

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21740 *Resolución de 25 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación registral negativa parcial de la registradora de la propiedad de Marchena, respecto de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don J. V. R. contra la nota de calificación registral negativa parcial de la registradora de la Propiedad de Marchena, doña Almudena del Carmen Hava García, respecto de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 29 de enero de 2026 por la notaria de Paradas, doña María de los Ángeles García de Quirós Muñoz, con el número 56 de protocolo, se formalizó la aceptación y partición de la herencia de doña S. R. L., fallecida el día 30 de mayo de 2025 en La Puebla de Cazalla.

En el Registro de la Propiedad de Marchena, la finca registral número 25.799 de Paradas, constaba inscrita en pleno dominio a favor de doña S. R. L., por título de herencia en estos términos: «Si la heredera muere antes o a la vez que el testador o no quiere o no puede aceptar la herencia o si muere después pero quedase algo de la herencia del testador, será sustituida por las siguientes personas: en la mitad de la herencia por los sobrinos del testador Don J. J., M. y E. P. V., hijos de su hermano R., y en la otra mitad, por los sobrinos de la heredera: J. V. R., hijo de su hermana M., H. M. R., hijo de su hermana A., J. M. R. V., hijo de su hermano R.; M. y J. R. S., hijo de su hermano M.; I. y J. A. A. R. R., hijo de su hermana N.; y J., I. y D. R. B. hijos de su hermano M. o por la respectiva estirpe de sus descendientes como sustitutos o en su defecto, con acrecimiento por partes iguales dentro de la respectiva mitad. En consecuencia es única heredera interesada en esta sucesión: doña S. R. L., mayor de edad, viuda, vecina de Paradas, con domicilio en (...), la cual acepta su participación en la sociedad de gananciales disuelta por el fallecimiento de su esposo Don E. P. P. y como única heredera acepta pura y simplemente la herencia de su referido esposo y se adjudica el pleno dominio de esta finca, solicitando la inmatriculación y si a su muerte no ha dispuesto de la casa en vida o para su fallecimiento, sólo entonces tendrá efecto la sustitución preventiva de residuo ordenada en el testamento y por tanto el llamamiento a los sobrinos. En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de doña S. R. L., por título de herencia, con la cláusula de residuo antes dicha».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Marchena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente a la escritura autorizada el día 29/01/2026 por el notario de paradas, doña María de los Ángeles García de Quirós Muñoz, número protocolo 56/2026.

Calificado el precedente documento, que se presentó telemáticamente a las trece horas y veintitrés minutos, del día veintinueve de enero del año dos mil veintiséis, asiento 191, Diario 2026; acreditándose el pago del impuesto el día diez de marzo del corriente, y tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora de la Propiedad que suscribe, en el día de hoy, ha practicado la siguiente inscripción:

La inscripción 3.^a de la finca registral número 14679 de Paradas. Acta de inscripción: En su virtud, inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de don J. V. R., don H. M. R., don J. M. R. V., doña N. R. L., don M. R. L., don J. R. S. y don M. R. S., los cinco primeros, cada uno de ellos, en cuanto al pleno dominio de una sexta parte indivisa, y los dos últimos, cada uno de ellos, en cuanto al pleno dominio de una doce avas partes indivisa de esta finca, por título de herencia, con carácter privativo. Así resulta del Registro y de la escritura autorizada en Paradas, por su Notario, Doña María de los Ángeles García de Quirós Muñoz, el día veintinueve de enero del año dos mil veintiséis, número 56/2026 de su protocolo; cuya copia autorizada se presentó telemáticamente a las trece horas y veintitrés minutos, del día veintinueve de enero del año dos mil veintiséis, según el asiento número 191, del Diario 2026. Acreditado el pago del impuesto el día diez de marzo del corriente. Autoliquidado el pago del impuesto y archivada la carta de pago. Marchena. La finca no está coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido una nota de afección fiscal.

Al margen de la inscripción practicada se ha extendido la nota de CRU 41007000395430.

Se ha consignado la referencia catastral de la finca que resultan del título presentado.

La inscripción practicada queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y produce todos los efectos dispuestos por la ley, mientras no se declare su inexactitud judicial o convencionalmente.

Asimismo, no se ha practicado operación alguna en cuanto a la finca registral 25.799 de Paradas, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derechos:

Hechos.

La finca registral 25799 de Paradas, consta inscrita en el Registro en pleno dominio a favor de Doña S. R. L., por título de herencia con la cláusula de residuo siguiente: "Si la heredera muere antes o a la vez que el testador o no quiere o no puede aceptar la herencia o si muere después pero quedase algo de la herencia del testador, será sustituida por las siguientes personas: en la mitad de la herencia por los sobrinos del testador Don J. J., M. y E. P. V., hijos de su hermano R., y en la otra mitad, por los sobrinos de la heredera: J. V. R., hijo de su hermana M., H. M. R., hijo de su hermana A., J. M. R. V., hijo de su hermano R.; M. y J. R. S., hijo de su hermano M., I. y J. A. A. R. R., hijo de su hermana N.; y J., I. y D. R. B. hijos de su hermano M. o por respectiva estirpes de sus descendientes como sustitutos o en su defecto, con acrecimiento por partes iguales dentro de la respectiva mitad,, Don J. V. R., hijo de su hermana M."

