III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24394 *Resolución de 31 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 6 a rectificar el código de identificación fiscal consignado en determinadas inscripciones derivadas de una adquisición hereditaria.*

En el recurso interpuesto por don F. R. S., en nombre y representación de la entidad «Aguazur, SL», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, don Diego Blázquez Mozún, a rectificar el código de identificación fiscal consignado en determinadas inscripciones derivadas de una adquisición hereditaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de abril de 2025 por don Álvaro Delgado Truyols, notario de Palma de Mallorca, con el número 1.829 de protocolo, complementada por otra autorizada por el mismo notario el día 24 de marzo de 2026 con el número 1.279 de protocolo, se solicitó la rectificación del código de identificación fiscal de la mercantil «Aguazur, SL» obrante en la inscripción a favor de ésta del pleno dominio de tres fincas registrales, al constar el número B(…)4, que era el antiguo código de identificación fiscal que le correspondía previamente a la escisión en otras dos (una de ellas con la misma denominación), cuando debiera haber constado el número de código de identificación fiscal B(…)7, que era el correspondiente a la nueva sociedad al haberse escindido aquélla en dos, mediante escritura de escisión otorgada el día 10 de diciembre de 1999, inscrita en el Registro Mercantil.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa la calificación jurídica del documento otorgado día 11 de abril de 2025 ante el Notario de Palma de Mallorca, don Álvaro Delgado Truyols número 1829/2025 de protocolo, presentado el veintiuno de abril del año dos mil veintiséis bajo el asiento 1191 del diario 2026, en unión de escritura complementaria otorgada el 24 de marzo de 2026 ante el mismo indicado Notario, señor Delgado Truyols, número 1.279 de protocolo; se suspende la inscripción en base a lo que sigue:

No se acredita la aceptación de la partición de la herencia realizada por el contador partidor, por los herederos de la causante, ni comparecen a efectos de interpretar su voluntad expresada en el testamento. Tampoco resulta acreditada la adquisición de los bienes por la entidad designada en el testamento, ni que posteriormente transmitiese dichos bienes a la entidad compareciente.

Con fecha de 16 de mayo de 2025 tuvo presentación en este Registro la escritura otorgada por don Álvaro Delgado Truyols el 11 de abril de 2025 con el número de protocolo 1829 y que fue objeto de una primera calificación.

En ella quedó reflejado que doña R. F. M. falleció en Palma el 10 de febrero de 2001, habiendo otorgado testamento el 15 de febrero de 1999 ante el notario don Rafael Gil

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Mendoza, protocolo 582. En dicho testamento se designan herederos, en una mitad indivisa, a la entidad Aguazur S.A. y, en cuanto a la restante mitad, a los hijos del fallecido sobrino don F. S. G.

Dicha entidad Aguazur S.A., se constituyó el 21 de noviembre de 1973, con el CIF A-(…)4, transformada en Sociedad limitada en virtud de escritura otorgada el 2 de junio de 1998 ante el notario don Rafael Gil Mendoza, pasando a tener el CIF B-(…)4, manteniendo, por tanto, la misma personalidad jurídica.

Con posterioridad al otorgamiento del testamento por parte de doña R. F. M., (y antes de su fallecimiento) la entidad Aguazur SL se escinde totalmente, en virtud de escritura de 4 de octubre de 1999, en dos sociedades de nueva constitución, con distinta personalidad jurídica de la sociedad escindida totalmente (ver artículos 94 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada y arts 255 y ss del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Arts 235 y ss del Reglamento del Registro Mercantil).

Se deduce, por tanto, de la fecha del testamento, que es a dicha entidad (Aguazur SL, con CIF B[…]4) a la que se designa heredera y no a quien comparece ahora como sociedad con idéntica denominación, pero distinta personalidad jurídica (Aguazur SL, con CIF B[…]7).

En orden a la adjudicación de los bienes que integran el patrimonio de doña R. a su fallecimiento, se otorgó escritura de partición y adjudicación ante don Rafael Gil Mendoza el 26 de julio de 2001 con el número 3.625 de protocolo, en la que interviene exclusivamente don J. E. F. como Albacea-contador partidor de la herencia de D.ª R. F. M., nombrado en el testamento otorgado ante el notario de Palma de Mallorca don Rafael Gil Mendoza el 15 de febrero de 1999. En dicha escritura se adjudica a la entidad Aguazur SL, con CIF B(…)4 las fincas registrales 28973, 28974 y 11761.

Dicha escritura fue objeto de inscripción el 29 de octubre de 2024 dejando constancia que no constaba la aceptación de dicha herencia, siendo, por tanto, necesaria la aceptación de la misma por los herederos.

Ante la calificación realizada en un primer momento, se presenta escritura complementaria otorgada ante don Álvaro Delgado Truyols el 24 de marzo de 2026, protocolo 1279, en la que se realizan diversas afirmaciones por parte del administrador de las sociedades resultantes de la escindida Aguazur a efectos de justificar que se practique la inscripción a su favor.

Entre otras, afirma que la testadora desconocía al otorgar su testamento que la entidad Aguazur SA, con CIF A(…)4 se había transformado en sociedad limitada.

Dicha manifestación carece de transcendencia pues la transformación de una sociedad anónima en limitada no altera su personalidad jurídica, siendo la misma entidad, pero con una forma societaria diferente. De hecho, tienen el mismo número de identificación fiscal (con la salvedad de la letra inicial, que identifica que se trata de una sociedad limitada). Así, si hubiese comparecido la entidad Aguazur (con CIF B[…]4) habría podido inscribirse la efectiva adquisición de los bienes. Sin embargo, comparece una entidad con idéntica denominación, pero con distinto número de identificación fiscal, lo que refleja que es distinta y que tiene distinta personalidad jurídica a la designada por la testadora en su testamento.

Realiza el interesado una interpretación de la voluntad de la causante de forma unilateral e interesada y que en modo alguno le corresponde en exclusiva. Tal y como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado, en principio, la interpretación del testamento corresponde a los herederos (no sólo, por tanto, a las entidades comparecientes), o en su caso, al albacea (máxime si además es contador-partidor), y en su defecto, a la autoridad judicial.

En dicha interpretación no comparecen los otros interesados en la sucesión, los hijos del fallecido sobrino D. F. S. G., llamados M. D. N., D.ª M. D., D. F., D C. y D. S. S. T. A los cuales también les corresponde esa función de interpretación, máxime cuando podrían estar interesados en la adjudicación de los bienes.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Es decir, es necesaria la intervención de los otros llamados a la herencia a efectos de interpretar la verdadera voluntad de la causante y de acreditar que, efectivamente, la intención de la testadora es la que ahora refleja unilateralmente el compareciente. Ahora bien, teniendo en cuenta, tal y como advierte la Dirección General, que una cosa es interpretar la voluntad del testador y otra muy distinta es averiguar cuál hubiera sido la voluntad de éste de no haberse dado las circunstancias que le llevaron a otorgar determinadas disposiciones testamentarias. (R. 4 de abril de 2017).

Indica también el compareciente que una de las sociedades resultantes de la escisión (Aguazur SL, con CIF B[…]7) otorgó poder a favor de quien fuese el albacea en la sucesión de doña R. F. M. y que, por lo tanto, era conocedor de la escisión producida.

A pesar de dicha afirmación, carente de fundamento, el mencionado albacea-contador partidor, otorgó la escritura de adjudicación a favor de la entidad designada en el testamento y no de una de las sociedades beneficiarias de la escisión, aquella que le confirió el indicado poder.

Dicho contador hizo uso de la facultad conferida por el testador, y según reiterada doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe pública dicha partición tiene el mismo valor que la realizada por el causante, pero requiere para su efectividad la aceptación por lo herederos.

De esta forma, dado que la partición realizada por el contador partidor requiere para su efectividad la aceptación de todos los herederos de la causante, la inscripción, y su titularidad, no será definitiva hasta que se acredite dicha aceptación.

La existencia de la condición suspensiva, en tanto no se acredite su cumplimiento, determina la existencia de dos titularidades, una pendiente (la del adquirente) y otra efectiva o actual (la del transmitente). Dado que el Registro publica dos titularidades diferenciadas y contrapuestas, pero complementarias, pues entre ambas agotan la plena titularidad del derecho condicionalmente transmitido, la realización de cualquier acto dispositivo requerirá la concurrencia de ambos titulares, o bien la acreditación del cumplimiento de la condición (la aceptación de la herencia por los herederos designados).

A este, respecto, no resulta acreditado el cumplimiento de la condición, es decir, que haya sido aceptada la herencia por la entidad Aguazur SL (CIF B[…]4) ni por los otros herederos designados en el testamento. No siendo suficiente a estos efectos la mera manifestación de quien fuera contador partidor, sino que debe acreditarse fehacientemente. Tampoco se acredita que se haya integrado en el patrimonio de una de las sociedades resultantes de la escisión el derecho a aceptar la herencia de doña R., pues el bien seguía integrado en el patrimonio de la causante cuando se disolvió la entidad designada en el testamento y, por lo tanto, dicha entidad carecía de capacidad jurídica para suceder, por lo que no podía transmitir ningún derecho a las sociedades en las que se escindió.

Artículo 758. Código Civil.

Para calificar la capacidad del heredero o legatario se atenderá al tiempo de la muerte de la persona de cuya sucesión se trate.

Artículo 766.

El heredero voluntario que muere antes que el testador, el incapaz de heredar y el que renuncia a la herencia no transmiten ningún derecho a sus herederos, salvo lo dispuesto en los artículos 761 y 857.

Tampoco indicó la causante ninguna cláusula de sustitución a favor de la entidad que ahora pretende inscribir los bienes a su favor, haciendo uso de la facultad reflejada en el artículo 744 del Código Civil.

Artículo 774.

