripción de la adquisición hereditaria. Dado que es el título inscribible, el título en que funda inmediatamente su derecho el adquirente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 LH y 33 y 34 RH, debe presentarse íntegro, o, al menos constando de modo

indubitado que en la parte omitida no figuren datos o circunstancias necesarias o que puedan afectar a la inscripción.

2. Debe acreditarse quiénes son los herederos, puesto que el testamento los nombra genéricamente;

Dado que no se identifica al heredero (o legatario) por su nombre y apellidos, sino que se habla genéricamente de “hermanos” del testador, debe acreditarse fehacientemente quiénes eran estos y que vivían y cumplían los demás requisitos para heredar al tiempo del fallecimiento, mediante acta de notoriedad u otro medio fehaciente. Arts. 82 RH por analogía, arts. 772 y 773 Cc.

3. En cuanto a las circunstancias personales de los herederos, deben constar conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, apartado noveno, en la letra a), que literalmente dice: “Novena.—La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas:

a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.”

Acuerdo:

Suspender la práctica de la inscripción en los términos que resultan de los hechos y fundamentos de derecho indicados. Prorrogada la vigencia del asiento de presentación, por un plazo de 60 días a contar desde la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación el interesado podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Concepción Siles Martín registrador/a interino/a de Registro Propiedad Alhama de Granada a día nueve de febrero del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. C. V. interpuso el día 19 de marzo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

Primero.—De los hechos previos.

Esta parte actualmente es titular del 100% del pleno dominio de las Fincas n.º 599 y 607 del Registro de la Propiedad de Alhama de Granada. El pleno dominio de estas fincas, que llevan siendo de propiedad de mi familia durante varias generaciones, lo adquirí en base a la escritura de Adjudicación de Herencia por el fallecimiento de D. A. J. C. C., celebrada el 2 de julio de 2.024 ante el notario D. Patricio Chamorro Gómez, con n.º de protocolo 1.554. En el momento de inscripción de esta escritura con el fin de que a nivel registral quedara reflejada dicha situación, en el Registro de Propiedad de Alhama de Granada se constata que solo un 66,66% de estas fincas estaría a nombre de mi padre fallecido y causante D. A. J. C. P.

El 33,33% restante de dichas fincas aparece a nombre de D. J. C. P. en un 33,33% de la nuda propiedad con carácter privativo y de Dña. C. D. S. por el mismo porcentaje como usufructuaria en calidad de viuda supérstite de D. J. C. P. (...)

En este punto, y antes de proceder a profundizar en el asunto que motiva la interposición de este recurso, resulta conveniente hacer un resumen del contexto histórico de dichas fincas en el momento en el que esta parte recibió estas fincas:

1. Escritura de Aceptación de Herencia de 03/04/1964 otorgada antes el notario D. Blas Serrano Pérez con n.º de protocolo 821.

D. J. C. P., fallecido el 25/09/1962, dejó en herencia una tercera parte indivisa de la finca n.º 599 (bien n.º 27) a Dña. C. D. S. (viuda) y a D. G. y Dña. T. C. P. (hermanos):

- Dña. C. D. S.: usufructo vitalicio de la tercera parte indivisa (1/3);
- D. G. y Dña. T. C. P. (legatarios): la mitad a cada uno de la nuda propiedad de la tercera parte indivisa (1/6 de nuda propiedad a cada uno).

Por lo tanto, en este momento la finca n.º 599 pertenecía a:

- a) G. C. P.: 1/3 indiviso (ya era suyo anterior a esta escritura) y la nuda propiedad de 1/6 proindiviso;
- b) T. C. P.: la nuda propiedad de 1/6 proindiviso;
- c) C. D. S.: 1/3 del usufructo (...)

2. Escritura de Aceptación de Herencia de 14/04/1989 otorgada ante el notario D. Antonio Galisteo Gamiz con n.º de protocolo 1361.

D. G. C. P., fallecido del 28/10/1988, legó a Dña. T. C. P. (hermana):

- Una tercera parte indivisa, que tenía en virtud de donaciones efectuadas por sus padres en 1918 y 1957 (bien n.º 15);
- Una tercera parte indivisa de la Finca n.º 607 (bien n.º 16);
- Además, se adjudicó en base al derecho de acrecer establecido en la anterior escritura de 1.964 la mitad de la nuda propiedad de la otra tercera parte indivisa (el 1/6) (bien n.º 17).