Y en el título ahora calificado se inventaría el pleno dominio de una mitad indivisa con carácter privativo en la herencia de Doña S. R. L., adjudicándose a sus herederos y en cuanto al pleno dominio de la otra mitad en la herencia de Don E. P. P. a favor de los herederos fideicomisarios.

Pero al estar la finca en su totalidad inscrita a nombre de Doña S. R. L., sujeta a la cláusula de fideicomiso de residuo, al fallecer dicha señora sin haber dispuesto del pleno dominio de la citada finca, esta pasa automáticamente a ser propiedad de los herederos fideicomisarios señalado por el testador Don E. P. P., entrando en vigor la cláusula fideicomisaria establecida por él en su testamento. Por lo el [sic] pleno dominio de la finca es de los herederos fideicomisarios establecido por el difunto Don E. P. P., no correspondiéndole derechos alguno a los herederos de Doña S. R. L., por no se esta

finca de su propiedad. Pues los herederos fideicomisarios adquieren el derecho a la sucesión desde la muerte del testador, aunque muera ante que el fiduciarios [sic]. El derecho de aquel pasará a sus herederos.

Fundamentos de Derecho.

No se puede comprender en el inventario de Doña Doña [sic] S. R. L., el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca 25799 de Paradas, pues si bien está inscrita a su nombre, lo está en su totalidad y sujeta a la cláusula fideicomisaria de residuo establecida en el testamento de su esposo Don E. P. P. Por lo que a su fallecimiento, sin haber dispuesto de la citada finca, la misma pasa a ser propiedad de los herederos fideicomisarios señalado por el testador Don E. P. P., entrando en vigor la cláusula fideicomisaria establecida por él en su testamento. Por lo que el pleno dominio de la finca es de los herederos fideicomisarios establecido por el difunto Don E. P. P., no correspondiéndole derechos [sic] alguno a los herederos de Doña S. R. L. - artículo 784 del Código Civil "Pues los herederos fideicomisarios adquieren el derecho a la sucesión desde la muerte del testador, aunque muera antes que el [sic] fiduciarios. El derecho de aquel pasará a sus herederos."

Parte dispositiva.

Por todo lo cual, la registradora de la propiedad que suscribe califica parcialmente de positiva la escritura presentada considerando que puede inscribirse en cuanto a la finca registral 14679, y negativamente suspendiéndose la inscripción en cuanto a la finca registral 25.799 de Paradas por el defecto antes reseñado.

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

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Almudena del Carmen Hava García registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Marchena a día veinticuatro de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. R. interpuso recurso mediante escrito fechado el día 7 de mayo de 2026 del siguiente tenor:

«Se basa este recurso en los siguientes hechos y fundamentos:

Hechos.

1. Presentación de la escritura de herencia: El día 29 de enero de 2026, fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Marchena la copia autorizada de la escritura de aceptación y partición de la herencia de D.^a S. R. L., fallecida el día 30/05/2025 en La Puebla de Cazalla (Sevilla). La escritura documenta la adjudicación de bienes de la causante a sus herederos, de conformidad con el testamento otorgado por D.^a S. en el que instituyó herederos a sus sobrinos (descendientes de sus hermanos), al carecer de descendientes directos.

Dicha escritura incluye dos fincas registrales pertenecientes al caudal relicto de la causante: entre ellas, la finca registral n.º 25.799 de Paradas, de carácter ganancial (una vivienda familiar) que perteneció en vida en proindiviso a la causante y su cónyuge, D. E. P. P., bajo el régimen de sociedad de gananciales.

Tras la disolución de la sociedad conyugal por el fallecimiento de D. E., y en virtud de la escritura de aceptación de herencia de Don E. P. P. otorgada ante el notario D. Javier Feas Castilla el 21 de agosto de 2008, con número de protocolo 396, e inscrita en el Registro de la Propiedad de Marchena, la mitad indivisa (50%) de esta finca pasó a ser propiedad privativa de D.^a S., mientras que la otra mitad (50%) fue adquirida por ella en

concepto de heredera de su esposo, aunque gravada con una sustitución fideicomisaria de residuo conforme a la voluntad testamentaria de aquel.

2. Cláusula de fideicomiso de residuo inscrita: La finca 25.799 de Paradas figura inscrita en el Registro a nombre de D.^a S. R. L. “por título de herencia, con carácter privativo”, procedente en parte de la liquidación de gananciales con su citado esposo fallecido, y sujeta a la condición resolutoria derivada de la cláusula de sustitución fideicomisaria de residuo ordenada por D. E. P. P. en su testamento. Dicha cláusula – cuya inscripción registral consta en la citada finca– establece, en síntesis, que si al fallecimiento de la fiduciaria (D.^a S.) quedare remanente de los bienes procedentes del testador, este residuo corresponderá en partes iguales por mitades a dos grupos de fideicomisarios sustitutos designados por el testador: por un lado, sus propios sobrinos Don J. J., Don M. y Doña E. P. V. (hijos del hermano del testador, D. R. P. V.), y por otro lado los sobrinos de la heredera (la esposa), entre ellos D. J. V. R., D. H. M. R., D. J. M. R. V., D. M. R. S., D. J. R. S. (hijos de diversos hermanos de D.^a S.), I. y J. A. A. R. R. (hijos de la hermana de D.^a S. llamada N.) y J., I. y D. R. B. (hijos del hermano de D.^a S. llamado M.), todos ellos llamados por estirpes dentro de la respectiva mitad. Quedó así gravada dicha mitad heredada por D.^a S. de su esposo con la carga de transmitir, al morir ella, lo que de la misma quedase a los referidos fideicomisarios de residuo.

