

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22026 *Resolución de 18 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Algeciras n.º 1, por la que se deniega la práctica de un asiento de presentación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. D. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Algeciras número 1, don Eduardo José Martínez García, por la que deniega la práctica de un asiento de presentación.

Hechos

I

Don J. A. M. D. presentó en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1 un escrito, resumidamente, en los siguientes términos:

«Expongo:

Se pone en conocimiento de ese Registro que, en relación con el título presentado, concurren circunstancias que podrían evidenciar una actuación orientada a la generación de hechos consumados, se informa que existe queja en el Colegio Notarial de Andalucía (SE 142/2026 E1325). (...) Asimismo, consta la presentación de títulos relacionados tanto en el Registro de la Propiedad de Ronda (...) como en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras (Asiento número 2233 del Diario 2026, de fecha 27/04/2026, (...). lo que aconseja una especial cautela en su tramitación.

Por ello, el/los título/s presentados se encuentra actualmente afectado por una controversia jurídica relevante, al haber sido cuestionada su adecuación a Derecho la praxis notarial en sede administrativa, encontrándose pendiente de resolución el correspondiente recurso de alzada ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. En este sentido, y sin perjuicio del principio de independencia de la calificación registral, se advierte de la conveniencia de extremar la cautela en el análisis del presente título, a fin de evitar que una resolución dictada en este procedimiento sea instrumentalizada como elemento de apoyo en expedientes posteriores que presentan una secuencia negocial y registral vinculada.

En este contexto, y conforme al deber de calificación que incumbe al Registrador en virtud del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, se interesa que se exteame el celo en el examen del título, valorando de forma especialmente rigurosa la concurrencia de posibles defectos que pudieran afectar a su validez o eficacia registral.

Debe tenerse en cuenta que la eventual práctica de la inscripción podría generar una apariencia de legalidad susceptible de ser invocada en otros ámbitos, lo que aconseja, en caso de apreciarse dudas fundadas sobre la plena adecuación del título al ordenamiento jurídico, la suspensión motivada del asiento solicitado hasta tanto se clarifique la situación jurídica planteada.

Todo ello se expone sin perjuicio del máximo respeto a la función calificadora independiente del Sr. Registrador de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras, y a los efectos de evitar que el asiento registral pueda producir consecuencias jurídicas que, en su caso, resulten difícilmente reversibles.

Por lo expuesto, se solicita que, en el ejercicio de su función calificadora, se valoren las circunstancias concurrentes y, en su caso, se acuerde la suspensión de la inscripción si se apreciaran defectos que así lo justifiquen conforme a Derecho, y que esta parte tratará de hacer ver.

Una vez realizada dicha consideración, mediante el presente escrito pongo en conocimiento del Sr. Registrador/a de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras hechos y circunstancias jurídicas relevantes, a los efectos de ser tenidos en consideración en el ejercicio de la función calificadora registral (Asiento Número 2233 del Diario 20261. en relación a los siguientes títulos notariales:

- Escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada en Algeciras el 14 de agosto de 2025, protocolo 1452/2025, autorizada por el Notario D. José Carlos Fernández Díaz.
- Escritura de subsanación de otra de adjudicación de herencia y adición de herencia, protocolo 2214, autorizada por el mismo notario el 26 de noviembre de 2025.

Ambos documentos me afectan titular de algún derecho sobre la finca y afectan directamente a derechos hereditarios de mi hija menor de edad, por lo que concurre un especial deber de protección jurídica conforme al Código Civil y normativa aplicable.

La finalidad del presente escrito es advertir de la existencia de defectos sustanciales de legalidad y coherencia jurídica en dichos títulos, los cuales podrían resultar relevantes a efectos del ejercicio de la función calificadora atribuida al Registrador, en particular en lo relativo a la calificación de la legalidad de los documentos presentados, tanto en sus formas extrínsecas como en la validez de los actos dispositivos en ellos contenidos, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

El presente escrito se formula con carácter de oposición para que si aprecia defectos. Suspenda o deniegue la inscripción de cualquier título que traiga causa de los hechos expuestos, a fin de que sea tenido en cuenta en el ejercicio de la función calificadora por el Registrador, y se formulan A fin de evitar que puedan acceder al Registro actos jurídicos que. A juicio de esta parte. Presentan graves irregularidades y contradicciones jurídicas.

Todo ello sin perjuicio del pleno respeto a la independencia del Registrador en el ejercicio de su función calificadora y sin perjuicio de las acciones judiciales que esta parte pudiera ejercitar en defensa principalmente de los derechos de los menores, y su interés superior.

A) Con respecto a la Escritura de aceptación y adjudicación de herencia, otorgada en Algeciras el 14 de agosto de 2025, protocolo 1452/2025, autorizada por el Notario D. José Carlos Fernández Díaz.

1. Falta de mención a la presencia de menores de edad.

La escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada en Algeciras el 14/08/2025 (protocolo 1452/2025, Notario don José Carlos Fernández Díaz) no menciona a legitimarios menores, lo que compromete la seguridad jurídica y puede inducir a error a otros órganos, como registradores de la propiedad. Esto vulnera los arts. 806, 807, 808, 813, 1060 del CC, y los principios de protección reforzada de menores de la LO 1/1996 y la LO 8/2021, que exigen salvaguardias reforzadas en actos que afecten a su patrimonio.

2. Omisión de extinción del usufructo vitalicio artículo 513 del Código Civil. Omisión de la consolidación del pleno dominio y sus efectos en la calificación registral.

Debe destacarse la grave omisión consistente en no haber procedido a la consolidación del pleno dominio por extinción del usufructo vitalicio sobre el 50% de los cinco locales comerciales sitios en (...) (fincas registrales 39761, 39757, 39759, 39755 y 39763 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras).

Las fincas registrales 39761, 39757, 39759, 39755, 39763 de las que la causante en su testamento se reconoce como propietaria (inscritas en el Registro de la Propiedad N.º 1 de Algeciras) se recoge en la escritura como que es propietaria únicamente de la nuda propiedad, circunstancia manifiestamente contraria a la realidad.