Por lo tanto, tras esta escritura tenemos:

Finca n.º 599:

- a) T. C. P.: 1/3 indivisa y la nuda propiedad de 1/3, total 2/3.;
- b) C. D. S.: 1/3 del usufructo.

Finca n.º 607:

- a) T. C. P.: 1/3 indivisa (...)

3. Elevación a público de documento privado de aceptación y partición de herencia de 14/06/2019 ante el notario D. Patricio Chamorro Gómez con n.º de protocolo 1.168.

Dña. T. C. P. falleció 5 de mayo de 2.017, dejando a D. A. J. C. P. (hijo):

- 2/3 de la Finca n.º 599 (bien n.º 1).
- 2/3 de la Finca n.º 607 (bien n.º 4 aunque en la escritura se menciona como finca n.º 3)

Se hace mención a que siendo su voluntad la adjudicación por parte de D. A. del 100% de las mismas, una vez se realice la herencia de Dña. C. D. S., se entenderá adjudicado al 100%.

En ese momento: Finca n.º 599:

- a) A. J. C. P.: 2/3;
- b) C. D. S.: 1/3 del usufructo.

Casa n.º 607:

- a) A. J. C. P.: 2/3;
- b) C. D. S.: 1/3 del usufructo (...)

4. Escritura de disolución de comunidad de 22/06/2022 ante el notario D. José Miguel González Ardid con n.º de protocolo 1.488.

En esta escritura se expone que D. A., Dña. M. E. C. S. y Dña. I. M. C. C. son propietarios con carácter privativo del pleno dominio de las siguientes fincas:

– Finca n.º 599 (bien n.º 1): se expone que 2/3 pertenecen a D. A. en virtud de escritura de 14/06/2019 y el 1/3 restante pertenece proindiviso por sustitución fideicomisaria de Dña. T. C. P. a los 3 comparecientes.

– Finca n.º 607 (bien n.º 2): se expone que 2/3 pertenecen a D. A. en virtud de escritura de 14/06/2019 y el 1/3 restante pertenece proindiviso por sustitución fideicomisaria de Dña. T. C. P. a los 3 comparecientes.

A continuación, se procede a adjudicar a D. A. J. el pleno dominio tras la disolución del condominio de la tercera parte indivisa de las fincas con números 1 y 2, por lo que con esta escritura D. A. pasará a tener ya el 100% de ambas fincas (...)

5. Escritura de manifestación y adjudicación de herencia de 02/07/2024 ante la notaria Dña. M.ª José Chamorro Gómez con n.º de protocolo 1.554.

D. A. J. C. C. falleció el 16 de agosto de 2.023. El 2 de julio de 2.024 se eleva a público la escritura de adjudicación de herencia por la que se nombra heredero a su único hijo, el aquí firmante, D. E. C. V. En relación con las fincas controvertidas:

– Finca n.º 599 (bien n.º 2): se expone que forma parte del caudal hereditario el 100% del pleno dominio de dicha finca, teniendo como título de 2/3 de la misma la escritura de adjudicación de herencia de Dña. T. C. P. 14/06/2019 y 1/3 la escritura de extinción de condominio de 22/06/2022.

– Finca n.º 607 (bien n.º 3): se expone que forma parte del caudal hereditario el 100% del pleno dominio de dicha finca, teniendo como título de 2/3 de la misma la escritura de adjudicación de herencia de Dña. T. C. P. 14/06/2019 y 1/3 la escritura de extinción de condominio de 22/06/2022.

Por lo tanto, en virtud de esta escritura de adjudicación de herencia, D. E. C. V. adquirirá el 100% de ambas fincas (...)

Una vez habiendo descrito el transcurso de las fincas, la controversia, como se comentó anteriormente, surge de la escritura inicial de 1.964 de adjudicación de herencia de D. J. C. P., por la que se inicia todo el tracto sucesivo. El 23 de agosto de 2.024 fue presentada esta escritura con el fin de solventar la falta de tracto a objeto de su inscripción ante este mismo Registro de la Propiedad. Dicha presentación dio lugar a la nota de calificación con n.º entrada 1.504 del año 2.024, asiento n.º 445 diario 2024 (...), en el que se apreciaron los defectos que a continuación se exponen:

“El título objeto de calificación por la presente es una copia autorizada parcial de su matriz, en la que no comparecen los legatarios don G. y doña T. C. P. y, por tanto, no constan las circunstancias personales de los mismos. Será necesario especificar dichas circunstancias, y todo ello conforme al principio de especialidad exigido por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. En tal sentido, dichas circunstancias constarán en la copia autorizada parcial emitida en su día para dichos legatarios, siendo la ahora aportada la de doña C. D. S.”.