3. Contenido de la escritura de herencia en relación con la finca 25.799: En la escritura de partición de la herencia ahora calificada, la finca n.º 25.799 se incluyó en el inventario del caudal de D.^a S. únicamente por lo que respecta a la mitad indivisa privativa de la causante (50%), la cual fue adjudicada a sus sobrinos-herederos, en proporciones acordes con sus derechos (al haber premuerto algunos de sus hermanos). La otra mitad indivisa (50%) de la vivienda –que correspondía a D. E. y estaba sujeta al fideicomiso de residuo– fue atribuida en la misma escritura, fuera del caudal de la viuda, a los herederos fideicomisarios designados por el testador Don E., en cumplimiento de la sustitución fideicomisaria dispuesta en su favor. En otras palabras, el cuaderno particional diferenció con nitidez la denominada “mitad ganancial propia” de D.^a S. (parte de libre disposición en su herencia) de la “mitad fideicomitida” (parte no perteneciente a su herencia, sino al residuo de la herencia de su esposo), adjudicando esta última a quienes resultan ser fideicomisarios sustitutos, y no a los sucesores de D.^a S.

4. Calificación registral impugnada: Mediante nota de calificación de 24 de marzo de 2026, la Sra. Registradora inscribió la herencia de D.^a S. parcialmente (finca 14679 de Paradas, sin objeciones), pero suspendió la inscripción relativa a la finca 25.799 por entender que existe un defecto: a su juicio, “no se puede comprender en el inventario de Doña S. R. L. el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca 25.799 de Paradas”, pues estando dicha finca inscrita a nombre de la causante en su totalidad y sujeta a la cláusula fideicomisaria de residuo del testamento de su esposo, al fallecimiento de D.^a S. “sin haber dispuesto del pleno dominio de la citada finca”, la misma “pasa automáticamente a ser propiedad de los herederos fideicomisarios señalados por el testador Don E. P. P., entrando en vigor la cláusula fideicomisaria... Por lo que el pleno dominio de la finca es de los herederos fideicomisarios... no correspondiéndole derecho alguno a los herederos de D.^a S. R. L.”. En apoyo de esta conclusión, la Sra. Registradora invoca el art. 784 del Código Civil (CC), que reconoce que el fideicomisario adquiere derecho a la sucesión desde la muerte del testador, aunque fallezca antes que el fiduciario, pasando tal derecho a sus herederos.

No estando de acuerdo con dicha calificación en lo referente al rechazo de la inscripción de la finca 25.799, por estimar que la inclusión de la mitad indivisa privativa de la causante en el inventario de su herencia y su adjudicación a sus herederos era plenamente procedente y ajustada a Derecho, se formula el presente recurso con base en los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Competencia de la DGSJFP, legitimación y plazo: La calificación impugnada fue notificada al presentante el 8 de abril de 2026, por lo que este recurso se interpone

dentro del plazo de un mes desde dicha notificación, conforme al art. 326 de la Ley Hipotecaria (LH). Es competente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para conocer del recurso (art. 324 LH), al haberse dirigido contra la decisión de una registradora de la propiedad en materia de calificación de documentos inscribibles. Mi legitimación activa resulta del art. 325 LH, al ostentar la condición de interesado directo y representante del título calificado, en cuanto heredero afectado por la calificación negativa de la inscripción de un bien de la herencia a mi favor. Se identifica al inicio del presente escrito un domicilio a efectos de notificaciones, conforme exige el art. 327 LH.

II. Objeto y alcance del recurso: Se impugna exclusivamente el defecto señalado respecto de la finca registral 25.799 de Paradas, solicitando la revocación de la calificación en tal extremo y la consiguiente inscripción de la misma. No se discute la inscripción practicada de la finca 14679 ni el resto de la nota. Asimismo, se hace constar que no se ha solicitado calificación sustitutoria (art. 19 bis LH) con carácter previo, optándose por acudir directamente a la DGSJFP.