Figura en las Notas Simples aportadas en la aceptación y adjudicación de herencia como titular M., D., M. I. del 100% del usufructo con carácter privativo, si bien dicha titularidad deriva de "título: Adquirida en virtud de Escritura Pública por compraventa, autorizada por el/la notario/a don Miguel Durán Brujas, Algeciras, el día 15/03/2017; inscrita el 24/08/2017" si bien, según consta en las Inscripciones (ejemplo: inscripción 10.ª finca 5 (...)) D. A. D. B. es dueña de una mitad indivisa en pleno dominio y del usufructo vitalicio de la otra mitad de las fincas y vende, el cien por cien del Usufructo Vitalicio de las fincas a D.ª M. I. M. D.

Como no puede ser de otra forma, dicha compraventa se queda extinguido en su totalidad por fallecimiento de la usufructuaria y propietaria de las fincas, debiéndose incorporada a la masa hereditaria por parte del Albacea-Contador-Partidor (Art. 513 CC). Pese a ello, la escritura de aceptación y adjudicación de herencia omite dicha consolidación y limita indebidamente la titularidad de la causante a la nuda propiedad, generando una distorsión sustancial del contenido económico y jurídico del caudal relictivo. Al excluir un derecho que debía ser objeto de valoración e inclusión.

Esta omisión no es neutra. Su efecto práctico es permitir una adjudicación parcial del dominio -restringida a la nuda propiedad- mientras el valor económico del usufructo extinguido queda al margen de la partición, a pesar de que, jurídicamente, ya no subsiste como derecho autónomo. Ello produce un resultado incompatible con los principios de integridad y exactitud de la partición hereditaria.

A efectos de ser claros, la propiedad denominada mitad indivisa de la finca rústica: Suerte de tierra en término de Benarrabá, conocida con el nombre de (...), por el contrario, el Albacea-Contador-Partidor sí ha solicitado la consolidación del pleno dominio por fallecimiento de la usufructuaria. LO que evidencia un tratamiento selectivo e inconsistente dentro de la propia operación particional.

Destacar que las circunstancias de la omisión de dicho derecho y solicitud de consolidación del Pleno Dominio, se pudiera deber a que de otra forma el Albacea-Contador-Partidor no podría haber otorgado la siguiente: "2.-que las anotaciones de embargo, relacionadas, se refieren a participaciones indivisas de titularidad distinta a la de la causante" Toda vez que pesan sobre este derecho de usufructo [sic] existen diferentes embargos a nombre de D.ª M. I. M. D.

– "para responder de 11.593,6 euros de principal; según expediente administrativo número 11232330S123C/seguído en el Agencia Tributaria de Cádiz, el 12/05/2023.

– para responder de 5.943,62 euros de principal; según expediente administrativo número 112323930015W/ seguido en el Agencia Tributaria de Cádiz, el 29/11/2023".

No puede ignorarse que sobre el derecho de usufructo constan anotaciones de embargo a nombre de D.ª M. I. M. D., lo que refuerza la necesidad de extremar el control sobre la correcta integración y destino de dicho derecho en la masa hereditaria. La omisión de su consolidación y valoración altera artificialmente la configuración jurídica del bien, pudiendo afectar a la posición de terceros y a la correcta depuración de responsabilidades.

En este contexto, admitir la inscripción en tales términos supondría validar una apariencia formal que no se corresponde con la realidad jurídica del dominio, permitiendo que parte del valor patrimonial quede fuera del proceso de liquidación y adjudicación sin justificación legal suficiente.

Debe añadirse que la omisión de la consolidación del pleno dominio no es una cuestión meramente formal, sino que implica que, de acceder el título al registro en los términos pretendidos. Se estaría validando una alteración de la titularidad dominical contraria a Derecho. En efecto, mantener inscrito el 100% del usufructo vitalicio a nombre de D.ª M. I. M. D. -cuando dicho derecho se ha extinguido por fallecimiento

conforme al artículo 513 del Código Civil- supone atribuir apariencia de subsistencia a un derecho inexistente, desnaturalizando la estructura jurídica del dominio.

Esta situación no solo afecta a la exactitud del registro, sino que perjudica directamente a los cotitulares del bien, ya que impide la correcta consolidación de sus derechos en pleno dominio, limitando de facto sus facultades dispositivas y económicas sobre la finca. Mientras el usufructo continúa indebidamente vigente en el registro, los nudos propietarios ven restringida la plenitud de su derecho, al mantenerse una carga que jurídicamente ya no existe.

Además, esta configuración registral genera una distorsión en la titularidad real del bien, al proyectar frente a terceros una situación jurídica inexacta, con potencial incidencia en actos de disposición, valoración, responsabilidad patrimonial e incluso en la eficacia de cargas y embargos.

Por todo ello, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Sr. Registrador debe calificar este extremo como defecto sustancial del título, al afectar directamente a la correcta determinación del derecho inscrito y a la integridad de la operación particional. En consecuencia, procede la suspensión o denegación de la inscripción, en tanto no se subsane.

omitir todas las circunstancias anteriores podría tener repercusiones legales, toda vez que además se podría estar ocultando información a la Hacienda Pública. Con los máximos respetos, el Sr. Registrador/a de la propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras debe considerar la comunicación a la Hacienda Pública Que el usufructo de dicha finca no pertenece ya a D.ª M. I. M. D., para responder de dichos embargos.

3. Falta de concreción o falta de prueba del estado arrendaticio de los inmuebles.

La escritura recoge de forma genérica que “Libres otras de cargas y en el estado arrendaticio indicados, según dicen, so pena de falsedad en documento público. Yo, el Notario, hago la oportuna advertencia”, sin aportar documentación que lo acredite. Tampoco se acredita que se haya solicitado la resolución de dichos arrendamientos o derechos, por fallecimiento de la causante, lo que deja sin resolver el destino jurídico de los inmuebles adjudicados. Por todo ello, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, el Sr. Registrador debe calificar este extremo como defecto sustancial del título.

4. Solicitud de inscripción en el Registro de la Propiedad de ronda de un bien no adjudicado con incongruencia cronológica insubsanable.