Puede el testador sustituir una o más personas al heredero o herederos instituidos para el caso en que mueran antes que él, o no quieran, o no puedan aceptar la herencia.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

La sustitución simple, y sin expresión de casos, comprende los tres expresados en el párrafo anterior, a menos que el testador haya dispuesto lo contrario.

Por otro lado, a efectos de determinar si los bienes llegaron a integrarse en el patrimonio de la sociedad escindida (y, por lo tanto, se transmitieron a las sociedades beneficiarias) es preciso analizar cuándo se produce la adquisición de los bienes que deja la causante en el caso de fallecimiento y cuál es el momento en el que se debe apreciar la capacidad para suceder. Es decir, lo relevante ahora es determinar si efectivamente los bienes dejados por la causante fueron adquiridos por la entidad Aguazur con CIF B(…)4 y, por lo tanto, se integraron en su patrimonio. Y si dicho patrimonio se integra también por las meras expectativas no consolidadas.

Para ello es necesario precisar cuándo se producen la transmisión de los bienes hereditarios y cuándo se produce su efectiva adquisición.

A este respecto, la apertura de la herencia se produce en el momento del fallecimiento o de la declaración judicial de fallecimiento del “de cuius”. Y es en este instante cuando se produce la vocación de la herencia o llamamiento a los posibles destinatarios. Es un llamamiento potencial, cuya efectividad dependerá de la capacidad para suceder y de la aceptación de la herencia.

El efecto fundamental que la delación de la herencia produce es la atribución al llamado del derecho de aceptar o repudiar la herencia; el llamado “ius delationis”, que no es más que la aptitud de ser continuador de las relaciones jurídicas transmisibles “mortis causa” de una persona, bien por virtud de testamento, bien por virtud de disposición legal.

El Código Civil concibe la capacidad para suceder de una forma muy amplia al señalar que podrán suceder por testamento o abintestato los que no estén incapacitados por la ley (Art 744).

Gozan de capacidad para suceder, no sólo las personas naturales sino también las jurídicas, con sujeción a lo dispuesto en el artículo 38.

Por otro lado, para calificar la capacidad del heredero o legatario se atenderá al tiempo de la muerte de la persona de cuya sucesión se trate. (Art 758 Cc). Es decir, es preciso observar cuál era la capacidad jurídica que tenía quien fue designado heredero (la entidad Aguazur S.A., con CIF A[…]4) en el momento de fallecimiento de la causante.

En dicho momento, como reconocen los interesados, dicha sociedad carecía de personalidad jurídica por haberse escindido totalmente en un momento anterior al fallecimiento de la causante. Es decir, al tiempo del fallecimiento de la causante, dicha sociedad no existía, por lo que difícilmente podía adquirir los bienes de la herencia.

En este sentido, hay que tener en cuenta que los derechos a la sucesión de una persona se transmiten desde el momento de su muerte (Art 658 Cc); los efectos de la aceptación y de la repudiación se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda (Art 989 Cc) y no al momento en el que la causante realizó su testamento; pueden aceptar o repudiar una herencia todos los que tienen la libre disposición de sus bienes (Art 992.1.º Cc); y los legítimos representantes de las asociaciones, corporaciones y fundaciones capaces de adquirir podrán aceptar la herencia que a las mismas se dejare; mas para repudiarla necesitan la aprobación judicial, con audiencia del Ministerio Público. (Art 993 Cc).

En definitiva, dado que la entidad Aguazur SA carecía de personalidad jurídica por estar disuelta no podía llevar a cabo ningún acto de adquisición. Y éste no se transmitió a las sociedades beneficiadas por la escisión por no existir ninguna cláusula de sustitución ordenada por la testadora.

Admitir una postura contraria, es decir, que dicha entidad adquirió una expectativa que se incorporó a su patrimonio (como afirma el interesado) no sólo vulnera las normas citadas, sino que, en la práctica, supondría la desaparición de instituciones como el derecho de sustitución, el de transmisión o el derecho de acrecer. Imaginemos que el testador nombra heredero a una persona física sin establecer un derecho de sustitución. De mantenerse la postura del interesado, si dicho heredero designado fallece antes que el causante, siempre transmitiría el derecho a sus propios herederos, pues existía una expectativa de adquirir los bienes cuando el causante otorgó testamento. No obstante,

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

esta solución es contraria a nuestro ordenamiento jurídico y da lugar a resultados no buscados ni deseados por el legislador.

Por el contrario, imaginemos que, sin que se estableciese ningún derecho de sustitución, una sociedad designada en testamento se disuelve y liquida, con reparto de su patrimonio entre los socios; y todo ello antes del fallecimiento del testador. Habría que entender que carecería de personalidad jurídica y, por tanto, de capacidad en el momento del llamamiento y no podría afirmarse que, en realidad, los bienes dejados en ese testamento pertenecerían ahora a esos socios a los que se les hizo ese reparto, sólo en base a que adquirieron una expectativa cuando el testador lo otorgó. (Art. 766 Código Civil).

Es cierto que mientras el testamento no fue revocado existía un potencial llamamiento a la herencia del causante, pero sólo para el supuesto de que el heredero sobreviviera al mismo y tuviera en tal momento capacidad para suceder. Dicha expectativa o potencial llamamiento desapareció cuando la sociedad se disolvió sin haber fallecido el causante (ni establecer cláusula de sustitución) y, por lo tanto, sin haberle transmitido ningún bien antes de su disolución. Así, el artículo 766 Cc señala que el heredero voluntario que muere antes que el testador, el incapaz de heredar y el que renuncia a la herencia, no transmiten ningún derecho a sus herederos, salvo lo dispuesto en los artículos 761 y 857 (relativos a la intangibilidad de las legítimas de los descendientes).

Por lo tanto, dado que la entidad Aguazur SA se disolvió, y perdió su personalidad jurídica antes del fallecimiento del causante, no transmitió ningún derecho a sus sucesores.

Es discutible, por tanto, que tales bienes integrasen el activo de la entidad escindida posteriormente, el de las sociedades destinatarias de la escisión.

Tampoco se estableció un derecho de sustitución por la causante en previsión de dicha extinción de la sociedad beneficiaria, ni hubo ningún cambio de testamento en el sentido de designar beneficiario a la nueva entidad constituida.

Afirma el interesado que dicha aclaración se realiza en beneficio de la exactitud registral y de la seguridad jurídica, sin que se produzca ningún perjuicio para terceros. A este respecto, si los bienes no fueron adquiridos por la entidad designada en el testamento y, por lo tanto, no fueron transmitidos a las sociedades beneficiadas por la escisión, puede tener lugar la aplicación de instituciones como el derecho de acrecer o la apertura de la sucesión intestada, por lo que la inscripción pretendida puede suponer indefensión, y un perjuicio, a quienes les correspondan efectivamente los bienes. Además de que los otros designados como herederos no han comparecido indicando lo que corresponda a sus intereses.

Indica igualmente el interesado que una de las sociedades beneficiarias de la escisión se hizo cargo de los gastos de conservación, lo que pone de manifiesto los actos de dominio ejercitados por la entidad que pretende inscribir los bienes a su favor. Sin embargo, satisfacer los gastos de otro no te convierte en propietario y los posibles actos de posesión que indiquen que dicha entidad ha ganado el dominio por virtud de la prescripción adquisitiva deben hacerse valen ante los Tribunales a través del correspondiente procedimiento, no siendo este registrador competente para pronunciarse sobre dichos extremos.

No obstante, subyace de la manifestación del interesado la posible existencia de un activo sobrevenido que debe ser objeto de análisis. A este respecto, aunque no se comparte dicha apreciación por las razones indicadas, debe ponerse de manifiesto que, de admitirse su existencia, no correspondería al administrador de las sociedades beneficiarias indicar el destino de tales bienes, sino que los artículos 398 y ss de la Ley de Sociedades de Capital atribuyen esta representación a los (antiguos) liquidadores de la sociedad escindida (Aguazur SL con CIF B[…]4).

Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, vigente cuando se produjo la escisión de la entidad designada en el testamento, regula el procedimiento de escisión, sin que se haya acreditado el cumplimiento de los extremos indicados en la misma.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Así, no ha llegado a acreditarse que dichos bienes se incluyeran en el inventario y subsiguiente balance de liquidación de la sociedad escindida, lo cual es coherente con el hecho de que no formaban parte del patrimonio de la sociedad escindida en tal momento, al no haber fallecido la causante. Y, de haberse incluido se estarían incluyendo en el reparto bienes de titularidad de otra persona.

Por otro lado, el artículo 75 de dicha ley determina el destino que debe darse a los elementos del patrimonio (del que no forman parte las meras expectativas de adquirir un bien) cuando no ha sido atribuido a ninguna sociedad beneficiaria en el proyecto de escisión y la interpretación de éste no permita decidir sobre el reparto, indicando que se distribuirá ese elemento o su contravalor entre todas las sociedades beneficiarias de manera proporcional al activo atribuido a cada una de ellas en el proyecto de escisión.

No ha sido acreditado tal extremo y, por lo tanto, que esos bienes correspondieran en exclusiva a una de las sociedades beneficiarias, por lo que el reconocimiento que ahora realiza la sociedad no destinataria (Salas Holdfin SL) supondría una transmisión no causalizada que, como tal, no permitiría su inscripción registral, al ser preciso en nuestro derecho la necesaria expresión de la causa a pesar de la dicción del artículo 1277 del Código Civil, tal y como ha reconocido reiteradamente la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Amén, de que tal función no corresponde al administrador ahora compareciente, sino al que fue liquidador de la sociedad escindida.