III. Cuestión de fondo: la inclusión de la mitad indivisa “ganancial” de la finca 25.799 en la herencia de la causante es correcta. El defecto de la registradora se basa en la premisa de que la totalidad de la finca 25.799 estaba sujeta al fideicomiso de residuo y, por tanto, ninguna porción de la misma formaría parte del patrimonio de D.^a S. al fallecer. Esta interpretación es jurídicamente inexacta, pues confunde el carácter único de la titularidad registral con la distinta naturaleza jurídica de las dos mitades indivisas que componían la finca:

– Por un lado, la llamada “mitad ganancial propia” de D.^a S. (50%). Esta cuota no está afecta al fideicomiso de residuo, ya que pertenecía a la causante en pleno dominio desde la liquidación de gananciales efectuada tras la muerte de su esposo. En efecto, al fallecer D. E. (cónyuge de D.^a S.) bajo el régimen de sociedad de gananciales, el 50% de todos los bienes comunes (incluida la finca 25.799) se atribuyó en propiedad a la viuda por liquidación de la sociedad conyugal, correspondiendo sólo el otro 50% al caudal relicto del esposo. Ninguna disposición testamentaria de D. E. podía gravar o afectar a la mitad de propiedad de la esposa, pues esa porción nunca formó parte de la herencia de él. La sustitución fideicomisaria de residuo se establece exclusivamente sobre los bienes que sí integraron la herencia del testador (entre ellos su 50% indiviso de la citada finca), y no sobre los bienes ya propios del heredero fiduciario.

– Por otro lado, la “mitad fideicomitida” de la finca (50% restante), que sí perteneció originariamente a D. E. y que fue adquirida por D.^a S. en calidad de heredera fiduciaria del mismo. Esta porción del inmueble quedó sujeta a la condición de que, al morir la fiduciaria, lo que quedase de ella (el residuo) pasaría a los fideicomisarios designados en el testamento de D. E. En nuestro caso concreto, la fiduciaria no dispuso en vida de esa mitad indivisa; en consecuencia, devino plenamente operativa la sustitución fideicomisaria de residuo ordenada por el esposo: el 50% indiviso de la vivienda pasó, al fallecer D.^a S., a los sustitutos fideicomisarios del testador, sin entrar en su herencia, tal como correctamente reconoció la partición.

Queda así patente que una de las mitades indivisas de la finca 25.799 formaba parte del patrimonio privativo de D.^a S., mientras la otra mitad formaba parte del patrimonio esperado por los fideicomisarios desde el fallecimiento de D. E. La registradora omite esa distinción esencial, al afirmar genéricamente que “la finca... está inscrita a su nombre en su totalidad y sujeta a la cláusula fideicomisaria. por lo que, a su fallecimiento. el pleno dominio de la finca es de los herederos fideicomisarios... no correspondiendo derechos a los herederos de D.^a S.”. Tal afirmación no es conforme a Derecho en la medida que ignora la existencia de la mencionada mitad ganancial libre de fideicomiso, que legítimamente sí corresponde a la herencia de la causante y, por tanto, a sus herederos. Dicha mitad era “de su propiedad” (art. 1324 CC, arts. 1396 y 1401 CC) por haberla adquirido directamente de la sociedad de gananciales con carácter privativo una vez disuelta esta. Nada en la institución de heredero fiduciario con facultad de

disposición (residuo) priva al heredero de su propio haber ganancial ni transfiere ese porcentaje a los fideicomisarios.

IV. Adecuación de la escritura presentada a la doctrina legal y registral sobre el fideicomiso de residuo: La solución adoptada en la partición impugnada –diferenciar la mitad libre de la fiduciaria y la mitad sujeta al residuo– se encuentra respaldada por la normativa y las resoluciones de la DGSJFP. En particular, cabe citar la Resolución DGRN (hoy DGSJFP) de 16 de julio de 2015 (BOE 24-09-2015), que en un supuesto análogo estableció que en la partición de la herencia de un heredero fiduciario de residuo debe distinguirse claramente qué parte de cada bien pertenece al caudal del fiduciario y cuál permanece afecta al fideicomiso, sin entrar en la sucesión del primero. En palabras de dicha resolución, “una vez fallecido el primer llamado... los bienes que procedan del fideicomitente quedan sustraídos a la ley que regulará la sucesión del primer llamado, y seguirán el orden sucesorio predeterminado por el fideicomitente” por tanto dicho bien no puede inventariarse en sus operaciones particionales y debe considerarse titularidad de los sustitutos (fideicomisarios).

La registradora alude a este mismo principio, pero creemos yerra en su aplicación al caso concreto. Como se ha expuesto, en nuestro caso no se ha inventariado dentro de la herencia de D.^a S. la porción de la finca procedente del fideicomitente (esa mitad se adjudicó directamente a los fideicomisarios, fuera del caudal de la viuda, aun cuando materialmente se realizó en el mismo documento particional por economía procedimental). Lo único inventariado en la herencia de la Sra. R. L. relativo a dicha finca es su mitad ganancial propia, que es un bien privativo suyo y por tanto debía figurar en su inventario y adjudicarse a sus causahabientes. Esta actuación no contraviene la doctrina de la DGSJFP, sino que la acata cuidadosamente: la finca 25.799 no se adjudicó “íntegramente” a los herederos de la fiduciaria, sino solo en la parte que integraba su patrimonio, respetándose el destino del resto a favor de los fideicomisarios del esposo.