Advertimos al sr. registrador con ocasión del asiento de presentación 3675 del Diario 2025 de fecha 14/08/2025, Herencia del notario don José Carlos Fernández Díaz la copia remitida telemáticamente el día 14-8-25 según dicho asiento la adjudicación de la finca del Registro de la propiedad de Ronda se adjudicó ese día 14-8-25, pues bien, la adjudicación de dicha finca fue incorporada a la matriz mediante “diligencia” el día 19-8-25”. pudiendo el Sr. Registrador comprobarlo. Estamos ante una anacronía documental que vulnera el principio de fe pública (...). Un Notario no puede certificar una realidad que aún no consta en el protocolo (Art. 17 bis Ley del Notariado), así el documento que se le envió al Sr. Registrador el día 14-8-2024, contiene afirmaciones y adjudicaciones que no se ajustan a la verdad de los hechos. Se certificó electrónicamente una realidad que aún no existía en el protocolo físico (matriz).

Destacando además que en el asiento de presentación existían errores de nombre de la causante “A. D. N.”, cuando la causante es “A. D. B.”, y la adjudicataria “I. M. D.” cuando es “M. I. M. D.” errores que solo puede provenir del archivo telemático enviado y que no se encontraban [sic] en la copia autorizada, ni en el asiento de las fincas del Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras (...)

Se desconoce, ya que no se encuentra registrado en el protocolo, qué envió el notario el día 20-8-25 que dio lugar a la incidencia: (...)

Dicha “Diligencia para la matriz” no consta que fuera trasladada al Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras, siendo de trascendencia para su calificación.

Invitamos al Sr. registrador de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras. a comparar el envío telemático (copia electrónica de la escritura) que dio lugar al asiento Número 4575 del Diario 2025 de fecha 14/08/2025, herencia telemática del notario don José Carlos Fernández Díaz, con la que ha dado origen al Asiento Número 2233 del Diario 2026 de fecha 27/04/2026, herencia telemática del notario don José Carlos Fernández Díaz, y saque sus propias conclusiones.

5. Uso indebido de “diligencia” en la matriz para la adjudicación de la finca de Benarraba n.º: 1548.

Desde la notaría se ha hecho un uso indebido de diligencia en la matriz, precisamente la que afecta a la finca de Benarraba n.º: 1548 (CRU: 29012000289564) Registro de la Propiedad de Ronda, empleándola para incorporar adjudicaciones que requieren necesariamente el otorgamiento de un instrumento notarial válido con comparecencia de herederos y legitimarios. Esta actuación supone una extralimitación de funciones, al utilizar una diligencia -reservada a hechos accesorios- para alterar el contenido sustantivo del documento. Todo ello se habría realizado con la finalidad de evitar la formalización correcta del acto comprometiendo la seguridad jurídica y la trazabilidad de los derechos, especialmente de los menores (...)

Si se presenta una inscripción basada en una “diligencia” que pretende producir efectos dispositivos:

Aunque la finca objeto de la operación se encuentre inscrita en otro registro, la eventual nulidad o ineficacia del negocio documentado -derivada del uso inadecuado de la forma notarial- contamina la totalidad del título, impidiendo su acceso registral en cualquiera de las demarcaciones afectadas.

En este sentido, la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que la calificación registral debe extenderse a todos aquellos extremos que afecten a la validez y eficacia del acto inscribible, sin que quepa fragmentar artificialmente el análisis cuando el defecto es estructural y afecta al consentimiento, a la forma o a la propia naturaleza del negocio jurídico documentado.

Por todo ello, procede que el Registrador/a de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras, en el ejercicio de su función calificadora, valore expresamente dicha circunstancia y, en su caso, deniegue la inscripción, al no concurrir un título público formal y materialmente válido que permita la inscripción de las operaciones pretendidas.

6. Se adjudican bienes hereditarios sin entrega material de la legítima.

El sr. Registrador debe considerar que se permite en dicha escritura la adjudicación de bienes hereditarios y legados sin previa satisfacción de la legítima (Artículo 813 del Código Civil, que protege la “intangibilidad” de la legítima y limita la libertad del testador) ni consentimiento del legitimario (Artículo 814 del Código Civil) o autorización judicial, Artículo 166 y siguientes, Artículo 170 del Código Civil, Artículo 841 del Código Civil, Artículos 62 y 63 de la Ley del Notariado) vulnerando el Código Civil y su deber de protección, especialmente tratándose de menores. Resulta especialmente grave que quien actuó por esa habilitación notarial considerara inicialmente su actuación ajustada a derecho, cuando posteriormente tuvo que dejarla “por no puesta” al reconocer que no estaba facultado para ello (...)

En consecuencia, el sr. Registrador, en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y de su deber de calificación, debe denegar la inscripción solicitada, al carecer el título presentado de la debida cobertura legal y formal para producir efectos traslativos sobre bienes hereditarios, habiéndose vulnerado normas imperativas del Código Civil relativas a la protección de la legítima y de los legitimarios, especialmente en presencia de menores, sin intervención válida de los mismos ni autorización judicial cuando resulta exigible. pido una calificación rigurosa v. en su caso, la suspensión o denegación de la inscripción.

7. Adjudicar el pago de la legítima de los menores en condiciones aplazadas, sin garantías ni aval, y sin interés.

En dicha escritura se permite que el otorgante aplazara el pago de la legítima de los menores sin garantías, sin aval y sin intereses, vulnerando gravemente la protección legal de estos y su derecho prioritario. Sin autorización judicial ni consentimiento de sus representantes legales, incurriendo en un claro incumplimiento de los arts. 17 bis LN. Artículo 166 y siguientes del Código Civil.

Además, se agrava su actuación al admitirse posteriormente una subsanación y adición de herencia cuando el plazo de pago ya había vencido y no se había abonado, permitiéndose que el albacea sustituyera un pago en metálico por un derecho de crédito, en perjuicio directo de los menores.

El sr. Registrador, en el ejercicio de la función calificadora que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe denegar la inscripción del título presentado por cuanto el mismo contiene estipulaciones contrarias a normas imperativas de protección de menores y legitimarios. En particular, el aplazamiento del pago de la legítima sin garantías, sin aval y sin devengo de intereses vulnera el régimen de protección reforzada de los menores previsto en los artículos 166 y siguientes del Código Civil, al suponer una disposición de sus derechos económicos sin la preceptiva autorización judicial ni las cautelas exigibles para actos de especial trascendencia patrimonial, se agrava su actuación al admitirse posteriormente una subsanación y adición de herencia cuando el plazo de pago ya había vencido

En consecuencia, el sr. Registrador debe rechazar la inscripción solicitada por carecer el título de validez sustantiva suficiente, infringir normas imperativas de protección de menores y no reunir los requisitos legales necesarios para producir efectos reales Inscribibles en el Registro de la Propiedad.