En definitiva, según resulta de los documentos aportados y de los datos del registro, no resulta acreditado las adquisición de los bienes por la entidad Aguazur SL (con CIF B[…]4), que se haya aceptado la partición de la herencia realizada por el contador-partidor por los herederos designados en el testamento, que dicha interpretación del testamento y de la voluntad de la causante haya sido realizada por todos los herederos o por la autoridad judicial o que, efectivamente, tales bienes se hayan integrado en el patrimonio de la compareciente, Aguazur (con CIF B[…]7).

Los defectos señalados se consideran subsanables, de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

No se toma anotación preventiva de dicha suspensión por no haberlo solicitado el presentante.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria el asiento de presentación ha sido prorrogado por el plazo que dicho precepto señala, cabiendo contra esta calificación (…).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Diego Blázquez Mozún registrador/a titular de Registre de la Propietat de Palma N. 6 a día doce de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. R. S., en nombre y representación de la entidad «Aguazur, SL», interpuso recurso el día 9 de junio de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Ante la nota de calificación de fecha 12 de mayo de 2026, extendida por el Registrador de la Propiedad n.º 6 de Palma, don Diego Blázquez Mozún, relativa a la escritura complementaria de otra de adición, manifestación y aceptación de herencia autorizada por el Notario de Palma don Álvaro Delgado Truyols el 24 de marzo de 2026, con el número 1279 de protocolo, presentada en unión de la escritura otorgada el 11 de abril de 2025, número 1.829 de protocolo, ante el mismo Registro, comparezco y,

Digo

Que, dentro del plazo legal y al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpongo Recurso contra la calificación negativa de fecha 12 de mayo de 2026, por la que se suspende la inscripción solicitada, interesando su revocación íntegra y la práctica de los asientos procedentes, con base en los siguientes;

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Hechos:

Primero. Constitución, transformación y designación testamentaria de Aguazur.

1.1 El día 19 de septiembre de 1973 se constituyó la sociedad mercantil Aguazur, S.A., con CIF A-(...)4.

1.2 Mediante escritura otorgada el 2 de junio de 1998, dicha sociedad se transformó en sociedad de responsabilidad limitada, pasando a denominarse Aguazur, S.L., con CIF B-(...)4, sin alteración de su personalidad jurídica, como resulta de la propia nota de calificación recurrida,

1.3 El día 15 de febrero de 1999, doña R. F. M., que carecía de legitimarios, otorgó testamento ante el Notario de Palma de Mallorca don Rafael Gil Mendoza, número 582 de protocolo. En dicho testamento instituyó herederos, por mitades indivisas, a la entidad Aguazur, S.A. y a los hijos de su sobrino fallecido don F. S. G. Asimismo, nombró albacea contador-partidor, con las más amplias facultades para hacer la partición, a don J. E. F., persona de especial confianza de la testadora.

1.4 La referencia testamentaria a Aguazur, S.A. debe ponerse en relación con la realidad societaria entonces existente: la sociedad anónima se había transformado en limitada, pero continuaba siendo la misma persona jurídica. La cuestión litigiosa no se sitúa, por tanto, en la transformación de 1998 –que no alteró la personalidad–, sino en la posterior escisión total de 1999 y en sus efectos sobre la designación testamentaria.

Segundo. Escisión total de Aguazur, S.L. y continuidad de su rama inmobiliaria.

2.1 El 4 de octubre de 1999, con posterioridad al otorgamiento del testamento y con anterioridad al fallecimiento de la causante, la sociedad Aguazur, S.L., CIF B-(...)4, se escindió totalmente en dos sociedades familiares de nueva creación.

2.2 Como consecuencia de dicha escisión total, se constituyeron, entre otras, las siguientes sociedades beneficiarias:

– Aguazur, S.L., con CIF B(...)7, que conservó la denominación social Aguazur y recibió la rama inmobiliaria y agrícola de la sociedad escindida.

– Salas Holdfin, S.L., que recibió la rama financiera, participaciones sociales y valores mobiliarios.

2.3. La escisión total no supuso una desaparición material de la realidad empresarial designada por la causante sin sucesor jurídico alguno, sino una operación de modificación estructural con transmisión en bloque del patrimonio de la sociedad escindida a las sociedades beneficiarias. La entidad ahora interesada, Aguazur, S.L., CIF B-(...)7, es precisamente la sociedad beneficiaria que conservó la denominación Aguazur y continuó la rama inmobiliaria de la entidad designada testamentariamente. Este dato no es baladí, pese a que así pudiera parecer.

Tercero. Poder conferido al albacea contador-partidor por la sociedad beneficiaria Aguazur, S.L.

3.1 El 22 de noviembre de 1999, unos 50 días después del otorgamiento de la escritura de escisión total de la vieja Aguazur, la sociedad beneficiaria Aguazur, S.L., CIF 3(...)7, otorgó poder amplio a favor de don J. E. F., la misma persona designada por la causante como albacea contador-partidor. Poder que causó la inscripción 2.ª en el Registro Mercantil.

3.2 Esta circunstancia es relevante no porque el poder societario sustituya ni amplíe las facultades testamentarias del contador-partidor, sino porque acredita que, al tiempo de otorgarse posteriormente la partición hereditaria, don J. E. F. conocía directamente la escisión, la continuidad de la rama inmobiliaria bajo la denominación Aguazur y la realidad familiar y societaria subyacente.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Cuarto. Fallecimiento de la causante y otorgamiento de la partición hereditaria por el albacea contador-partidor.

4.1 Doña R. F. M. falleció en Palma el día 10 de febrero de 2001.

4.2 El día 26 de julio de 2001, el albacea contador-partidor don J. E. F., actuando en ejercicio de las facultades conferidas por la testadora, otorgó escritura de partición y adjudicación de la herencia de doña R. F. M. ante el Notario de Palma de Mallorca don Rafael Gil Mendoza, número 3.625 de protocolo.

4.3 En dicha escritura se adjudicaron a Aguazur, S.L. (sin indicación de NIF) las fincas registrales 28.973, 28974 y 11.761 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Palma, que son los bienes a los que se refiere la nota de calificación recurrida.

4.4 El albacea contador-partidor, conocedor de la escisión ya consumada, interpretó y ejecutó la voluntad testamentaria de la causante adjudicando los bienes a la sociedad que conservaba la denominación Aguazur y que continuaba la rama inmobiliaria de la entidad designada en el testamento. Esa interpretación no es una construcción unilateral realizada en 2026 por la sociedad compareciente, sino la interpretación particional realizada en 2001 por la persona nombrada por la causante para partir su herencia.

4.5 En la escritura de partición consta, además, la manifestación del albacea contador-partidor relativa a la aceptación de la herencia por los herederos, circunstancia que, unida al comportamiento posterior de la sociedad adjudicataria, resulta relevante a efectos de aceptación tácita.

Quinto. Actuación pacífica de Aguazur, S.L. durante más de dos décadas.

5.1 Desde el otorgamiento de la escritura de partición de 26 de julio de 2001, la sociedad Aguazur, S.L., CIF B(...)7, ha venido actuando pública, pacífica e ininterrumpidamente como titular de los bienes adjudicados.

5.2 Durante aproximadamente veinticinco años, Aguazur, S.L. ha realizado actos propios de titularidad y administración sobre las fincas, tales como la asunción de gastos de conservación, pago de tributos, formalización de arrendamientos, atención de cargas y cancelación de hipotecas, sin que conste oposición judicial o extrajudicial de los restantes llamados a la sucesión ni de terceros. Incluso pagó un préstamo gravado con hipoteca sobre el inmueble, extremo que resulta de la escritura pública de cancelación de la hipoteca, inscrita en el Registro, en la que la entidad bancaria prestamista manifiesta explícitamente que el préstamo fue liquidado y pagado por esta compañía.

5.3 Tales actos no se invocan en este recurso para que el Registrador declare una adquisición por prescripción adquisitiva –cuestión que, en su caso, correspondería a los tribunales– sino como hechos reveladores de la aceptación tácita de la herencia por la sociedad adjudicataria, de la ejecución pacífica de la partición y de la inexistencia de controversia real durante más de dos décadas.

Sexto. Fallecimiento del albacea contador-partidor.

6.1 Don J. E. F., albacea contador-partidor designado por la causante y otorgante de la partición hereditaria, falleció el día 25 de agosto de 2002, aproximadamente un año después de haber formalizado la partición.

6.2 Desde entonces, la partición no ha sido judicialmente impugnada por ninguno de los interesados en la sucesión.

Séptimo. Inscripción de la escritura de partición en 2024.

7.1 La escritura de partición y adjudicación de herencia de 26 de julio de 2001 fue objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 6 de Palma el día 29 de octubre de 2024.

7.2 En dicha inscripción se dejó constancia de que no constaba la aceptación expresa de la herencia por los herederos.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

7.3 La existencia de esa inscripción es de extraordinaria relevancia. No nos encontramos ante una partición inexistente, ni ante una partición pendiente de aprobación por todos los interesados, ni ante un título absolutamente ajeno al Registro. La partición otorgada por el albacea contador-partidor accedió al Registro, con la advertencia correspondiente, y sus asientos producen los efectos propios de la legislación hipotecaria mientras no sean rectificados por los cauces legalmente previstos,

Octavo. Escrituras de subsanación y complementaria otorgadas el 11 de abril de 2025 y 24 de marzo de 2026.

8.1 El 11 de abril de 2025 de se otorgó escritura de subsanación de otra de adición, manifestación y aceptación de herencia, ante el Notario de Palma don Álvaro Delgado Truyols, número 1.829 de protocolo, calificándose por el Registro de acuerdo con lo siguiente: “No resulta acreditado el error que se indica en el título ni que la entidad adquirente sea la misma que a quien se designó en el testamento (Art 40 Ley Hipotecaria)” (sic)

8.2 Para completar y aclarar los extremos advertidos, se otorgó escritura complementaria de otra de adición, manifestación y aceptación de herencia el día 24 de marzo de 2026, ante el Notario de Palma don Álvaro Delgado Truyols, número 1.279 de protocolo,

8.3 En dicha escritura se hicieron constar circunstancias relativas a la transformación, escisión, continuidad patrimonial y actuación de Aguazur, S.L., CIF B-(...)7, así como la posición de las sociedades beneficiarias de la escisión.