Además, la cláusula fideicomisaria del testamento de D. E. preveía expresamente un reparto del residuo en mitades entre dos grupos de beneficiarios (familia del testador y familia de la fiduciaria). De este modo, los propios sobrinos de D.^a S. –hoy sus herederos– son también fideicomisarios designados por el testador en cuanto a la mitad de residuo. Así, la solución implementada por la Notaria en la escritura ha sido, en la práctica, la misma que resultaría de escindir completamente las operaciones: por un lado, una partición de la herencia de D.^a S. (incluyendo su 50% de la vivienda, para adjudicarlo a sus sobrinos por título de herencia) y, por otro, una ejecución del fideicomiso de residuo de D. E. (para entregar el 50% restante de la vivienda a los fideicomisarios sustitutos conforme al llamamiento del testador). Ambos trámites se recogieron conjuntamente por razones de eficacia y porque, dada la coincidencia parcial de beneficiarios (los sobrinos comunes), resultaba más claro y eficiente documentarlo unitariamente; pero en ningún momento se menoscaba la distinción de patrimonios ni se atribuye a los herederos de la fiduciaria más de lo que les corresponde. Antes al contrario, la escritura presentada da exacto cumplimiento a la voluntad de ambos causantes: por un lado, D.^a S. transmite a sus herederos solo bienes de su propiedad (su mitad indivisa, entre otros bienes), y no transmite bienes sujetos al gravamen fideicomisario; por otro lado, D. E. hace llegar su legado residual a los sustitutos que él eligió, incluyendo a la familia de su esposa, evitando que su parte de bienes engrosara indebidamente la masa hereditaria de ella. En definitiva, la calificación recurrida, de mantenerse, frustraría la adecuada ejecución del fideicomiso de residuo: o bien privaría a los herederos de D.^a S. de recibir un bien que legítimamente forma parte de su herencia (su 50%), o bien obligaría a segregar artificialmente el cumplimiento del fideicomiso en un segundo título separado sin verdadera necesidad jurídica, cuando la propia DGSJFP ha abogado simplemente porque no se confundan los patrimonios –cosa que aquí se ha respetado–.

V. Sobre el art. 784 del Código Civil invocado: La registradora fundamenta su decisión en el artículo 784 CC, que reconoce a los fideicomisarios un derecho expectante desde el fallecimiento del testador. En este caso, los fideicomisarios han

adquirido el pleno dominio de la mitad de la finca tras la muerte de la fiduciaria, al no haber dispuesto de ella. Sin embargo, este derecho es eventual y condicionado, consolidándose solo al morir la fiduciaria y determinarse el residuo. Durante la vida de la fiduciaria, ella ostenta el pleno dominio de su mitad, no afectada por el fideicomiso. Por tanto, la aplicación del art. 784 CC no priva a los herederos de D.^a S. de su derecho sobre la mitad ganancial que nunca estuvo sujeta al fideicomiso. Reconocer el derecho de los fideicomisarios sobre la parte fideicomitida no implica negar la legítima adjudicación de la mitad ganancial a los herederos de la causante, tal y como se reflejó en la escritura, respetando tanto la ley como la voluntad de los causantes, sin extender el fideicomiso más allá de lo previsto.

VI. Procedencia de la inscripción solicitada: A la luz de lo expuesto, se concluye que no concurren defectos jurídicos materiales en la documentación presentada que justifiquen la denegación de la inscripción de la finca 25.799 en favor de los herederos de D.^a S. R. L. por su mitad indivisa. La escritura de herencia respeta plenamente la normativa hipotecaria y civil aplicable: la mitad de la finca que formaba parte del patrimonio de la causante se adjudica a sus herederos (conforme al art. 20 LH, que reconoce la adquisición de derechos hereditarios por el sucesor del titular registral), mientras que la mitad sujeta a sustitución fideicomisaria no se incluye en dicha adquisición hereditaria, sino que se destina a quienes correspondía (fideicomisarios). No se produce, pues, ningún supuesto de inexactitud registral ni de infracción de la legislación hipotecaria que sustente la calificación negativa. Antes bien, denegar la inscripción de la cuota libre a favor de los herederos de la causante supondría incumplir el mandato del testamento de ésta y desproteger sus legítimos derechos, sin base jurídica para ello.

Por todo lo anterior, procede estimar este recurso y ordenar la inscripción de la referida mitad indivisa de la finca 25.799 de Paradas a favor de los herederos de D.^a S. R. L., según lo adjudicado en la escritura calificada.

Solicito.

Que se admita este escrito, con los documentos que se acompañan, y en su virtud se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación parcial y negativa de la Sra. Registradora de la Propiedad de Marchena, de fecha 24 de marzo de 2026, en cuanto deniega la inscripción de la finca registral nº 25.799 de Paradas a favor de los herederos de D.^a S. R. L., y que tras los trámites oportunos la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública dicte Resolución estimando el recurso y revocando la calificación impugnada en el extremo referido, por ser dicha calificación contraria a Derecho, ordenando en consecuencia la inscripción a favor de los recurrentes de la referida finca 25.799 en los términos solicitados en la escritura calificada.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. Dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado, no ha realizado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 657, 658 y 784 del Código Civil; 1, 18, 40, y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de febrero de 1999; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 de noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 2 de febrero y 13 de septiembre de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 29 de febrero de 2012, 5 y 20 de febrero, 27

de marzo y 15 de septiembre de 2015 y 13 de febrero de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de marzo de 2024 y 9, 15 y 29 de enero y 30 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante escritura autorizada el día 29 de enero de 2026 por la notaria de Paradas, doña María de los Ángeles García de Quirós Muñoz, protocolo 56, se formalizó la aceptación y partición de la herencia de doña S. R. L., fallecida el día 30 de mayo de 2025 en La Puebla de Cazalla (Sevilla).