8. Afirmaciones contradictorias sobre la existencia de deudas en la masa hereditaria.

En dicha escritura se consignaron afirmaciones contradictorias sobre la existencia de deudas en la masa hereditaria, situación que no puede considerarse un simple error material, sino una irregularidad sustancial que compromete la determinación del caudal relicto y las obligaciones. Esta incoherencia genera inseguridad jurídica, obstaculiza la correcta tramitación de la sucesión y evidencia una falta de la debida diligencia profesional (..)

9. Permitir consignaciones erróneas sustanciales.

Asimismo, se indicó incorrectamente la edad de la causante (88 años), afectando al reparto y a la fiscalidad, lo que revela una grave falta de rigor y control de legalidad en la actuación notarial, a pesar de existir documental acreditativa de su edad en el protocolo, certificación literal de inscripción de defunción, demostrativa de que al fallecimiento contaba con 75 años (...)

El registrador debe rechazar la inscripción en base a:

- Artículo 18 LH: control de legalidad del título
- Artículo 33 LH: el Registro no convalida actos nulos o defectuosos,
- Principio de exactitud registral
- Principio de titulación auténtica y suficiente (art. 3 LH)

Siendo además un error que afecta a elementos esenciales del negocio sucesorio, por lo que sr. Registrador debería entender que existe una inexactitud del título o defecto sustancial que impide la inscripción.

10. La escritura contiene documentación catastral ajena a la herencia sin verificar su correspondencia registral, poniendo en riesgo los derechos de los menores.

El albacea aportó certificaciones catastrales de los inmuebles inmuebles [sic] ajenos a la herencia y la notaría incorporó otras igualmente inconexas, sin verificar su correspondencia registral. Se introdujeron así documentos sin relación con el caudal relicto, generando riesgo de confusión registral y conflictos patrimoniales.

Esta actuación, especialmente grave al afectar a menores, vulnera las garantías reforzadas y puede considerarse irregular o incluso fraudulenta (...)

El Registrador/a de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras. en el ejercicio de la función calificadora que le atribuye el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar no solo la forma del título presentado, sino también la congruencia interna del mismo y su adecuación al principio de determinación registral, rechazando aquellos documentos que introduzcan elementos ajenos al caudal hereditario o carentes de conexión con las fincas objeto de adjudicación. (Fincas números 39755, 39757, 39759, 39761, 39763 del término municipal de Algeciras)

Por ello, el registrador debe suspender o denegar la inscripción solicitada al amparo de los artículos 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, al no resultar acreditada de forma suficiente la relación entre los bienes inventariados y el caudal relicto, ni cumplirse las exigencias de determinación y tracto documental.

Asimismo, debe requerir la previa subsanación mediante la aportación de documentación correcta, verificada y coincidente con la realidad registral, evitando la incorporación de referencias ajenas que generan confusión en los asientos o afectan a la seguridad jurídica preventiva. especialmente cuando están implicados intereses de menores, que exigen un control reforzado de legalidad.

11. Incumplimiento de las obligaciones previas al acceso registral. (Fractura en la integridad de la fe pública telemática. Quiebra de la veracidad del art. 17 bis de la ley del notariado).

Que consta en Escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada en Algeciras el día catorce de agosto del año dos mil veinticinco, número de protocolo 1452/2025 del Notario don José Carlos Fernández Díaz, 11 Justificante de Comunicación al Ayuntamiento de Benarrabá. Patronato de Recaudación provincial de Málaga. A las 10:21 del día 14-8-25 y recepción por Ayuntamiento de Benarrabá 10:26 incluyendo un código de comunicación. Si bien en la Escritura dicho bien no se adjudica hasta fecha 19-8-2025 por "Diligencia para la matriz" (...)

Esta parte invoca la especial atención del Sr. Registrador que hemos tenido conocimiento de que el ayuntamiento ha emitido notificación expresando que dicho justificante "no consta en el Registro general del Ayuntamiento". Dicha circunstancia revela una anomalía de especial gravedad y prueba la fractura en la integridad de la fe pública telemática,

La existencia de un justificante de comunicación en la plataforma notarial, sin reflejo alguno en el Registro General del Ayuntamiento, sugiere una pérdida de integridad en el proceso de transmisión. No puede considerarse cumplimentado un trámite si la información, aunque enviada, no ha resultado accesible o útil para la Administración destrataría, frustrando así la finalidad del sistema "acreditativo autoritativo".

Esta circunstancia exige aclarar por el sr. registrador si el archivo transmitido es íntegro, accesible y correspondía efectivamente a la escritura que "se dice" comunicada.

El justificante de comunicación telemática tiene relevancia para acreditar el cumplimiento de las obligaciones previas al acceso registral. Sin embargo, dicha acreditación pierde consistencia si no va acompañada de la efectiva recepción del documento por la Administración destinatario. Se ha generado una apariencia de legalidad fallida y apariencia de cumplimiento del Art. 254 de la Ley Hipotecaria

El justificante de comunicación telemática es el instrumento para levantar el cierre registral. Sin embargo, si dicha comunicación no llega a materializarse en una entrada

real en la Administración competente, se produce una apariencia de cumplimiento legal que carece de base fáctica. La eficacia de la norma hipotecaria no puede descansar en un envío fallido o ineficaz.

La normativa notarial exige que la copia electrónica sea fiel y, por extensión, técnica y jurídicamente operativa. La disociación absoluta entre lo enviado y lo recibido (o no recibido) obliga a verificar si el proceso cumplió con los estándares de interoperabilidad necesarios. Una comunicación que no genera un asiento registral es, a todos los efectos administrativos, una comunicación inexistente.

Esa disociación absoluta entre lo que el Notario afirma haber remitido y lo que el Ayuntamiento certifica no haber recibido no puede calificarse como una “mera incidencia técnica menor”. Se trata de una irregularidad en el procedimiento que afecta a la validez de los actos posteriores, como asientos y adjudicaciones en el Registro de la propiedad. Es imprescindible que el sr. registrador garantice el cumplimiento de las obligaciones tributarias y registrales sean reales.