8.4 La escritura complementaria no pretende sustituir la voluntad de la causante ni rehacer la partición hereditaria, Su finalidad es aclarar documentalmente la continuidad jurídico-económica de la entidad designada bajo la denominación Aguazur, la interpretación ya efectuada por el contador-partidor en 2001 y la aceptación tácita derivada de los actos posteriores de la sociedad adjudicataria.

Noveno. Nota de calificación recurrida.

9.1 Mediante nota de fecha 12 de mayo de 2026, el Registrador de la Propiedad n.º 6 de Palma suspende la inscripción solicitada.

9.2 La calificación, mucho más extensa y elaborada que la anterior, en síntesis, se funda en los siguientes defectos o argumentos:

– Que no se acredita la aceptación de la partición de la herencia realizada por el contador-partidor por los herederos de la causante.

– Que no comparecen los demás herederos a efectos de interpretar la voluntad expresada por la testadora.

– Que la sociedad designada en el testamento, Aguazur, S.A./S.L., CIF A/B(...)4, se extinguió por escisión total antes del fallecimiento de la causante, por lo que no podía adquirir la herencia.

– Que no se acredita que los bienes o la posición hereditaria se integrasen en el patrimonio de la sociedad compareciente, Aguazur, S.L., CIF B(...)7.

– Que, de existir un activo sobrevenido, la legitimación correspondería a los antiguos liquidadores de la sociedad escindida, y no al administrador de la sociedad beneficiaria.

– Que podría producirse, en su caso, acrecimiento a favor de los demás coherederos o apertura de la sucesión intestada.

9.3 Frente a dicha calificación se interpone el presente recurso, al entender que la misma parte de una concepción excesivamente restrictiva de la partición por contador-partidor, desconoce la relevancia de la escisión total como operación de sucesión universal, convierte una cuestión interpretativa ya resuelta por el contador-partidor en una exigencia de unanimidad de todos los herederos, y reabre indebidamente cuestiones de fondo que, en su caso, corresponderían a la autoridad judicial.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Procedencia del recurso y objeto de la controversia.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, contra la nota de calificación negativa de fecha 12 de mayo de 2026, dentro del plazo legalmente establecido.

El objeto del recurso no consiste en obtener de la Dirección General una declaración abstracta sobre la prescripción adquisitiva, ni una sentencia declarativa sobre eventuales derechos contradictorios, ni una modificación judicial del testamento.

Lo que se interesa es la revocación de una calificación que suspende indebidamente la inscripción solicitada pese a concurrir los siguientes elementos:

– una partición hereditaria otorgada por albacea contador-partidor testamentario;
– una interpretación de la disposición testamentaria realizada por quien fue expresamente designado por la causante para partir la herencia;
– una operación de escisión total anterior al fallecimiento, con sucesión universal y continuidad de la rama inmobiliaria bajo la denominación Aguazur;
– una actuación pacífica de la sociedad adjudicataria durante más de veinticinco años;
– una inscripción registral ya practicada en 2024 de la escritura particional, con la advertencia relativa a la aceptación;
– ausencia de legitimarios en la sucesión de la causante;
– falta de impugnación judicial por cualquiera de los interesados.

Conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe ceñirse a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, sin que pueda convertirse en un proceso declarativo sobre todas las hipótesis sucesorias imaginables. La propia doctrina de la Dirección General ha reiterado que el recurso contra la calificación no es cauce para resolver controversias de fondo entre interesados, sino para controlar la corrección jurídica de la calificación registral.

La calificación recurrida transforma en obstáculos registrales absolutos cuestiones que, conforme a la doctrina de la Dirección General, no pueden impedir por sí mismas la eficacia registral de la partición hecha por contador partidor mientras no exista extralimitación patente o impugnación judicial.

En este sentido, un análisis sosegado de la cuestión que se somete al conocimiento de la Dirección General evidencia que la calificación responde, antes que a un verdadero óbice de legalidad, a la voluntad de mantenerla y no enmendarla, defendiendo así un criterio que no es sino un formalismo exacerbado.

Examinada la problemática desapasionadamente –esto es, desde una posición no comprometida con la conservación de la propia calificación–, se constata con claridad que lo que aquí concurre es un puro error formal, y no una cuestión de fondo que dé pie a debate alguno: bastaba con que, al otorgarse las escrituras, se hubiera consignado el NIF, lo que sencillamente no se hizo, y solo con ello la cuestión habría quedado ya resuelta.

Pretender, como hace el Registrador, mantener y no enmendar un reparo tan evidente supone erigir en obstáculo lo que carece de toda sustancia, cuando, abordada la problemática con la distancia debida, se advierte que en rigor no había tema y que este estaría desde el inicio resuelto.

II. Consideración preliminar. Improcedencia de una calificación fundada en formalismos enervantes, desconectados de la realidad jurídica acreditada y de la finalidad material del sistema registral.

La calificación registral, aun siendo una función esencial para la seguridad jurídica preventiva, no puede ejercerse como una búsqueda de obstáculos formales carentes de

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

verdadera sustantividad jurídica, ni como una reconstrucción artificiosa de impedimentos que no responden a la protección efectiva de ningún derecho real, sucesorio o legitimario concretamente comprometido.

El Registro de la Propiedad no es un fin en sí mismo, sino una institución al servicio de la seguridad jurídica, de la protección del tráfico y de la concordancia entre la realidad jurídica extrarregistral y la realidad publicada por los asientos. Su función no consiste en imponer al ciudadano cargas formales desproporcionadas, inútiles o imposibles de satisfacer cuando del conjunto del expediente resulta suficientemente acreditada la realidad jurídica cuya inscripción se pretende.

En este sentido, la calificación registral debe ejercerse conforme a criterios de razonabilidad, proporcionalidad y finalidad. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria atribuye al Registrador una función calificadora rigurosa, pero no ilimitada ni desvinculada de la finalidad institucional del Registro. Dicha función debe dirigirse a impedir el acceso registral de títulos inválidos, ineficaces o lesivos para terceros, no a exigir formalidades adicionales que no aportan una protección real a ningún interesado y que, por el contrario, pueden terminar frustrando la eficacia de actos jurídicos válidos, ejecutados pacífica impugnados durante décadas.

La exigencia de nuevas comparecencias, ratificaciones o declaraciones formales solo puede justificarse cuando exista una razón jurídica material que la haga necesaria: protección de legitimarios, consentimiento de titulares registrales afectados, tracto sucesivo, falta de poder dispositivo, contradicción patente con el título sucesorio o riesgo cierto para terceros. Fuera de esos supuestos, la imposición de requisitos puramente formales, desconectados de una finalidad protectora concreta, se convierte en un formalismo enervante incompatible con la función propia del sistema registral.

En el presente caso, la calificación recurrida no identifica un perjuicio real y actual para legitimarios –que no existen– ni una impugnación judicial pendiente, ni una contradicción registral insalvable, ni una extralimitación patente del albacea contador-partidor. Lo que hace es construir una cadena de exigencias formales a partir de hipótesis sucesorias alternativas –acrecimiento, intestada, activo sobrevenido, necesidad de interpretación conjunta por todos los herederos– que ningún interesado ha hecho valer judicialmente y que contradicen la partición otorgada por quien fue designado por la causante para realizarla.

Debe recordarse que la sucesión de doña R. F. M. fue ordenada por testamento; que la causante nombró albacea contador-partidor; que dicho contador-partidor otorgó la partición en 2001; que la sociedad adjudicataria ha venido actuando durante más de veinticinco años como titular de los bienes; que la partición accedió al Registro en 2024; y que no consta oposición judicial de ninguno de los llamados. En tal contexto, exigir ahora la comparecencia de todos los coherederos voluntarios (que ya serán herederos de los coherederos debido al fallecimiento de algunos de ellos) para ratificar una interpretación ya realizada por el contador-partidor supone convertir una cautela formal en un obstáculo material desproporcionado.

La calificación no puede prescindir de la realidad acreditada. La realidad es que la sociedad designada testamentariamente bajo la denominación Aguazur se reorganizó mediante escisión total; que la rama inmobiliaria continuó bajo una sociedad beneficiaria con la misma denominación; que el albacea contador-partidor conocía esa realidad; que adjudicó los bienes conforme a ella; y que esa adjudicación ha sido ejecutada pacíficamente durante más de dos décadas. Y, a mayor abundamiento, la otra mercantil resultante de la escisión, Salas Holdfin, S.L., compareció y manifestó no solo su conformidad, sino que aseveró que, en efecto, Aguazur, S.L. recibió en su momento (2001) el inmueble sin que existiera vindicación o cuestión alguna sobre este hecho,

Frente a esa realidad, no resulta conforme con la finalidad del Registro erigir como obstáculo absoluto la falta de una comparecencia formal de quienes no son legitimarios, no han impugnado la partición y no han hecho valer derecho contradictorio alguno.

El ordenamiento jurídico no ampara la utilización de las formas como instrumentos de frustración de derechos cuando la finalidad de dichas formas ya ha quedado satisfecha

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

por otros medios suficientemente acreditados. Las formas cumplen una función de garantía; no pueden convertirse en un mecanismo autónomo de denegación cuando no existe duda razonable sobre la realidad jurídica sustantiva ni riesgo efectivo para terceros.

La doctrina constitucional sobre la tutela judicial efectiva ha rechazado reiteradamente los formalismos excesivos o desproporcionados cuando impiden obtener una respuesta de fondo sin servir a una finalidad legítima proporcionada. Aunque la calificación registral no sea propiamente un proceso jurisdiccional, el sistema registral forma parte del ordenamiento jurídico y debe ser interpretado conforme a los mismos principios generales que lo informan: seguridad jurídica, interdicción de la arbitrariedad, proporcionalidad, buena fe, confianza legítima y efectividad de los derechos.