Siendo el motivo de la calificación negativa la falta de las circunstancias personales de los legatarios D. G. y Dña. T. C. P., se efectuó escritura de subsanación o complemento de la escritura de adjudicación de herencia de D. J. C. P. en fecha de 13 de agosto de 2.025 ante el notario de Murcia D. José Antonio Pellicer Ballester con n.º de

protocolo 1.451 (...) por la que se procedía a hacer constar estas circunstancias personales.

Junto a dicha escritura se aportó la liquidación de la extinción del usufructo de Dña. C. D. S., viuda supérstite de D. J. C. P. Ambos documentos se presentaron en fecha de 26 de agosto de 2.025. El 4 de septiembre de 2.025, tras conversación telefónica con la entonces registradora titular, Dña. Ana M.^a Ribera Aznar, remitió correo electrónico (...) por el que tras exponer la situación general, concluía que "Por tanto, no es cierto en la disolución de condominio que les perteneciese a A. J., M. E. e I. M. C. C. un tercio de la finca por sustitución. La sustitución solo afecta a 1/6, siendo el otro 1/6 pendiente de inscribir el que T. adquiere directamente de don J. C. P. Al estar excluido este tercio de la herencia aportada de T., yo haría una escritura de adición de herencia en la que se incluya esta porción, que deberá ser otorgada por los tres hijos, o en caso de haber fallecido, por sus herederos".

La aportación de esta documentación dio lugar a la nota de calificación entrada n.º 1955 del año 2.025, asiento n.º 978 diario 2.025, notificada el 30 de septiembre de 2.025 (...) en la que se observó lo siguiente:

"Tras una primera nota de calificación en que se solicitaba la copia completa de la escritura presentada, por aportarse la copia parcial de doña C. D. S., y no constar las circunstancias personales y comparecencia de los hermanos del causante, G. y T. C. P., se aporta escritura de rectificación otorgada por Don E. C. V., como heredero de los mismos en que especifica dichas circunstancias personales.

A efectos de inscribir el tercio pendiente, dado que no es posible aportar la copia completa y de acuerdo al principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y posibilidad de modificación de escrituras por los herederos de los otorgantes, según artículo 153 del Reglamento Notarial, sería posible practicar la inscripción de la cuota restante mediante la escritura de adición de herencia en la que comparezcan todos los herederos".

Mediante esta nota de calificación, se consideraba solventada la ausencia de las circunstancias familiares de los legatarios D. G. y Dña. T. C. P., supeditando la inscripción de la cuota restante a una escritura de adición de herencia en la que comparecieran todos los herederos. Con fecha del mismo 30 de septiembre de 2.025 se celebró la escritura de adición a la escritura de adjudicación de herencia de Dña. T. C. P. del año 2.019 ante el notario de Murcia D. José Antonio Pellicer Ballester con n.º de protocolo 1.611 que mencionaba la registradora Dña. Ana M.^a Ribera Aznar (...) En dicha escritura comparecieron los herederos de la escritura de 2.019 Dña. M. E. C. C., Dña. I. M. C. C. y D. E. C. V. (heredero de D. A. J. C. C.) y adicionaron a la herencia de la causante Dña. T. C. P. la participación indivisa del 1/3 indiviso que pertenecía a Dña. T. en virtud de legado adjudicado en escritura de herencia de don G. C. P. autorizada en Granada ante el Notario Don Antonio Galisteo Gamiz el día 14 de abril de 1989, bajo el número 1361 de Protocolo.

La escritura de adición de la adjudicación de herencia del año 2.019 fue oportunamente remitida al Registro de la Propiedad al que me dirijo. En fecha de 7 de noviembre de 2.025 se notificó vía correo electrónico a la dirección (...), nota de calificación de la misma, con n.º de asiento 1.119 del año 2.025, en la cual se informa que, estando pendiente de subsanar defectos el asiento n.º 978 de 2.025, en tanto no se efectúe dicha subsanación, queda prorrogada la vigencia del mismo (...)