En consecuencia, corresponde al Sr. Registrador, en el ejercicio de su función calificador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, verificar el cumplimiento real y efectivo de los requisitos previos de acceso al Registro, en particular lo dispuesto en el artículo 254 del mismo texto legal, en su caso respecto al ayuntamiento de Algeciras y Diputación de Cádiz, toda vez que el incumplimiento podría extensivo a otras administraciones (Ayto. Algeciras, Diputación de Cádiz, Agencia Tributaria...etc.)

La existencia de una discordancia objetiva entre el justificante telemático de remisión y la certificación del Ayuntamiento de Benarrabá -que niega la recepción o constancia del documento en su Registro General- impide tener por acreditado dicho cumplimiento, al generar una mera apariencia formal carente de eficacia jurídica, que afecta a la validez de los actos posteriores, como asientos y adjudicaciones en el Registro de la propiedad. Es imprescindible que el sr. registrador garantice el cumplimiento de las obligaciones tributarias y registrales sean reales.

Por ello, aunque la finca radique en distinta demarcación registral, este defecto no puede considerarse ajeno a la calificación de ese Registro, al afectar a un requisito esencial del título en su conjunto.

El registrador de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras no puede limitarse a la comprobación formal del justificante, sino que debe verificar su realidad y eficacia, especialmente cuando existen indicios fundados de incumplimiento.

En este contexto, la falta de constancia en la Administración destinataria determina el incumplimiento del artículo 254 de la Ley Hipotecaria. Asimismo, la disociación entre lo remitido y lo recibido compromete la exigencia de integridad de la copia electrónica prevista en el artículo 17 bis de la Ley del Notariado.

En consecuencia, el defecto señalado afecta a la validez del título en su conjunto y debe ser objeto de calificación expresa. De no acreditarse fehacientemente la efectiva comunicación y recepción del documento, procede la suspensión o denegación de la inscripción solicitada, en garantía de la seguridad jurídica preventiva.

B) Con respecto a la Escritura de subsanación de otra de adjudicación de herencia y adición de herencia, protocolo 2214, autorizada por el mismo notario el 26 de noviembre de 2025.

1. Elusión del control judicial y fiscal.

Se elude el control judicial y fiscal obligatorio en materia de protección de menores, utilizando así un documento público para enmascarar una operación jurídicamente ilícita. Dicha ausencia de la preceptiva autorización judicial es un extremo que el notario tenía el deber inexcusable de comprobar y exigir.

Esto contraviene expresamente el artículo 806 del Código Civil, regula la legítima en sucesiones y establece que es la porción de la herencia que el testador no puede disponer porque la ley la reserva a determinados herederos forzosos. Artículos 166 y

siguientes, artículo 170, artículo 813, Artículo 814 del Código Civil, y Artículos 62 y 63 de la Ley del Notariado.

Debe recordarse que el notario no solo está facultado, sino obligado, a negar la autorización cuando el acto es ilegal, inválido o carente de los presupuestos exigidos por la ley.

La denegación de la autorización no es una opción discrecional, sino un mandatos [sic] legal cuya omisión en este caso, constituye una grave y reprochable quiebra de los deberes esenciales e inderogables del ejercicio de la función pública notarial.

En consecuencia, el sr. registrador de la Propiedad de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras debe exigir de forma expresa la acreditación de la preceptiva autorización judicial previa que habilite cualquier acto de disposición, modificación o afectación de los derechos legitimarios de los menores. así como la correcta intervención de los órganos de protección correspondientes cuando resulte procedente. Mientras dicha autorización no sea aportada y debidamente incorporada al título inscribible, el registrador está obligado a suspender o denegar la inscripción solicitada, por incumplimiento de normas imperativas que afectan a la validez del acto, sin que pueda el Registro servir de cauce para la consolidación de situaciones potencialmente nulas o realizadas en fraude del régimen de protección de menores y de la legítima.

2. Subsanación y adición unilateral de la herencia. maniobra artificiosa y jurídicamente inadmisibile.

Se ha subsanado y ampliado unilateralmente la escritura (protocolo 2214, 26/11/25) por el albacea contador-partidor, con autorización del notario, de manera artificiosa e ilegal:

- Se declara “no puesto” el pago en metálico de la legítima ya vencido.
- Se sustituye por un crédito a favor de menores sin la preceptiva autorización judicial ni intervención del Ministerio Fiscal.
- Se incorpora simultáneamente una deuda de la heredera, creando apariencia de equilibrio que encubre modificación prohibida de derechos de menores.

Todo ello omite un requisito legal sustantivo -la autorización judicial o del Ministerio Fiscal-, causa perjuicio directo a los menores.

3. Contradicción insalvable sobre la aceptación de la herencia. Inviabilidad jurídica absoluta.

La primera escritura es de “aceptación y adjudicación de herencia” (...)

En la segunda, “escritura de subsanación de otra de adjudicación de herencia, y adición de herencia” (...)

Resulta jurídicamente inadmisibile que la segunda escritura pública omita y contradiga la primera, negando la existencia de la aceptación hereditaria bajo el pretexto de “no le consta”, mientras autoriza actos de naturaleza particional. Esta contradicción objetiva y sustancial desnaturaliza el título, vulnera el principio de tracto sucesivo y la seguridad jurídica registral, e implica un perjuicio directo al patrimonio de los menores. Autorizarla constituye una flagrante omisión de control legal y de las garantías que la función notarial impone.

La subsanación y adición realizadas sobre un hecho esencial inexistente -la aceptación de la herencia- son conceptualmente imposibles y jurídicamente ineficaces. La coexistencia de ambas escrituras sin revocación ni rectificación formal configura una quiebra notarial insalvable, vulnerando gravemente la coherencia del instrumento público, la seguridad jurídica preventiva y la protección de los menores.

La segunda escritura es ilegal y jurídicamente insostenible, porque:

- i. Contradice hechos esenciales de la primera escritura (aceptación).
- ii. Omite autorización judicial/fiscal para menores.

- iii. Subsanación y adición sobre hechos inexistentes son improcedentes y nulas.
- iv. Generar responsabilidad notarial por vulnerar fe pública y seguridad jurídica.

Ambas escrituras no pueden ser ciertas simultáneamente. Una escritura pública no puede fundarse en un hecho jurídico esencial que su propio otorgante declara desconocer:

1. Improcedencia absoluta de la subsanación.

La subsanación solo puede recaer sobre errores materiales o formales. No puede subsanar la “inexistencia o duda sobre la aceptación hereditaria”. No puede subsanarse un “presupuesto inexistente”.