Aplicados esos principios al presente expediente, la conclusión es clara: no cabe sacrificar una adjudicación hereditaria realizada por contador-partidor, inscrita en lo sustancial, ejecutada pacíficamente durante veinticinco años y no impugnada judicialmente, por la exigencia de formalidades adicionales cuya utilidad real no se identifica.

La seguridad jurídica no se ve reforzada manteniendo una discordancia registral artificial, sino permitiendo que el Registro refleje adecuadamente la realidad jurídica consolidada, sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponder a quien se considerase lesionado.

De aceptarse la tesis de la calificación, el ciudadano quedaría sometido a una carga irrazonable: obtener, veinticinco años después de una partición otorgada por contador-partidor ya fallecido, la comparecencia de todos los coherederos voluntarios o reconstruir una cadena societaria y sucesoria bajo parámetros de certeza absoluta que exceden de lo exigible en sede registral. Esa carga no protege a legitimarios inexistentes ni a terceros identificados; simplemente bloquea la plena eficacia registral de una situación jurídica pacífica y consolidada.

Por ello, la calificación recurrida incurre en un exceso de formalismo, No se limita a controlar la legalidad del título presentado y los obstáculos que resultan del Registro, sino que exige una suerte de depuración absoluta de toda hipótesis sucesoria o societaria imaginable, aunque ninguna de ellas haya sido planteada por interesado alguno ante los tribunales. Ese modo de calificar desplaza indebidamente el centro de gravedad desde la seguridad jurídica material hacia una seguridad puramente aparente, basada en la evitación de cualquier riesgo abstracto, por remoto que sea, a costa de impedir la inscripción de una realidad jurídica suficientemente acreditada,

La función calificadora debe ser exigente, pero también finalista. Debe impedir inscripciones contrarias a Derecho, pero no promover soluciones alejadas de la realidad jurídica y económica del caso. Debe proteger a terceros, pero no crear artificialmente terceros hipotéticos para denegar una inscripción, De preservar la legalidad, pero no imponer formalidades carentes de utilidad material cuando no existe lesión concreta de derecho alguno.

En consecuencia, también desde esta perspectiva debe revocarse la nota recurrida. La inscripción solicitada no vulnera la seguridad jurídica registral; antes al contrario, la realiza, al permitir que el Registro refleje la situación jurídica derivada de una partición testamentaria válida, interpretada por el albacea contador-partidor, aceptada tácitamente mediante actos concluyentes, ejecutada pacíficamente durante décadas y no contradicha por resolución judicial alguna.

No empece a lo anterior la indicación que el Registrador formula in voce y que, de hecho, plasma ya en la calificación de la escritura otorgada el 11 de abril de 2025 ante el Notario de Palma don Álvaro Delgado Truyols, número 1.829 (“A la vista de los artículos 17 de la Ley del Notariado y de los artículos 144 y 153 del Reglamento Notarial, es precisa la intervención de todos los otorgantes de la escritura que se pretende rectificar o subsanar, es decir, la intervención del contador partidor (don J. E. F.), o en su defecto, es preciso obtener la oportuna resolución judicial.”) (sic), conforme a la cual lo procedente sería que los interesados acudieran al Juzgado e interpusieran la oportuna demanda a fin de que se les reconociese el dominio y la titularidad del inmueble por vía de usucapión. Tal indicación resulta sencillamente inatendible, pues aquí no se postula la

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

adquisición de la propiedad por el mecanismo de la usucapión, sino el simple acatamiento de una decisión testamentaria legítimamente adoptada, cuyo título dominical no precisa de declaración judicial alguna.

No puede convertirse en remedio ordinario el expediente, en apariencia cómodo, de derivar al particular a un litigio –con todo lo que ello comporta– para sortear así la calificación, reclamando la puesta en marcha de un poder del Estado allí donde resulta del todo innecesario: un examen tranquilo y sosegado de los antecedentes conduce a la única conclusión posible, a saber, que el dominio y la titularidad vienen ya determinados por las propias disposiciones testamentarias.

III. La partición otorgada por albacea contador-partidor testamentario es válida e inscribible sin aprobación de todos los herederos.

El primer eje de la calificación recurrida es la afirmación de que no se acredita la aceptación de la partición por todos los herederos y que, por tanto, la inscripción no puede practicarse o no puede quedar plenamente consolidada. Esta premisa debe rechazarse.

La partición hereditaria de 26 de julio de 2001 no fue una partición contractual otorgada por algunos herederos con ausencia de otros. Fue una partición realizada por el albacea contador-partidor testamentario nombrado por la causante, en ejercicio de las facultades conferidas en el testamento.

Conforme al artículo 1057 del Código Civil, el testador puede encomendar por acto inter vivos o mortis causa la simple facultad de hacer la partición a cualquier persona que no sea uno de los coherederos. Cuando esa facultad ha sido conferida, la partición realizada por el contador-partidor no exige, como regla general, la aprobación de los herederos.

La Dirección General ha reiterado que las particiones hechas por contador-partidor, al reputarse como si fueran hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles, sin necesidad de aprobación de los herederos o legatarios, siempre que el contador actúe dentro de sus facultades y sin perjuicio de las acciones judiciales que puedan corresponder a quienes se consideren perjudicados. Así resulta, entre otras, de la Resolución de 28 de septiembre de 2020, que recuerda expresamente que la intervención de los herederos no desvirtúa el carácter unilateral de las particiones practicadas por contador-partidor, las cuales no requieren aprobación de herederos y legitimarios cuando el contador actúa dentro de su función.

La misma orientación se aprecia en la Resolución de 12 de marzo de 2024, que, aun referida a contador-partidor dativo, confirma la fuerza de la partición realizada por contador y la improcedencia de exigir automáticamente la intervención de todos los interesados cuando el ordenamiento ha previsto una vía particional específica.

Esta doctrina registral encuentra hoy pleno respaldo en la jurisprudencia civil más reciente, La Sentencia del Tribunal Supremo 784/2025, de 19 de mayo de 2025, reitera que la partición del contador-partidor es un negocio unilateral equiparable a la partición del testador, que no requiere el consentimiento ni la aprobación de los herederos para su validez y eficacia, precisando que la aprobación judicial del artículo 1060 del Código Civil se reserva a las particiones convencionales y no a las realizadas al amparo del artículo 1057. En el mismo sentido, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid 326/2025, de 23 de octubre de 2025, declara que la partición realizada por contador-partidor testamentario no requiere aprobación judicial ni intervención de los herederos –incluso cuando alguno de ellos es incapaz–, reservando la aprobación judicial del artículo 1060 del Código Civil a las particiones convencionales entre coherederos.

En el presente caso, la fuerza de esta doctrina es todavía mayor, porque no estamos ante un contador-partidor dativo, sino ante un albacea contador-partidor testamentario, designado directamente por la causante y dotado de la confianza que justifica precisamente la eficacia autónoma de su partición.

Por ello, la exigencia de que todos los herederos comparezcan para aprobar la partición o para ratificar la interpretación efectuada por el contador-partidor contradice la esencia misma de la institución.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Si los herederos disienten de la partición, su vía es la impugnación judicial. Lo que no cabe es convertir esa eventual posibilidad de impugnación en obstáculo registral preventivo cuando la partición no revela una extralimitación clara, patente y directamente apreciable desde el título.

IV. Debe distinguirse entre aceptación de la herencia, aprobación de la partición y eficacia registral de la partición hecha por contador-partidor.

La nota recurrida mezcla, a juicio de esta parte, tres planos que deben mantenerse diferenciados:

– La aceptación de la herencia por los llamados.
– La aprobación de la partición realizada por contador-partidor.
– La inscribibilidad de la partición otorgada por quien tenía facultades testamentarias para partir.

Es cierto que la adquisición hereditaria requiere aceptación. Pero de ello no se sigue que la partición hecha por contador-partidor requiera aprobación unánime de todos los herederos para acceder al Registro. La doctrina registral admite que la partición del contador-partidor sea inscribible por sí sola, incluso aunque no conste la aceptación expresa de alguno de los llamados, sin perjuicio de que dicha aceptación pueda constar posteriormente o resulte implícita en actos propios.

La nota de calificación afirma que la partición del contador-partidor tiene el mismo valor que la realizada por el causante, pero que requiere para su efectividad la aceptación por los herederos, Aun admitiendo la necesidad de aceptación hereditaria como presupuesto de adquisición, esa afirmación no autoriza a exigir la aprobación de todos los herederos como requisito de inscripción de la partición ni a suspender indefinidamente la eficacia registral de lo ya partido por quien fue designado por la causante.

La escritura de partición fue otorgada en 2001; la sociedad adjudicataria ha actuado desde entonces como titular; la partición fue inscrita en 2024, con la advertencia relativa a la aceptación; y no consta impugnación judicial. En este contexto, convertir la ausencia de una aceptación formal separada de todos los herederos en obstáculo absoluto resulta desproporcionado y contrario a la doctrina expuesta.

V. La aceptación tácita de Aguazur, S.L. resulta de actos concluyentes mantenidos durante más de veinticinco años.

A mayor abundamiento, incluso si se considera necesario acreditar aceptación de la herencia por la sociedad adjudicataria, en el presente caso concurren actos inequívocos de aceptación tácita.

El artículo 999 del Código Civil dispone que la aceptación tácita es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero.

Asimismo, el artículo 989 del Código Civil establece que los efectos de la aceptación y de la repudiación se retrotraen siempre al momento de la muerte de la persona a quien se hereda. Ambos preceptos del Código Civil resultan directamente aplicables.