La finca número 25.799 se incluyó en el inventario del caudal de la difunta doña S. R. L. únicamente por lo que respecta a la mitad indivisa privativa de la causante (50%), la cual fue adjudicada a sus sobrinos-herederos, en proporciones acordes con sus derechos (al haber premuerto algunos de sus hermanos). Y la otra mitad indivisa (50%) de la vivienda –que se reseña en la escritura correspondía a D. E. P. P. y estaba sujeta al fideicomiso de residuo– fue atribuida en la misma escritura, fuera del caudal de la viuda, a los herederos fideicomisarios designados por el esposo de la causante (don E. P. P.), en cumplimiento de la sustitución fideicomisaria dispuesta en su favor.

Es decir, que las adjudicaciones diferenciaban la denominada «mitad ganancial propia» de doña S. R. L. (parte de libre disposición en su herencia), de la «mitad fideicomitida» (parte no perteneciente a su herencia, sino al residuo de la herencia de su esposo), adjudicando esta última a quienes resultan ser fideicomisarios llamados por don E. P. P., pero no a los sucesores de doña S. R. L.

En la nota incorporada a dicha escritura, y referida a la registral 25.799, consta: «(...) Cargas procedencia. No hay cargas registradas. Cargas propias otras cargas. Tapo de carga: Limitaciones del 207 de la L.H. otro tipo: limitaciones del 207 de la L.H. Observaciones: Inscrita al amparo del artículo 205 de la ley (...)».

La calificación concluye: «(...) No se puede comprender en el inventario de Doña Doña [sic] S. R. L., el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca 25799 de Paradas, pues si bien está inscrita a su nombre, lo está en su totalidad y sujeta a la cláusula fideicomisaria de residuo establecida en el testamento de su esposo Don E. P. P. Por lo que a su fallecimiento, sin haber dispuesto de la citada finca, la misma pasa a ser propiedad de los herederos fideicomisarios señalado por el testador Don E. P. P., entrando en vigor la cláusula fideicomisaria establecida por él en su testamento. Por lo que el pleno dominio de la finca es de los herederos fideicomisarios establecido por el difunto Don E. P. P., no correspondiéndole derechos [sic] alguno a los herederos de Doña S. R. L. - artículo 784 del Código Civil “Pues los herederos fideicomisarios adquieren el derecho a la sucesión desde la muerte del testador, aunque muera antes que el [sic] fiduciarios. El derecho de aquel pasará a sus herederos.”».

En el Registro de la Propiedad de Marchena, la finca registral 25.799 de Paradas, cuya inscripción se suspende y es objeto de recurso, y según indica la nota de calificación, consta inscrita en pleno dominio a favor de doña S. R. L., por título de herencia en estos términos: «Si la heredera muere antes o a la vez que el testador o no quiere o no puede aceptar la herencia o si muere después pero quedase algo de la herencia del testador, será sustituida por las siguientes personas: en la mitad de la herencia por los sobrinos del testador Don J. J., M. y E. P. V., hijos de su hermano R., y en la otra mitad, por los sobrinos de la heredera: J. V. R., hijo de su hermana M., H. M. R., hijo de su hermana A., J. M. R. V., hijo de su hermano R.; M. y J. R. S., hijo de su hermano M.; I. y J. A. A. R. R., hijo de su hermana N.; y J., I. y D. R. B. hijos de su hermano M. o por la respectiva estirpe de sus descendientes como sustitutos o en su defecto, con acrecimiento por partes iguales dentro de la respectiva mitad. En consecuencia es única heredera interesada en esta sucesión: doña S. R. L., mayor de edad, viuda, vecina de Paradas, con domicilio en (...), la cual acepta su participación en la sociedad de gananciales disuelta por el fallecimiento de su esposo Don E. P. P. y como única heredera acepta pura y simplemente la herencia de su referido esposo y se adjudica el pleno dominio de esta finca, solicitando la inmatriculación y si a su muerte no

ha dispuesto de la casa en vida o para su fallecimiento, sólo entonces tendrá efecto la sustitución preventiva de residuo ordenada en el testamento y por tanto el llamamiento a los sobrinos. En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de doña S. R. L., por título de herencia, con la cláusula de residuo antes dicha».