El 14 de enero de 2.026 se notifica al Registro de la Propiedad de Alhama de Granada vía correo electrónico la solicitud de la nueva presentación del asiento 978 de 2.025 (...) Fruto de dicha solicitud se notificó el pasado 12 de febrero de 2.026 la nota de calificación que por la presente se recurre. En esta nota de calificación se aprecian los defectos consistentes en la ausencia de datos de cuáles son los hermanos del testador, así como dejar constancia de sus circunstancias personales.

Segundo.—De la nota de calificación asiento n.º 53, diario 2.026, entrada n.º 111 en relación con el n.º de protocolo 821/1964 de 03/04/1964.

De lo expuesto hasta ahora queda patente una contradicción: en la nota de calificación notificada el 30 de septiembre de 2.025, en relación al asiento n.º 978 de 2.025, se resuelve que habiendo quedado subsanada la escritura de 1.964 al constar los datos personales de todos los comparecientes, sería posible la subsanación mediante la adición de dicho 1/3; una vez efectuada dicha escritura de adición de 1/3, se vuelve a supeditar la inscripción de la misma al asiento anteriormente referido n.º 978 en la nota de calificación del asiento n.º 1.119 del año 2.025.

Durante todo el procedimiento se han seguido todas las actuaciones encaminadas a probar que las fincas n.º 599 y n.º 607 del Registro de Propiedad de Alhama de Granada son propiedad de esta parte, en aplicación del principio de tracto sucesivo del artículo 20 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Como se ha probado durante el apartado precedente, así como de la documental anexa al presente recurso, la inscripción de la escritura de abril de 1.964 de adjudicación de herencia de D. J. C. P. es totalmente legítima. De esta manera, en la nota de calificación entrada n.º 1955 del año 2.025, asiento n.º 978 diario 2.025, notificada el 30 de septiembre de 2.025 (...) por la registradora Dña. Ana M.ª Ribera Aznar se dan por comunicadas las circunstancias personales que se hacen constar de los legatarios D. G. y Dña. T. C. P. en la escritura de subsanación o complemento de la escritura de adjudicación de herencia de D. J. C. P. en fecha de 13 de agosto de 2.025 ante el notario de Murcia D. José Antonio Pellicer Ballester con n.º de protocolo 1.451 (...). En la citada nota de calificación, se supedita la inscripción de dicha escritura a la adición del tercio que faltaba, aspecto que se subsana mediante la escritura de 30 de septiembre de adición a la herencia de Dña. T. C. P. (...), en virtud del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el artículo 153 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado.

Por este motivo resulta contraria a derecho la nota de calificación que por la presente se recurre, por inaplicación del principio de tracto sucesivo así como de la posibilidad de subsanación de escrituras notariales establecida en el mencionado artículo del Reglamento Notarial. Igualmente se está contraviniendo el principio de inscripción del artículo 3 de la Ley Hipotecaria en tanto una escritura, cumpliendo con los requisitos establecidos legalmente y habiendo cumplido escrupulosamente con las instrucciones otorgadas por la registradora de la propiedad Dña. Ana M.ª Ribera, no se ha terminado ejecutando dicha inscripción.

De esta manera, los dos obstáculos para la inscripción de la escritura de 1.964 de adjudicación de herencia de D. J. C. P. se han subsanado, tal y como se ha demostrado. Gracias a la escritura otorgada el 13 de agosto de 2.025 de subsanación se conocen las circunstancias personales de los legatarios de dicha escritura, y mediante la escritura de adición de la herencia de Dña. T. C. P. el caudal hereditario se ha subsanado igualmente, conformando el 100% de ambas fincas. En consecuencia, entendiéndose subsanada la escritura de 1.964, y mediante el principio de tracto sucesivo, debe completarse y subsanarse la deficiencia actual en el Registro de la Propiedad en aras de que la realidad registral se corresponda con la realidad jurídica, que es el pleno dominio del 100% de ambas fincas».