La jurisprudencia ha precisado que no todo acto implica aceptación tácita: se requieren actos de “señor y dueño” que revelen de forma inequívoca la intención de hacer propia la herencia, Así, el Tribunal Supremo, en sentencia de 20 de enero de 1998, declaró que el mero pago del impuesto de sucesiones no constituye por sí solo aceptación tácita, por tratarse de un acto debido y no de libre disposición; y la Sentencia del Tribunal Supremo 1311/2025, de 25 de septiembre de 2025, rechaza que la mera conducta procesal defensiva del llamado en un juicio suponga aceptación tácita, cuando precisamente se alega la falta de condición de heredero. En la misma línea, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Valladolid) 282/2013, de 20 de febrero de 2013, califica el pago parcial de una deuda tributaria del causante como acto

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

de mera conservación o administración provisional, insuficiente por sí solo para presumir la aceptación.

En cambio, se aprecia aceptación tácita cuando el llamado realiza un conjunto de actos concluyentes de dominio sobre los bienes hereditarios. La Sentencia de la Audiencia Provincial de A Coruña 92/2026, de 12 de febrero de 2026, aprecia aceptación tácita en la conducta de los herederos que envían requerimientos, promueven la división judicial de la herencia e impugnan el testamento, por tratarse de actos incompatibles con la falta de voluntad de aceptar.

Desde la escritura de partición de 26 de julio de 2001, Aguazur, S.L., con CIF B-(...)7, ha venido actuando pública y pacíficamente como titular de las fincas adjudicadas. La sociedad ha asumido gastos, tributos, cargas, actos de administración, arrendamientos y cancelaciones hipotecarias, sin oposición de los demás interesados durante más de dos décadas.

Tales actos exceden de la mera conservación de una cosa ajena. Son actos propios de quien se comporta como titular dominical de los bienes adjudicados en una partición hereditaria y revelan de manera concluyente la voluntad de aceptar la atribución hereditaria. Por tanto, la aceptación no debe valorarse únicamente desde la existencia o inexistencia de una fórmula sacramental de aceptación expresa, sino desde el conjunto de actos jurídicos y materiales desplegados durante veinticinco años, con los efectos retroactivos del artículo 989 del Código Civil.

La manifestación contenida en la escritura de partición relativa a la aceptación de la herencia por los herederos, hecha por el albacea contador-partidor en el propio título particional, debe valorarse conjuntamente con esos actos posteriores. No se trata de atribuir a dicha manifestación un valor probatorio aislado e incontestable, sino de integrarla en un conjunto de circunstancias objetivas que demuestran que la partición fue aceptada, ejecutada y mantenida pacíficamente durante décadas.

VI. La causante carecía de legitimarios: no existe legítima cuya intangibilidad justifique una exigencia reforzada de intervención de otros interesados.

La nota de calificación parece trasladar al presente caso cautelas propias de supuestos en los que existen legitimarios cuyos derechos forzosos pueden quedar afectados por la partición. Sin embargo, en la sucesión de doña R. F. M. no existen legitimarios.

La causante instituyó herederos voluntarios a una entidad mercantil y a determinados sobrinos-nietos. Estos últimos son interesados en la sucesión, pero no ostentan la posición reforzada de legitimarios. No existe, por tanto, legítima estricta, pars bonorum indisponible ni intangibilidad legitimaria que exija una tutela registral especialmente intensa mediante la intervención de todos los llamados.

Esta circunstancia es decisiva. En la doctrina registral sobre necesidad de intervención de legitimarios, la razón de la exigencia radica en la protección de la legítima. Pero cuando no hay legitimarios y existe contador-partidor testamentario, la regla debe ser la contraria: ha de respetarse la partición realizada por la persona designada por el testador, sin perjuicio de la impugnación judicial por quien alegue perjuicio.

En consecuencia, la eventual posición de los demás coherederos voluntarios no puede convertirse en un veto registral preventivo frente a la partición otorgada por el contador-partidor, máxime cuando han transcurrido más de veinticinco años sin que conste oposición alguna.

VII. La interpretación testamentaria relevante fue realizada por el albacea contador-partidor en 2001, no unilateralmente por la sociedad compareciente en 2026.

La calificación recurrida reprocha que la sociedad compareciente realice una interpretación unilateral e interesada de la voluntad de la causante, Este planteamiento no se corresponde con la realidad jurídica del expediente.

La interpretación relevante no nace en la escritura complementaria de 2026. La interpretación determinante fue realizada en 2001 por don J. E. F., albacea contador-

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

partidor designado por la testadora, al otorgar la partición y adjudicar los bienes a Aguazur, S.L., sociedad beneficiaria que conservaba la denominación Aguazur y continuaba la rama inmobiliaria de la entidad designada testamentariamente.

Las escrituras complementarias de 2025 y de 2026 no pretenden interpretar por primera vez el testamento ni sustituir la función del contador-partidor. Su finalidad es aclarar y documentar las circunstancias societarias y fácticas que explican la adjudicación realizada en 2001 por quien tenía facultades testamentarias para partir.

Conforme al artículo 675 del Código Civil, toda disposición testamentaria debe entenderse en el sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad del testador; en caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento. La Dirección General ha admitido reiteradamente que entre las facultades del contador-partidor se incluye la interpretación del testamento como presupuesto necesario para el desempeño de su función particional. Esa interpretación solo puede rechazarse en sede registral cuando resulte claramente contraria a las pautas del artículo 675 del Código Civil, notoriamente contraria a la ley o manifiestamente opuesta a lo dispuesto por el testador.

La jurisprudencia civil subraya, además, el principio de conservación de las particiones (favor partitionis). La citada Sentencia del Tribunal Supremo 784/2025, de 19 de mayo de 2025, recuerda que la invalidez de la partición debe reservarse a supuestos en que no exista otro remedio y se acredite un perjuicio concreto, especialmente cuando la partición ha sido ejecutada y no se ha impugnado en plazo. En el mismo sentido, la Audiencia Provincial de Madrid, en su sentencia 326/2025, aplica el favor partitionis para rechazar la nulidad de particiones ya ejecutadas por supuestas irregularidades formales.

Nada de ello ocurre aquí. El contador-partidor no alteró las cuotas hereditarias, no desconoció la institución de herederos, no perjudicó derechos legitimarios inexistentes y no creó una sustitución testamentaria arbitraria. Lo que hizo fue identificar, en el contexto de una escisión total ya consumada, qué sociedad continuaba la realidad empresarial e inmobiliaria designada bajo la denominación Aguazur.

VIII. La escisión total no equivale a premoriencia ni a incapacidad sucesoria: existe continuidad por sucesión universal de la rama patrimonial designada.

La calificación recurrida equipara sustancialmente la extinción de la sociedad escindida con la premoriencia de un heredero voluntario o con la desaparición de una persona jurídica sin sucesión. A partir de esa premisa aplica los artículos 758 y 766 del Código Civil para concluir que la sociedad designada carecía de capacidad para suceder al tiempo del fallecimiento y que no pudo transmitir derecho alguno a las sociedades beneficiarias.

Dicha equiparación es improcedente.

El artículo 766 del Código Civil contempla supuestos de premoriencia, incapacidad o renuncia del heredero voluntario, en los que el llamado no transmite ningún derecho a sus herederos salvo las excepciones legalmente previstas.

Pero una escisión total societaria no es una muerte civil sin sucesión ni una desaparición patrimonial vacante. Es una modificación estructural en cuya virtud el patrimonio de la sociedad escindida se transmite en bloque a las sociedades beneficiarias.

La extinción de la sociedad escindida no es aquí el dato decisivo aislado. Lo relevante es que dicha extinción se produce precisamente como consecuencia de la transmisión universal de su patrimonio y de sus posiciones jurídicas a las sociedades beneficiarias. Por ello, la operación no puede analizarse como si la sociedad llamada hubiera desaparecido dejando un vacío absoluto equivalente al de una persona física premuerta sin sustitución,

La jurisprudencia contencioso-administrativa ha destacado que la escisión total implica sucesión universal en todos los derechos y obligaciones de la sociedad escindida, de modo que la sociedad beneficiaria se subroga ipso iure en la posición jurídica de aquella. Así lo declara la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (Valladolid) 2874/2015, de 23 de diciembre de 2015, que afirma que la

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

escisión total comporta la transmisión en bloque del patrimonio activo y pasivo a las beneficiarias –con apoyo en la Directiva 82/891/CEE– y que una norma reglamentaria no puede desconocer ese efecto de sucesión universal. En la misma línea, la Audiencia Nacional, en sentencias de 28 de diciembre de 2017 y de 28 de noviembre y 20 de diciembre de 2023, confirma que la escisión total supone la transmisión en bloque del patrimonio a las beneficiarias y que la escritura de escisión es el título que determina sus efectos frente a terceros.

En el ámbito civil, la Sentencia del Tribunal Supremo 25/2006, de 30 de enero de 2006 (Ercros/Ertoil), relativa a una escisión, aplica la doctrina del fraude de ley y de la apariencia para hacer responder a la sociedad beneficiaria de las deudas de la rama de actividad transmitida, precisamente porque la operación comporta una sucesión en el patrimonio de la rama escindida.

La tesis del recurso no requiere afirmar que, antes del fallecimiento de la causante, la sociedad escindida hubiera adquirido ya un verdadero ius delationis. Es evidente que el ius delationis nace con la apertura de la sucesión, esto es, con la muerte del causante. Pero sí cabe afirmar que la designación testamentaria de Aguazur debía interpretarse, al tiempo de la apertura de la sucesión, atendiendo a la continuidad jurídico-mercantil producida por la escisión total y a la sociedad que conservó la denominación, la rama inmobiliaria y la realidad patrimonial a la que la disposición testamentaria se refería.