2. Improcedencia radical de la adición.

La adición es un acto de partición complementaria, que presupone aceptación válida y cierta.

No puede recaer sobre herencia yacente. Denominar “adición” a un acto cuando el otorgante declara que no le consta aceptación alguna es conceptualmente contradictorio y jurídicamente imposible.

La coexistencia de ambas escrituras, sin revocación ni rectificación formal, constituye una contradicción y quiebra [sic] notarial insalvable, que vulnera gravemente:

- El deber de control de legalidad.
- El principio de coherencia del instrumento público.
- La seguridad jurídica preventiva, esencia de la función notarial.

En consecuencia, el sr. registrador debe suspender o denegar la inscripción solicitada, al resultar el título incongruente, carente de validez sustantiva suficiente y contrario a los principios de seguridad jurídica registral, debiendo exigirse la previa aclaración, rectificación o, en su caso, otorgamiento de un nuevo instrumento público válido que elimine las contradicciones existentes y acredite el cumplimiento íntegro de las garantías legales exigibles, especialmente en protección de los derechos de los menores.

4. Lesión reiterada de la legítima de menores y modificaciones sustanciales de derechos indisponibles.

Las escrituras autorizadas lesionan repetidamente la legítima de los menores; en la primera se priva de los bienes a los que los menores tienen derecho por una legítima en metálico, aplazada, sin garantías, ni avales, ni intereses, y una vez que el plazo se encuentra vencido se maniobra en la segunda escritura cambiando la legítima en metálico por un derecho de crédito; vulnerando su patrimonio y su interés superior, mediante operaciones hereditarias realizadas sin garantías legales. Sin autorización judicial y sin intervención del Ministerio Fiscal.

Simultáneamente, se introducen alteraciones sustanciales de derechos indisponibles de los menores - como la legítima y otros derechos sucesorios- bajo apariencia de legalidad formal, con el fin de eludir normas imperativas del Derecho sucesorio y de protección de menores.

Esto contraviene expresamente el artículo 806 del Código Civil, regula la legítima en sucesiones y establece que es la porción de la herencia que el testador no puede disponer porque la ley la reserva a determinados herederos forzosos. Artículos 166 y siguientes, artículo 170, artículo 813, Artículo 814 del Código Civil, y Artículos 62 y 63 de la Ley del Notariado.

En consecuencia, no puede acceder al registro un título que, de su propio contenido, revele la falta de las autorizaciones, controles y salvaguardas exigidas por el ordenamiento jurídico para la validez de tales disposiciones.

5. Responsabilidad registral frente a manipulación de valores.

La reducción injustificada de valores de bienes en más de un 70% sin respaldo documental constituye una vulneración del principio de intangibilidad de la legítima y de normas imperativas de protección de menores.

Aunque la determinación y valoración de los bienes hereditarios corresponde, en principio, al contador-partidor o albacea, ello no exime del control de legalidad registral cuando de dicha valoración resulte una posible lesión de la legítima o una alteración sustancial de las cuotas hereditarias protegidas por los artículos 813, 814, 1056 y 1061 del Código Civil.

En el presente caso, la reducción injustificada y carente de soporte documental suficiente del valor de determinados bienes en proporciones superiores al setenta por ciento, unida a la existencia de menores entre los legitimados, puede determinar una Quiebra del principio de intangibilidad de la legítima y una potencial vulneración del régimen de protección reforzada de los mismos, que exige intervención y control judicial o fiscal cuando los actos dispositivos o particionales puedan perjudicar su patrimonio (artículos 158 y 166 del Código Civil).

En consecuencia, el sr. registrador no puede limitarse a la mera recepción formal del título, sino que debe verificar que la partición respeta los principios esenciales del sistema sucesorio y no encubre una lesión de derechos legitimarios. Si del título no resulta debidamente justificada la corrección de la valoración ni la ausencia de perjuicio para los menores, deberá exigirse su aclaración o rectificación mediante nuevo instrumento público válido, procediendo en caso contrario a la suspensión o denegación de la inscripción solicitada por falta de adecuación del título a las exigencias legales de validez y protección de los derechos hereditarios.

6. Constancias falsas y manipulación de elementos esenciales: vulneración grave de la legalidad.

El albacea otorga y el notario autoriza la escritura dando por cierta una manifestación del albacea que resulta objetivamente falsa (...)

circunstancia que resulta directamente del propio documento: (...)

No puede haber existido "consenso" sin "haber tenido respuesta positiva" en la comunicación.

En el presente supuesto, la inexactitud de la manifestación realizada por el albacea resulta directamente del propio documento presentado a calificación, de forma patente y objetiva, sin necesidad de acudir a elementos probatorios extrarregistrales. En consecuencia, el sr. registrador, en el ejercicio de su función calificadora conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, debe verificar no solo la regularidad formal del título, sino también su congruencia interna y su adecuación a la legalidad, pudiendo y debiendo denegar la inscripción cuando del propio documento resulte una contradicción esencial que comprometa su acceso al Registro."

Por todo lo anterior y en base a que el control de legalidad se proyecta igualmente sobre la función calificadora del registrador de la propiedad, quien, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento, tiene el deber de calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de los documentos presentados a inscripción, incluyendo la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, la capacidad y legitimación de los otorgantes, así como la existencia de los requisitos legales exigidos para su eficacia y acceso al Registro.

En el presente supuesto, del propio contenido de los títulos resulta, entre otras circunstancias la afectación directa de derechos patrimoniales de menores legitimarios, así como la ausencia de la preceptiva autorización judicial exigida por la legislación civil para los actos que supongan disposición, alteración sustancial o limitación de los derechos patrimoniales de los menores, conforme a lo dispuesto en los artículos 166, 271 y concordantes del Código Civil, normas de carácter imperativo.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha señalado que cuando del título presentado resulte la intervención de menores o personas sujetas a especial protección. El registrador debe extremar el control de legalidad y verificar la concurrencia de todas las garantías legales exigidas. Incluida la autorización judicial cuando sea preceptiva, por tratarse de un requisito sustantivo que afecta a la propia validez y eficacia del acto jurídico documentado.