Se recurre la calificación, pudiendo sintetizarse la argumentación del recurrente en el tenor del siguiente apartado del escrito: «(...) Cuestión de fondo: la inclusión de la mitad indivisa "ganancial" de la finca 25.799 en la herencia de la causante es correcta. El defecto de la registradora se basa en la premisa de que la totalidad de la finca 25.799 estaba sujeta al fideicomiso de residuo y, por tanto, ninguna porción de la misma formaría parte del patrimonio de D.^a S. al fallecer. Esta interpretación es jurídicamente inexacta, pues confunde el carácter único de la titularidad registral con la distinta naturaleza jurídica de las dos mitades indivisas que componían la finca:

– Por un lado, la llamada "mitad ganancial propia" de D.^a S. (50%). Esta cuota no está afectada al fideicomiso de residuo, ya que pertenecía a la causante en pleno dominio desde la liquidación de gananciales efectuada tras la muerte de su esposo. En efecto, al fallecer D. E. (cónyuge de D.^a S.) bajo el régimen de sociedad de gananciales, el 50% de todos los bienes comunes (incluida la finca 25.799) se atribuyó en propiedad a la viuda por liquidación de la sociedad conyugal, correspondiendo sólo el otro 50% al caudal relicto del esposo. Ninguna disposición testamentaria de D. E. podía gravar o afectar a la mitad de propiedad de la esposa, pues esa porción nunca formó parte de la herencia de él. La sustitución fideicomisaria de residuo se establece exclusivamente sobre los bienes que sí integraron la herencia del testador (entre ellos su 50% indiviso de la citada finca), y no sobre los bienes ya propios del heredero fiduciario.

– Por otro lado, la "mitad fideicomitada" de la finca (50% restante), que sí perteneció originariamente a D. E. y que fue adquirida por D.^a S. en calidad de heredera fiduciaria del mismo. Esta porción del inmueble quedó sujeta a la condición de que, al morir la fiduciaria, lo que quedase de ella (el residuo) pasaría a los fideicomisarios designados en el testamento de D. E. En nuestro caso concreto, la fiduciaria no dispuso en vida de esa mitad indivisa; en consecuencia, devino plenamente operativa la sustitución fideicomisaria de residuo ordenada por el esposo: el 50% indiviso de la vivienda pasó, al fallecer D.^a S., a los sustitutos fideicomisarios del testador, sin entrar en su herencia, tal como correctamente reconoció la partición.

Queda así patente que una de las mitades indivisas de la finca 25.799 formaba parte del patrimonio privativo de D.^a S., mientras la otra mitad formaba parte del patrimonio esperado por los fideicomisarios desde el fallecimiento de D. E. (...).»

2. Así las cosas, la resolución del presente recurso exige abordar la cuestión que suscita el recurrente en su escrito (a la vista del contenido de la escritura calificada) desde una doble perspectiva.

En primer término, y dado el tenor literal del asiento que publica la inmatriculación en su día practicada (1.^a inscripción de dominio), nada cabe reprochar a la calificación recurrida, toda vez que dicho asiento publica, en referencia a la titular registral (causante): «(...) como única heredera acepta pura y simplemente la herencia de su referido esposo y se adjudica el pleno dominio de esta finca, solicitando la inmatriculación y si a su muerte no ha dispuesto de la casa en vida o para su fallecimiento, sólo entonces tendrá efecto la sustitución preventiva de residuo ordenada en el testamento y por tanto el llamamiento a los sobrinos. En su virtud inscribo el pleno dominio de esta finca a favor de doña S. R. L., por título de herencia, con la cláusula de residuo antes dicha». Esto es, que el pleno dominio, en su totalidad, ha quedado gravado con fideicomiso de residuo.

Y la consecuencia que de tal afirmación se extrae es evidente, y no es otra (abstracción hecha del contenido de la nota incorporada a la escritura y con una omisión importante), que la necesidad de partir, en la calificación, del principio de salvaguardia de los tribunales de los asientos registrales previsto en el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria, al establecer que «los asientos del Registro practicados en los libros

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».

Poco más cabe añadir a lo ya dicho, por lo que, en base a lo expuesto, se impone confirmar una calificación que, recordemos, indicaba: «(...) al fallecer dicha señora sin haber dispuesto del pleno dominio de la citada finca, esta pasa automáticamente a ser propiedad de los herederos fideicomisarios señalado por el testador Don E. P. P., entrando en vigor la cláusula fideicomisaria establecida por él en su testamento».

3. Pero la cuestión que se suscita en el recurso puede exigir planteamientos distintos de cara a una eventual rectificación del Registro y en base a lo que seguidamente se expondrá.

En efecto, obra en el expediente la escritura de herencia que sirvió de título a la inmatriculación de la finca registral número 25.799 en favor de la causante, de la que resulta:

– en su exponen tercero: «El patrimonio del causante se componía exclusivamente del siguiente bien, de naturaleza ganancial: Urbana.–Casa marcada con el número (...) de esta villa de Paradas (...) Título: El de compra a don J. A. B. y esposa por escritura otorgada en Paradas el día veintidós de marzo de mil novecientos setenta y dos ante su entonces Notario don Francisco Javier Pérez de Camino Palacios, con el número 81 de protocolo. Inscripción: Sin inmatricular en el Registro de la Propiedad, según el título reseñado que coincide con lo que manifiesta la compareciente (...)».