En otras palabras: el problema no debe formularse como si se tratara de determinar si una sociedad extinguida adquirió la herencia después de extinguida. La cuestión es si la disposición testamentaria a favor de Aguazur, interpretada por el contador-partidor nombrado por la causante, podía y debía aplicarse a la sociedad beneficiaria que continuó la rama inmobiliaria e la sociedad designada, conservó su denominación y fue tratada como destinataria por el albacea contador-partidor en la partición.

La respuesta debe ser afirmativa.

IX. No se trata de crear una sustitución testamentaria no prevista, sino de identificar correctamente al sujeto continuador de la realidad designada.

La nota afirma que la causante no estableció sustitución a favor de la sociedad que ahora pretende inscribir.

Sin embargo, el presente recurso no sostiene que exista una sustitución vulgar tácita ni que pueda introducirse una sustitución no ordenada por la testadora.

La posición de esta parte es distinta: no se está sustituyendo al heredero designado por un tercero extraño, sino identificando la continuidad jurídico económica de la entidad designada tras una operación de escisión total.

La institución testamentaria se hizo a favor de Aguazur, sociedad familiar vinculada a una determinada realidad patrimonial. Después del testamento, esa realidad se reorganizó mediante una escisión total en la que la rama inmobiliaria y agrícola fue atribuida a una sociedad beneficiaria que conservó precisamente la denominación Aguazur, S.L.

Esa sociedad es la que, al abrirse la sucesión, fue considerada por el contador-partidor como destinataria de los bienes inmuebles y la que durante veinticinco años ha actuado como tal.

Por tanto, no se pretende averiguar una voluntad hipotética de la causante completamente desconectada del testamento, sino aplicar el artículo 675 del Código Civil a una designación testamentaria que, por razón de una modificación estructural societaria posterior, requería una labor de identificación e interpretación. Esa labor fue realizada por el albacea contador-partidor, que era la persona especialmente designada por la causante para ejecutar su voluntad particional.

La alternativa sostenida por la calificación conduce, además, a un resultado excesivamente formalista: considerar que la escisión total de una sociedad familiar designada en testamento priva automáticamente de eficacia al llamamiento, aunque exista una sociedad beneficiaria que conserve la denominación, reciba la rama inmobiliaria, continúe la actividad patrimonial relevante y sea identificada como destinataria por el

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

contador-partidor. Tal conclusión no viene impuesta por los artículos 758 y 766 del Código Civil y resulta contraria a una interpretación finalista de la voluntad testamentaria.

X. La tesis de la calificación genera una vacancia artificial incompatible con la lógica de la escisión total.

La calificación parece abrir la puerta a que los bienes adjudicados a Aguazur pasen a acrecer a los demás coherederos o incluso a una sucesión intestada parcial, por entender que la entidad designada desapareció antes del fallecimiento de la causante.

Esa conclusión parte de una premisa incorrecta: que la escisión total dejó sin continuador alguno la posición jurídico-patrimonial de la sociedad designada. Pero la escisión total no crea un limbo patrimonial. La sociedad escindida se extingue porque su patrimonio y sus relaciones se transmiten a las beneficiarias.

Si la disposición testamentaria se refería a una sociedad familiar que, tras la escisión, mantuvo su continuidad funcional en la beneficiaria Aguazur, S.L., CIF B(...)7, no puede afirmarse sin más que exista una porción vacante en la sucesión hereditaria. La solución de la nota equivaldría a atribuir a los demás coherederos voluntarios, o incluso a herederos intestados, una mitad hereditaria que la causante quiso atribuir a Aguazur, y que el contador-partidor adjudicó a la sociedad que continuó esa realidad.

Esa consecuencia no protege una legítima inexistente ni evita una infracción legal patente. Lo que hace es sustituir la interpretación del contador-partidor por una reconstrucción registral alternativa de la sucesión, pese a que durante más de veinticinco años no ha existido reclamación judicial de quienes hipotéticamente podrían beneficiarse de tal reconstrucción.

XI. La normativa aplicable a la escisión es la vigente en 1999, no la Ley 3/2009.

La nota de calificación invoca la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, afirmando que estaba vigente cuando se produjo la escisión de la entidad designada en el testamento y que no se ha acreditado el cumplimiento de los extremos indicados en dicha norma. Tal afirmación es incorrecta ratione temporis.

La escisión total de Aguazur, S.L., CIF B-(...)4, se formalizó el octubre de 1999, casi diez años antes de la entrada en vigor de La ley 3/2009.

La normativa aplicable ratione temporis era la entonces vigente en materia de sociedades de responsabilidad limitada y sociedades anónimas, en particular la Ley 2/1995, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, y el Real Decreto Legislativo 1564/1989, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, en lo relativo al régimen de la escisión por remisión normativa, en relación con el Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio.

La consecuencia no es meramente formal. Si la calificación exige acreditar requisitos derivados de una ley posterior, la exigencia carece de adecuada cobertura jurídica. La escisión debe valorarse conforme al régimen legal vigente al tiempo de su otorgamiento e inscripción, no conforme a una normativa posterior.

En cualquier caso, tanto bajo la normativa vigente en 1999 como bajo la posterior regulación de modificaciones estructurales, la escisión total responde a una misma lógica esencial: transmisión en bloque del patrimonio de la sociedad escindida a las sociedades beneficiarias, con extinción de aquella como consecuencia de dicha transmisión, lo que refuerza la tesis de la sucesión universal.

XII. No existe un activo sobrevenido en sentido propio; y, subsidiariamente, cualquier duda interna entre beneficiarias no justifica la suspensión acordada.

La nota contempla subsidiariamente la posibilidad de que los bienes constituyan un activo sobrevenido de la sociedad escindida y sostiene que, de ser así, la representación correspondería a los antiguos liquidadores de la sociedad extinguida, conforme al artículo 398 de la Ley de Sociedades de Capital.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Esta tesis debe rechazarse por dos razones.

En primer lugar, porque no estamos ante un activo sobrevenido de la sociedad escindida. Los bienes no pertenecían a la sociedad escindida en 1999, pues la causante aún vivía. Tampoco se pretende sostener que la sociedad escindida hubiera adquirido entonces los inmuebles. Lo que se sostiene es que, al fallecer la causante, la designación testamentaria de Aguazur fue interpretada y ejecutada por el contador-partidor en favor de la sociedad beneficiaria que continuaba la rama inmobiliaria de la sociedad designada.

En segundo lugar, porque incluso si se planteara una duda interna sobre la atribución de una posición vinculada a la escisión, dicha duda no permitiría concluir automáticamente que los bienes corresponden a terceros coherederos o a una sucesión intestada. La cuestión debería resolverse conforme al proyecto de escisión, a la atribución de ramas patrimoniales, a la continuidad de la denominación y a la posición de las sociedades beneficiarias.

En el presente caso, la sociedad Aguazur, S.L., CIF B-(...)7, recibió la rama inmobiliaria y agrícola. La sociedad Salas Holdfin, S.L. recibió la rama financiera y de participaciones. La adjudicación de bienes inmuebles a la primera resulta, por tanto, coherente con la estructura de la escisión y con la interpretación efectuada por el contador-partidor.

Ítem más, Salas Holdfin, S.L. compareció en la escritura y manifestó su conformidad sobre la titularidad del inmueble a favor de Aguazur, S.L. en los términos que se recogen en la escritura calificada, a la que nos remitimos.

Si la calificación entiende que la escritura complementaria no causaliza suficientemente la posición de Salas Holdfin, S.L. o la atribución interna entre beneficiarias, el defecto debería formularse de manera concreta, precisa y subsanable, indicando qué documento societario o acuerdo causal considera necesario. Lo que no cabe es convertir esa eventual duda interna entre sociedades beneficiarias en una negación radical de la adjudicación hereditaria practicada por el contador-partidor.

XIII. La comparecencia de los demás coherederos no es necesaria para interpretar una voluntad testamentaria ya aplicada por el contador-partidor.

La calificación exige la intervención de los restantes llamados a la herencia –los hijos del fallecido sobrino don F. S. G.– para interpretar la verdadera voluntad de la causante.

Esta exigencia debe rechazarse.

En primer lugar, porque la testadora nombró un albacea contador-partidor precisamente para evitar que la ejecución de la partición quedase condicionada al acuerdo de todos los herederos. La intervención de todos los coherederos puede ser necesaria en una partición contractual, pero no en la partición realizada por contador-partidor testamentario dentro de sus facultades.

En segundo lugar, porque la interpretación relevante ya se produjo en 2001, al otorgarse la partición. La escritura complementaria de 2026 no pretende que la sociedad compareciente interprete por sí sola el testamento, sino que documenta las razones por las que la interpretación del contador-partidor fue correcta.

En tercer lugar, porque los demás coherederos no son legitimarios. No existe una cuota legitimaria cuya protección exija su intervención necesaria en el inventario, avalúo y partición. Si consideran que la adjudicación realizada por el contador-partidor les perjudica, pueden ejercitar las acciones judiciales correspondientes. Pero su eventual falta de conformidad no puede presumirse ni erigirse en obstáculo registral preventivo después de veinticinco años de silencio.

XIV. La calificación no puede sustituir la partición del contador-partidor por una reconstrucción hipotética de acrecimiento o intestada.

La nota sugiere que, si la sociedad designada no adquirió, podría operar el derecho de acrecer o abrirse la sucesión intestada. Pero esa posibilidad no deriva de un dato registral incontrovertido, sino de una interpretación alternativa de la sucesión que

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

contradice la partición otorgada por el contador-partidor y la ejecución pacífica de la misma durante más de dos décadas.