IV

La registradora de la Propiedad interina mantuvo su nota de calificación, y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 749, 774, 901, 902, 1080 y 1081 del Código Civil; 3, 9, 14, 16, 18, 20 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33, 34, 51, 78, 81 y 82 del Reglamento

Hipotecario; 143, 209 y 209 bis del Reglamento Notarial; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de abril de 1992, 25 de junio de 1999 y 22 de octubre de 2004; la sentencia de la Audiencia Provincial de La Rioja de 17 de julio de 2012; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de diciembre de 1897, 26 de junio de 1901, 3 de marzo de 1912, 21 de febrero de 1992, 1 de diciembre de 1997, 4 de mayo de 1999, 8 de mayo de 2001, 19 de septiembre de 2002, 21 de mayo de 2003, 30 de enero de 2004, 23 de febrero, 21 de junio y 13 de diciembre de 2007, 24 de octubre y 31 de enero de 2008, 29 de septiembre y 14 de diciembre de 2010, 31 de mayo de 2011, 2 de febrero de 2012, 27 de febrero, 1 de junio y 30 de septiembre de 2013, 1 de marzo de 2014, 6 de junio y 30 de noviembre de 2016, 9 de marzo, 21 de julio, 13 de septiembre y 16 de octubre de 2017, 1 de febrero de 2018 y 19 y 30 de enero y 4 de julio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de diciembre de 2022 y 2 de febrero y 30 de octubre de 2023.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una copia parcial de escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes autorizada el día 3 de abril de 1964 por el notario de Granada, don Blas Serrano Pérez, bajo el número 821 de protocolo, acompañada del correspondiente testamento, que es presentada a inscripción junto con una escritura de subsanación o complemento, autorizada por el notario de Murcia, don José Antonio Pellicer Ballester, el día 13 de agosto de 2025, bajo el número 1451 de protocolo. Como antecedentes:

Con fecha de 3 de abril de 1964, se autorizó por el notario de Granada, don Blas Serrano Pérez, escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes en la que intervienen la viuda del causante, doña C. D. S., y los dos albaceas contadores-partidores nombrados por el causante en el testamento, realizándose entre otras las siguientes adjudicaciones: a) a la viuda se le adjudica el usufructo vitalicio de la participación de finca inventariada bajo el número 27; b) a la viuda doña C. D. S., en comisión para su entrega a los legatarios don G. y doña T. C. P. en estos términos: «Hijuela especial que se forma a la viuda doña C. D. S., en comisión para su entrega a los legatarios don G. y doña T. C. P. Han de haber dichos legatarios por mitad e iguales partes la nuda propiedad de la participación de la finca inventariada bajo el número veintisiete, y cuyo legado se les adjudicará con derecho de acrecer entre ellos, -si alguno de estos falleciere sin sucesión, y representando los descendientes que dejare, el que falleciese con ellos. Para cumplimiento posterior del legado, se adjudica la nuda propiedad de indicada participación de finca por mitad y proindiviso a los legatarios don G. y doña T. C. P.».

En el testamento, el causante, don J. C. P., dispuso, por lo que aquí interesa, lo siguiente en relación con la citada finca inventariada bajo el número 27: lega a los hermanos del testador la participación que al causante le pertenece en la indicada finca, en nuda propiedad, cuyo usufructo se adjudicará a la esposa del testador, y cuyo legado se adjudicará con derecho de acrecer entre los legatarios si alguno falleciese sin sucesión, y representando los descendientes que dejare el que falleciese con ellos.

En la citada escritura, la viuda y los albaceas contadores-partidores manifiestan que don G. y doña T. C. P. eran hermanos del testador en el momento del otorgamiento del testamento y que viven en el momento del otorgamiento de la escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes.

Con fecha de 13 de agosto de 2025, se autorizó por el notario de Murcia, don José Antonio Pellicer Ballester, escritura de subsanación o complemento, de la citada escritura de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes, en la que comparece don E. C. V. haciendo constar las circunstancias personales de los legatarios don G. y doña T. C. P.