En consecuencia, la eventual inscripción registral de actos que afecten al patrimonio de menores sin la preceptiva autorización judicial no constituye una mera cuestión formal o subsanable, sino que supondría permitir el acceso al Registro de actos jurídicos carentes de los presupuestos legales exigidos por el ordenamiento jurídico, con la consiguiente quiebra de los principios de legalidad, tutela judicial efectiva y protección reforzada de los menores, que informan nuestro sistema de seguridad jurídica preventiva.

Por ello, resulta jurídicamente imprescindible que en el ejercicio de la función calificadoras se verifique la concurrencia de todas las irregularidades puestas de manifiesto que hacen a los títulos ininscribibles en el Registro de la Propiedad, requiriendo entre otras circunstancias las autorizaciones judiciales legalmente exigibles, debiendo en su defecto procederse a la suspensión o denegación de la inscripción, al tratarse de defectos que afectan a la propia legalidad y eficacia del acto documentado y que incide directamente en la protección del patrimonio de menores legitimarios.

Solicita:

Primero. Que se tenga por presentado escrito de advertencia de defectos de legalidad para calificación registral y solicitud de denegación/suspensión (Art 18 L.H.) Asiento número 2233 del Diario 2026, de fecha 27/04/2026.

Segundo. Que el presente escrito quede unido y relacionado con el Asiento de Presentación núm. 2233 del Diario 2026. dejando constancia formal en el expediente registral correspondiente, a fin de que sea tenido en cuenta en la calificación del título presentado.

Tercero. Que el presente escrito se incorpore al correspondiente legajo o archivo documental del Registro, conforme a los artículos 410 y siguientes del Reglamento Hipotecario, a fin de que quede constancia de su presentación y pueda ser tomado en consideración por quienes acrediten interés legítimo.

Cuarto. Que se interesa que por ese Registro de la Propiedad se proceda a la calificación del título presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, con sujeción estricta a la legalidad vigente y a las circunstancias concurrentes debidamente acreditadas.

Quinto. En caso de apreciarse defectos que impidan la práctica del asiento solicitado. se solicita que se acuerde la suspensión o. en su caso. la denegación de la inscripción, mediante resolución debidamente motivada en Derecho. Todo ello a fin de salvaguardar la seguridad jurídica preventiva y evitar la práctica de asientos que, al resultar contrarios al ordenamiento jurídico, generarían situaciones de difícil rectificación y una evidente responsabilidad por los perjuicios causados a este titular registral y su hija menor.

Sexto. Que en base a los fundamentos y defectos de legalidad expuestos, se solicita que se acuerde la denegación de la inscripción, o en su caso, la suspensión.

Séptimo. Que se me notifique formalmente la nota de calificación que recaiga sobre los títulos referidos, a fin de tener constancia de la resolución adoptada respecto a los defectos de legalidad todo ello en base a mi condición de parte interesada y representante legal de la menor de edad.

Octavo. Hago constar expresamente que, en caso de que la calificación ignore los graves defectos de legalidad aquí expuestos, esta parte se reserva el derecho de instar la calificación sustitutoria prevista en el cuadro de sustituciones del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como de interponer el correspondiente recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Todo ello deberá interpretarse necesariamente a fin de salvaguardar la seguridad jurídica preventiva conforme al principio del interés superior del menor, de aplicación preferente y transversal en nuestro ordenamiento jurídico tras su reforzamiento por la Ley Orgánica 8/2021. de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, así como en la normativa civil y registral vigente. En consecuencia, cualquier actuación registral deberá ponderar de forma prioritaria la protección efectiva de los derechos de los menores afectados, evitando situaciones que puedan generarles perjuicio directo o indirecto, presente o futuro, asegurando en todo caso la máxima tutela de su estabilidad jurídica, personal y patrimonial».

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Algeciras número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos Entrada:

N.º Entrada: 6264.

Fecha: 15/05/2026.

Naturaleza: Documento Privado.

N.º Protocolo.

Notario.

Presentante: J. A. M. D.

Hechos:

No se procede a la presentación a diario del documento privado al que se refiere la entrada 6264 del año 2026, al no constituir el documento un título de los expresados en el artículo 3 de la Ley hipotecaria (titulación publica) y 420 de su reglamento (no presentación de documento privado). Algeciras a 15 de Mayo de 2026.

Contra esta calificación cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo-José Martínez García registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 1 de Algeciras a día dieciocho de mayo del dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. D. interpuso recurso alegando, resumidamente, lo siguiente:

«Primero.–Defectuosa gestión registral por asignación inconexa de asientos relativos al mismo asunto.

Que en relación con el escrito presentado no se hace alusión ni referencia alguna al contenido del escrito previamente presentado, se omite toda conexión entre ambos documentos (entrada 6033 y actual 6264), lo que genera indefensión, falta de claridad administrativa y posibles errores en la tramitación registral.

Segundo.–Apariencia de actuación elusiva dirigida a evitar la vinculación formal del escrito al asiento registral esta parte no puede ignorar que la actuación recurrida presenta una inequívoca apariencia de maniobra orientada a impedir que el escrito de oposición quede formalmente incorporado y vinculado al asiento registral y al título notarial afectado.

Especialmente cuando:

- se denunciaban defectos concretos de legalidad,
- se invocaba expresamente el deber de calificación del artículo 18 LH,

– y se interesaba la suspensión o denegación de la inscripción. la actuación del registrador produce precisamente el efecto de expulsar artificialmente dicha oposición fuera del circuito formal del procedimiento registral.

Y ello no puede interpretarse sino como un intento de vaciar de eficacia jurídica la advertencia formulada por esta parte.

Tercero.–Vulneración de la seguridad jurídica y generación de indefensión.

La actuación recurrida resulta especialmente grave por cuanto impide dejar constancia fehaciente de la oposición formulada por un copropietario directamente afectado y por representante legal de menores cuyos intereses podían verse comprometidos por la actuación registral interesada.

El Registrador no puede seleccionar arbitrariamente qué advertencias jurídicas acceden al expediente y cuáles son expulsadas mediante una reconstrucción artificial de su contenido.

La seguridad jurídica preventiva exige precisamente lo contrario: que toda advertencia jurídicamente relevante vinculada a la legalidad del título quede debidamente incorporada y considerada.

La actuación recurrida genera una evidente situación de indefensión material y vacía de contenido el derecho de esta parte a formular oposición motivada y advertencias de legalidad antes de la práctica registral.

Fundamentos de Derecho

I.–Artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria.

II.–Artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española.

III.–Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos.