– y continúa: «V.–Por tanto el caudal inventariado asciende a ciento dos mil euros (102.000). Distribuidas por mitad entre el causante y su esposa, da para cada uno la cantidad de cincuenta y un mil euros (51.000). Por tanto, la herencia de don E. P. P. se compone de su mitad de gananciales, que asciende como queda dicho a cincuenta y un mil euros (51.000). Disposiciones Primera.–Doña S. R. L. acepta su participación en la sociedad de gananciales disuelta por fallecimiento de su esposo don E. P. P., y como única heredera acepta pura y simplemente la herencia de su referido esposo y se adjudica en pleno dominio y libre de cargas la totalidad de la casa descrita en la presente escritura (...) Doña S. solicita la inmatriculación de la finca libre de cargas, pues si a su muerte no ha dispuesto de la casa en vida o para su fallecimiento, sólo entonces tendrá efecto la sustitución preventiva de residuo ordenada en el testamento y por tanto el llamamiento a los sobrinos».

Es decir (y ciertamente la redacción podía y debía haber sido más precisa), que parece diferenciarse que, aunque la titularidad final es única, solo una mitad, la que adquiere como heredera del esposo, estaría gravada con el fideicomiso de residuo; no la mitad que recibe en pago de sus gananciales. Añadir que la primera inscripción de dominio/inmatriculación se practicó el 14 de noviembre de 2008.

4. Así las cosas, bien pudiera estarse ante un error (de concepto) en la práctica de la operación registral de inmatriculación; pero lo que no ofrece dudas es que, «prima facie», hay que partir de la ya mencionada salvaguardia judicial de los asientos registrales. En ese sentido, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–; bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Y la rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no

especificadas en la ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

5. Como ha quedado expuesto, uno de los supuestos de inexactitud registral puede venir motivado por la existencia de errores materiales, o de concepto, en la redacción del asiento.

El artículo 40 de la Ley Hipotecaria, en su apartado c), señala que en este caso el Registro se rectificará en la forma determinada en el título VII; y se entiende que se comete error de concepto, según el artículo 216 de la Ley Hipotecaria, cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos en el título se altere o varíe su verdadero significado.

A diferencia de lo que ocurre con la inexactitud provocada por la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, cuya rectificación, como señala el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria no exige el consentimiento del registrador, en el caso de la rectificación de errores de concepto, esta intervención es necesaria. El artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria dispone que: «los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene».

Parece claro, a la vista del citado artículo, que el consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y del registrador serían requisitos indispensables para la rectificación. Y ello porque, caso de error, la inexactitud viene provocada por la actuación equivocada del registrador al extender los asientos, de forma que lo que publica el Registro contraviene lo querido por las partes y plasmado correctamente en el título, mientras que cuando la inexactitud es consecuencia de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento, la rectificación del Registro precisará el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuye algún derecho, pero no del registrador cuya actuación ha sido ajena al origen de la inexactitud. En ambos casos, si no hay acuerdo de todas las personas que, según cada supuesto, deban intervenir será necesaria la oportuna resolución judicial.

6. Pero esto sería así siempre que el error no resultara claro y evidente; y en tal sentido, el Tribunal Supremo en Sentencia de 28 de febrero de 1999 señaló: «A sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (...) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad jurisdiccional. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada».

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2005, puso también de relieve que, según el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, 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: «(...) 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 los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real del que se derive».

Y glosando este precepto legal afirma el Tribunal Supremo en la citada Sentencia que «en sus tres últimos párrafos, prevé el artículo 40 de la Ley Hipotecaria –desde la reforma de 1944-1946 y a semejanza de lo establecido en el Sistema Registral Alemán– la existencia de una acción encaminada exclusivamente a obtener la rectificación del asiento inexacto. Es ésta la acción que habrá de ejercitarse cuando la falta de consentimiento del titular registral impida rectificar el registro de otro modo. La pura

acción de rectificación, desligada de las acciones materiales, sólo parece posible en los casos de error y de nulidad del asiento que derive de su contraste con el título, cuando no exista consentimiento o acuerdo unánime de todos los interesados y no pueda tampoco rectificarse de oficio por el registrador. Ejercitándose conjuntamente con una acción material, la de rectificación seguirá la suerte de ésta».

7. Pero no es menos cierto que esta Dirección General ha declarado en numerosas ocasiones (cfr., entre otras, las Resoluciones de 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 24 de junio, 23 de agosto y 15 de octubre de 2011 y 29 de febrero de 2012) que cuando la rectificación se refiere a hechos susceptibles de ser probados de un modo absoluto con documentos fehacientes y auténticos, independientes por su naturaleza de la voluntad de los interesados, no es necesaria la aplicación del artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria, pues bastará para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido.

Y ocurre aquí que, curiosamente, son los otorgantes de la escritura calificada (que son los sucesores de la causante y los de su difunto esposo) quienes, con pleno acuerdo y conformidad, parten (al igual que la notaria autorizante) de un planteamiento que se deriva de la escritura otorgada en el año 2008 (herencia del fideicomitente); que diferencia entre una mitad de la finca 25.799, que la viuda adquiriría en pago de sus gananciales, y libre; y la otra mitad que adquiriría por herencia de su esposo (era el pago de su mitad en los gananciales), mitad que quedaría gravada con el fideicomiso.

Habría vías, por tanto, para subsanar un posible error de concepto padecido al procederse a la inmatriculación, si bien esta es cuestión –su resultado final– que queda extramuros de este recurso.

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

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