La registradora de la propiedad acuerda suspender la inscripción, al observar, resumidamente, los siguientes defectos:

– debe aportarse la copia auténtica y total de la escritura, sin que baste la parcial. Del artículo 16 de la Ley hipotecaria en relación con los artículos 14 de la Ley

Hipotecaria y 76 y siguientes del Reglamento Hipotecario, se desprende que el título que determine los bienes concretos o cuotas de los mismo que corresponde a cada heredero, junto con el testamento o acta de notoriedad, que son el título de la sucesión, acompañados de los documentos complementarios (certificado de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad), es el documento que sirve para la inscripción de la adquisición hereditaria. Dado que es el título inscribible, el título en que funda inmediatamente su derecho el adquirente, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 33 y 34 del Reglamento Hipotecario, debe presentarse íntegro, o, al menos constando de modo indubitado que en la parte omitida no figuren datos o circunstancias necesarias o que puedan afectar a la inscripción.

– debe acreditarse quiénes son los herederos, puesto que el testamento los nombra genéricamente. Dado que no se identifica al heredero (o legatario) por su nombre y apellidos, sino que se habla genéricamente de «hermanos» del testador, debe acreditarse fehacientemente quiénes eran estos y que vivían y cumplían los demás requisitos para heredar al tiempo del fallecimiento, mediante acta de notoriedad u otro medio fehaciente. Artículos 82 del Reglamento Hipotecario, por analogía, artículos 772 y 773 del Código Civil.

– «en cuanto a las circunstancias personales de los herederos, deben constar conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, apartado noveno, en la letra a) (...)».

Frente a esta calificación, don E. C. V. interpuso el recurso que resulta de los «Hechos» de la presente Resolución, a los que no remitimos, y en el que articula casi íntegramente su argumentación sobre una pretendida contradicción entre dicha nota y otra calificación anterior emitida en el año 2025 por distinta registradora.

El propio recurrente afirma que «queda patente una contradicción» entre la calificación recurrida y la nota de 30 de septiembre de 2025, y construye su pretensión sobre la idea de haber seguido las indicaciones que entonces se le dieron y solicita de la Dirección General de los Registros y del Notariado [sic] que teniendo por presentado el escrito en tiempo y forma se avenga a admitirlo y se declare en el sentido de: «Rectificar la nota de calificación asiento n.º 53, diario 2.026, entrada n.º 111 en relación con el n.º de protocolo 821/1964 de 03/04/1964 en el sentido de proceder a la inscripción de la escritura de adjudicación de herencia de D. J. C. P. por constar las circunstancias personales de los legatarios mediante la aportación de la escritura de 13 de agosto de subsanación o complemento de la escritura de adjudicación de herencia de D. J. C. P. ante el notario de Murcia D. José Antonio Pellicer Ballester con n.º de protocolo 1.451».

2. Así las cosas, el objeto del presente recurso ha de quedar estrictamente ceñido a lo que se recurre de la calificación impugnada; esto es, la recaída sobre el asiento 53 del Diario 2026; más no a la corrección, alcance o posible interpretación de calificaciones anteriores motivada por la presentación de la misma documentación en otro momento y bajo asientos ya caducados.

Debe subrayarse, en este sentido, que la función calificadora del registrador se ejerce bajo su responsabilidad personal; y el artículo 18 de la Ley Hipotecaria impone al registrador el deber de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los documentos presentados, así como los obstáculos que resulten del Registro. Esa responsabilidad propia, excluye que el registrador quede jurídicamente vinculado por el criterio seguido en una calificación anterior, propia o ajena, respecto del mismo o de otro documento conexo.

La doctrina de esta Dirección General es constante en este punto, habiendo declarado expresamente que la independencia del registrador en el ejercicio de su competencia calificadora implica que no queda vinculado por calificaciones anteriores efectuadas por otros registradores ni siquiera por las resultantes de la anterior presentación de la misma documentación; ni tampoco incluso por las suyas propias derivadas de presentaciones anteriores, pues la calificación se ejerce con plena autonomía e independencia y bajo la responsabilidad personal de quien la firma, y ello

por aplicación del principio de independencia en ese ejercicio de su función, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica.