IV.–Principio de seguridad jurídica preventiva.

V.–Principio del interés superior del menor (LO 8/2021).

Solicita:

Primero.–Se estime íntegramente este recurso y se declare la nulidad del acto registral recurrido y se deje sin efecto la “comunicación de denegación de asiento de presentación” relativa a la entrada 6264/2026, debido a la falta de resolución completa del expediente y de incongruencia omisiva al limitarse a denegar una de las peticiones formuladas por esta parte y proceder al archivo/expulsión del expediente sin resolver expresa e individualmente las restantes solicitudes contenidas en el escrito presentado que no suponen la presentación a diario, y teniendo la administración la obligación de resolver todas las cuestiones planteadas por el interesado, no pudiendo dar por finalizado el procedimiento omitiendo pronunciamiento sobre el resto de pretensiones ejercitadas, lo que genera indefensión y vulnera el derecho de esta parte a obtener una resolución completa y motivada, por ello con respecto a la entrada 6062/2026 [sic] se interesa se atienda e informe a esta parte sobre el destino del documento, toda vez que si no se procede a a [sic] presentación a diario, se atienda a los demás puntos del solicita. ya que el Sr. registrador “expulsa” dicho escrito no solo del diario, sino de cualquier tipo de entrada o registro solicitados subsidiariamente.

Todo ello deberá interpretarse necesariamente a fin de salvaguardar la seguridad jurídica preventiva conforme al principio del interés superior del menor, de aplicación preferente y transversal en nuestro ordenamiento jurídico tras su reforzamiento por la Ley Orgánica 8/2021, de 4 de junio, de protección integral a la infancia y la adolescencia frente a la violencia, así como en la normativa civil y registral vigente.

En consecuencia, cualquier actuación registral deberá ponderar de forma prioritaria la protección efectiva de los derechos de los menores afectados, evitando situaciones que puedan generarles perjuicio directo o indirecto, presente o futuro, asegurando en todo caso la máxima tutela de su estabilidad jurídica, personal y patrimonial».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 2, 3, 18, 19, 246.3 y 322 de la Ley Hipotecaria; 33, 98, 99, 100 y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de junio de 2010, 31 de enero y 19 de abril de 2017 y 26 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de noviembre de 2024 y 30 de septiembre de 2025.

1. Es objeto de este expediente determinar si debe accederse a la petición del presentante de un escrito dirigido a orientar la calificación registral, en el que solicita que el registrador califique conforme a la legalidad vigente y en consecuencia deniegue o suspenda la práctica de una inscripción solicitada, así como que la resolución que emita sea motivada y que la misma se le notifique.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación, por no constituir el documento un título de los expresados en los artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 420 de su Reglamento.

El recurrente afirma que la actuación del registrador le genera indefensión y que el registrador no puede «seleccionar arbitrariamente qué advertencias jurídicas acceden al expediente y cuáles son expulsadas mediante una reconstrucción artificial de su contenido»; pues entiende el que toda advertencia jurídicamente relevante vinculada a la legalidad del título debe quedar debidamente incorporada y considerada.

2. Para resolver la cuestión, cabe hacer una advertencia previa, relativa al procedimiento registral, que es especial y tasado, al que no se le aplica el procedimiento administrativo común, sino que por la especialidad de su objeto tiene una regulación propia, contenida en la legislación hipotecaria. Esta legislación sólo contempla el acceso de los documentos al Registro a través del Libro Diario, y además restringe qué documentos pueden acceder al mismo: sólo aquellos que cumplan un doble requisito: formal (título público, artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y material (que sean susceptibles de ocasionar algún asiento en los Libros de Inscripciones, artículo 2 de la Ley Hipotecaria). Y el registrador, en su calificación, sólo puede tener en cuenta los asientos del Registro, incluyendo los practicados en el Libro Diario.

En consecuencia, al contrario de lo que afirma el recurrente, el registrador no sólo puede, sino que debe, calificar qué títulos o documentos acceden al Registro y se incorporan al procedimiento registral; pues no se trata de un procedimiento puramente administrativo, ni de un procedimiento judicial, en el que las partes puedan aportar las pruebas que convengan a su derecho, para su valoración por el juez. El registrador se limita a decidir, en base a los títulos inscribibles presentados, si procede o no practicar una inscripción y de qué manera ha de practicarse.

3. Aclarado lo anterior, es evidente que, por el contenido del documento presentado, es correcta la denegación del asiento de presentación, pues el mismo carece de trascendencia jurídico real y no puede llegar a ocasionar ningún asiento en el Registro.

En este sentido, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo, conforme a la cual la calificación del registrador ha de fundarse exclusivamente en los asientos del Registro, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sin poder basarse en medios extrarregistrales; y además, es independiente, no sólo respecto de otros registradores (por ejemplo, anteriores titulares de la misma oficina), sino de también respecto de sí mismo e incluso respecto de las Resoluciones de esta Dirección General, si no se refieren al mismo documento calificado.

Así, el criterio del registrador en la calificación de los documentos presentados es autónoma, no estando vinculado ni por su propio criterio en casos similares

(cfr. Resolución de 18 de junio de 2010), ni en el mismo caso, de forma que, si advierte nuevos defectos de legalidad no consignados en una nota de calificación previa, ha de primar el principio de legalidad, debiendo el registrador calificar incluso extemporáneamente tales defectos (cfr. Resolución de 26 de octubre de 2018).

Como consecuencia de lo anterior, resulta inadmisibile la presentación de escritos orientados a condicionar la calificación registral, o a advertir el registrador de posibles «defectos de legalidad». Cualquier documento de esa índole no puede (ni debe) tener acceso al Libro Diario ni tomarse en consideración por el registrador.

4. En cuanto a la petición del recurrente de que el registrador califique el título presentado con sujeción estricta a la legalidad vigente, es igualmente improcedente, puesto que el registrador, como titular de una función pública, está vinculado en su ejercicio al principio de legalidad (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) y califica siempre –con independencia de que se le solicite o no– conforme a la legalidad vigente.

Y en cuanto a la nota de calificación que eventualmente pudiera recaer, en caso de calificación negativa del título, la notificación de la misma se hará a las personas contempladas por la ley, esto es, el presentante y el notario o autoridad judicial o funcionario que haya expedido dicho título. Por tanto, dicha petición es igualmente improcedente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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, 18 de junio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.