Así resulta, entre otras, de las Resoluciones de 1 de diciembre de 1997, 21 de julio y 13 de septiembre de 2017, 1 de febrero de 2018, 30 de enero y 24 de julio de 2019 y 12 de diciembre de 2022; por ello, la mera invocación de una calificación anterior emitida por otra registradora no desvirtúa la presente nota recurrida, ni constituye agravio comparativo alguno, pues el objeto del recurso ha de ceñirse a los concretos defectos y fundamentos de derecho de la calificación impugnada. En consecuencia, la alegación esencial del recurso, basada en que una registradora anterior consideró en su día encauzable la subsanación por determinada vía, no puede prosperar por sí sola. Aun dando por cierta la existencia de esa actuación previa, ello no priva al registrador/a que ha de calificar de nuevo (aun siendo interina como en este caso), ni de su competencia ni de su deber de examinar de nuevo el título presentado y de apreciar, bajo su propia responsabilidad, si concurren o no los requisitos legales para la inscripción.

3. Por otra parte, el recurrente tan solo parece rebatir uno de los tres defectos señalados en la nota de calificación, el relativo a la necesidad de consignar las circunstancias personales de los legatarios don G. y doña T. C. P.; y precisamente esa circunstancia (al margen del relato fáctico y relación de documentos que acompañan el recurso) necesariamente predetermina el ámbito y alcance de la presente resolución.

Es constante doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho; no cualquier otra pretensión de la parte recurrente (como pudiera ser introducir modificaciones en un relato fáctico o cronológico, o un relato de hechos ajenos a dicha calificación).

Además, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021). De esta manera, debe ser calificada de correcta la actuación del registrador al tener en consideración, a la hora de emitir la calificación recurrida, los documentos que han sido objeto de presentación para iniciar el procedimiento registral; sin poder tener en consideración cualquier otra documentación citada en el relato fáctico anteriormente expuesto; como pudieran ser manifestaciones realizadas por los otorgantes respecto de anteriores títulos y que no hubieran sido objeto de presentación a efectos de que el registrador pudiera desarrollar su función calificadora.

En suma, lo expuesto delimita el ámbito y alcance del recurso y, por consiguiente, de la Resolución que se dicte; la cual únicamente deberá abordar los extremos de la calificación que hayan sido expresa y claramente recurridos. Y visto el tenor del escrito de recurso, los dos primeros defectos necesariamente han de quedar confirmados, en tanto que no se recurren expresamente, debiendo centrarnos, por tanto, en resolver únicamente la cuestión relativa a la necesidad de consignar las circunstancias personales de los legatarios.

4. Así las cosas, el tercer defecto de la nota, que como ya se ha indicado es el que se recurre, se formuló en estos términos: «En cuanto a las circunstancias personales de los herederos, deben constar conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, apartado noveno, en la letra a), que literalmente dice: “Novena.—La persona a cuyo favor se practique la inscripción y aquélla de quien proceda el bien o derecho que se inscriba se determinarán conforme a las siguientes normas: a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los

derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten.”».

Del relato de antecedentes, resulta que, con fecha de 13 de agosto de 2025, se autorizó por el notario de Murcia, don José Antonio Pellicer Ballester, una escritura de subsanación o complemento, de la citada escritura de fecha 3 de abril de 1964, de aceptación de herencia, liquidación y adjudicación de bienes; en aquella, compareció don E. C. V. haciendo constar las circunstancias personales de los legatarios don G. y doña T. C. P., dándose cuenta de esa presentación en la nota que se recurre.

En base a ello, tal defecto teóricamente podría darse por subsanado; pero no cabe duda que la necesidad de acreditar tales circunstancias (exigidas en el citado tercer defecto tercero de la nota), están íntimamente relacionadas con el defecto segundo antes reseñado -que recordemos no se puede entender recurrido-, por lo que carecería de sentido revocarlo (el tercero), en tanto que el citado defecto segundo se mantiene al no ser combatido expresamente en el recurso (y lo mismo sucede con el primero). En suma, procede la desestimación del presente recurso, dado que los dos primeros defectos de la calificación no se recurren expresamente y el tercero guarda íntima relación con el segundo, por lo que solo procedería estimarlo si ésta último se hubiera revocado, lo que no procede.

Por último, el marco en el cual se desenvuelve el recurso, esto es, la calificación y lo que expresa y claramente de ella se recurre, necesariamente delimita el ámbito de esta Resolución que, como consecuencia de ello, no puede entrar a analizar cuestiones de tanto interés como la suficiencia, en tanto que título apto para acceder al Registro, de la copia parcial presentada; o las facultades de los albaceas contadores-partidores en orden a determinar -en este caso- quienes serían los hermanos con derecho al legado ordenado por el causante.

En conclusión, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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