La función calificadora del Registrador, aun siendo rigurosa, no equivale a un juicio declarativo universal sobre todas las hipótesis sucesorias imaginables. La calificación debe atender a la legalidad del título presentado y a los obstáculos que resulten del Registro. Cuando existe una partición por contador-partidor testamentario, no impugnada judicialmente y ya inscrita en lo esencial, la posibilidad abstracta de que algún interesado pudiera sostener una tesis de acrecimiento o intestada no basta para suspender la inscripción.

La propia doctrina de la Dirección General exige que la extralimitación del contador o la contradicción con la voluntad testamentaria sea patente, clara y apreciable del título. No corresponde al Registrador sustituir al contador. partidor en una interpretación discutible de la voluntad de la causante, ni anticipar una controversia judicial que ningún interesado ha planteado.

XV. Relevancia de la inscripción practicada el 29 de octubre de 2024 y salvaguardia de los asientos registrales.

La propia nota reconoce que la escritura de partición de 26 de julio de 2001 fue inscrita el 29 de octubre de 2024, dejando constancia de que no constaba la aceptación de la herencia.

Este dato no puede ser considerado irrelevante.

Conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley.

La calificación ahora recurrida no puede tratar la partición como si nunca hubiera accedido al Registro, ni reabrir íntegramente la validez de la partición otorgada por el contador-partidor salvo en la medida estrictamente necesaria para calificar el nuevo título presentado.

La escritura complementaria de 2026 no pretende cancelar, rectificar contra tercero ni alterar arbitrariamente una inscripción previa. Pretende completar y aclarar los extremos relativos a la aceptación, continuidad societaria y plena eficacia de la adjudicación. Por tanto, la calificación debe partir de la existencia de un título particional ya inscrito y de unos asientos que publican una determinada situación jurídica.

Debe recordarse, además, que conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria la calificación negativa prorroga el asiento de presentación, pero no habilita para revisar ex novo la validez de una partición ya inscrita,

La escritura complementaria no pretende rectificar asientos, sino completarlos.

Si en 2024 se consideró inscribible la partición con advertencia de no constar aceptación, no resulta coherente que en 2026 se exija, para completar la situación registral, una suerte de unanimidad de todos los herederos o una nueva interpretación testamentaria conjunta, ignorando la fuerza propia de la partición del contador-partidor.

Deberá convenirse que esa exigencia, a la vista de la inscripción practicada el 29 de octubre de 2024 es ahora, cuanto menos, extravagante.

XVI. Los actos de posesión y administración no se invocan como usucapión declarable registralmente, sino como aceptación tácita y confirmación de la ejecución pacífica de la partición.

La nota rechaza que los actos de conservación, administración o dominio puedan convertir a Aguazur en propietaria, y añade que la prescripción adquisitiva debe hacerse valer ante los tribunales.

Esta parte comparte que el Registrador no puede declarar en sede de calificación una adquisición por usucapión. Pero esa no es la finalidad de la alegación.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Los actos realizados durante veinticinco años se invocan a tres efectos distintos y plenamente relevantes en sede registral:

– Como actos concluyentes de aceptación tácita de la herencia por la sociedad adjudicataria, conforme al artículo 999 del Código Civil.
– Como confirmación fáctica de la ejecución pacífica de la partición otorgada por el contador-partidor.
– Como indicio de ausencia de controversia real por parte de los demás interesados, que durante más de dos décadas no han impugnado judicialmente la partición ni la actuación de Aguazur.

Por tanto, no se pide al Registrador ni a la Dirección General que declaren una prescripción adquisitiva. Se pide que valoren esos actos como lo que son: manifestaciones inequívocas de aceptación y de consolidación fáctica de una adjudicación hereditaria realizada por quien tenía facultades testamentarias para partir.

XVII. La exigencia de unanimidad de todos los interesados desnaturaliza la función del contador-partidor y contradice la seguridad jurídica.

La posición de la nota conduce, en la práctica, a privar de eficacia a la institución del contador-partidor en todos aquellos casos en que surja una cuestión interpretativa compleja. Si, ante cualquier duda, fuese necesaria la comparecencia de todos los herederos para ratificar la interpretación del testamento, el nombramiento de contador-partidor perdería gran parte de su utilidad.
La función del contador-partidor consiste precisamente en ejecutar la voluntad del testador y realizar la partición sin necesidad de que todos los herederos alcancen un acuerdo contractual. Esa función sería ilusoria si el Registro pudiera exigir la ratificación de todos los llamados cada vez que el contador realiza una interpretación razonable del testamento en presencia de circunstancias sobrevenidas.
La seguridad jurídica no se protege paralizando indefinidamente una adjudicación hereditaria ejecutada durante veinticinco años, sino respetando la partición realizada por el contador-partidor mientras no sea judicialmente impugnada. El Registro no queda desprotegido: los interesados conservan sus acciones; los tribunales pueden revisar la partición; y los asientos registrales quedan sometidos al régimen general de salvaguardia judicial.

XVIII. Contestación breve y sistemática a cada defecto de la nota.

En los puntos anteriores hemos desarrollado, in extenso, la fundamentación de nuestras tesis, ahora, de manera breve y sistemática, contestamos a cada defecto de la nota, remitiéndonos para su desarrollo a lo explicitado.

1. Sobre la supuesta falta de aceptación de la partición por los herederos.

No es necesaria la aprobación de la partición por todos los herederos cuando la partición ha sido realizada por albacea contador-partidor testamentario. La aceptación hereditaria no debe confundirse con aprobación de la partición.
Además, respecto de Aguazur, tácita durante más de veinticinco años.

2. Sobre la supuesta necesidad de comparecencia de los demás herederos para interpretar el testamento.

La interpretación relevante fue realizada por el contador-partidor en 2001. La escritura complementaria de 2026 solo documenta y explica esa interpretación. Los demás coherederos no son legitimarios, no ostentan un derecho forzoso protegido y, si discrepan, deben acudir a la vía judicial.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

3. Sobre la extinción de la sociedad designada antes del fallecimiento de la causante.

La escisión total no equivale a premoriencia ni a incapacidad sucesoria sin sucesión. La sociedad escindida se extinguió precisamente por transmisión en bloque de su patrimonio a las beneficiarias. La beneficiaria Aguazur, S.L., CIF B-(...)7, conservó la denominación y continuó la rama inmobiliaria, siendo correctamente identificada por el contador-partidor como destinataria de los bienes,

4. Sobre la inexistencia de sustitución testamentaria.

No se invoca una sustitución testamentaria no prevista. Se invoca la identificación del continuador jurídico-mercantil de la entidad designada, en virtud de una escisión total y de la interpretación realizada por el contador-partidor, conforme al artículo 675 del Código Civil.

5. Sobre la eventual existencia de activo sobrevenido.

No hay activo sobrevenido en sentido propio. La herencia se abrió en 2001 y fue entonces cuando el contador-partidor adjudicó los bienes a la sociedad beneficiaria continuadora de la rama inmobiliaria. Subsidiariamente, cualquier duda interna entre sociedades beneficiarias debería concretarse y, en su caso, subsanarse mediante documentación societaria, no mediante la denegación radical de la inscripción.

6. Sobre la posible aplicación del acrecimiento o de la sucesión intestada.

La posibilidad abstracta de acrecimiento o intestada no puede prevalecer frente a una partición otorgada por contador-partidor, ejecutada pacíficamente durante veinticinco años, inscrita en 2024 y no impugnada judicialmente. Tal hipótesis solo podría prosperar, en su caso, en sede judicial.

Conclusión jurídica.

La calificación recurrida debe ser revocada porque parte de una concepción excesivamente formalista y fragmentaria de la sucesión y de la escisión societaria.

La causante instituyó heredera a Aguazur y nombró albacea contador-partidor a don J. E. F. Tras el testamento, la sociedad designada se escindió totalmente, conservándose la denominación Aguazur y la rama inmobiliaria en la sociedad beneficiaria Aguazur, S.L., CIF B-(...)7.

Fallecida la causante, el contador-partidor, conocedor de esa realidad, adjudicó los inmuebles a dicha sociedad. Desde entonces, la adjudicataria ha actuado como titular durante más de veinticinco años, sin impugnación judicial de ningún Interesado, y la partición accedió al Registro en 2024.

En este contexto, la exigencia de aceptación formal o interpretación conjunta por todos los herederos desnaturaliza la partición por contador-partidor; la equiparación de la escisión total a una premoriencia desconoce la sucesión universal propia de las modificaciones estructurales; la invocación de una posible vacancia hereditaria crea una hipótesis sucesoria artificial; y la referencia a la Ley 3/2009 se basa en una norma no vigente al tiempo de la escisión.

La solución jurídicamente más respetuosa con la voluntad de la causante, con la función del contador-partidor, con la realidad societaria de la escisión y con la seguridad jurídica registral es revocar la calificación y practicar la inscripción solicitada.

Por todo lo expuesto,

A la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito

Que, teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que lo acompañan o constan en el expediente, se sirva admitirlo y tenga por interpuesto, en tiempo y forma, Recurso contra la nota de calificación de fecha 12 de mayo de 2026

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

extendida por el Registrador de la Propiedad n.º 6 de Palma, y, previos los trámites legales oportunos, se dicte resolución por la que:

Primero. Se revoque íntegramente la nota de calificación recurrida.

Segundo. Se declare que no procede exigir la comparecencia ni aprobación de todos los herederos para la eficacia registral de la partición otorgada por el albacea contador-partidor testamentario, sin perjuicio de las acciones judiciales que pudieran corresponder a quienes se consideren perjudicados.

Tercero. Se declare suficientemente justificada, a los efectos registrales, la adjudicación efectuada a favor de Aguazur, S.L., CIF B-(...)7, como sociedad beneficiaria continuadora de la rama inmobiliaria de la entidad designada testamentariamente bajo la denominación Aguazur, conforme a la interpretación realizada por el contador-partidor.

Cuarto. Se acuerde la práctica de la inscripción solicitada respecto de la finca registral afectada, con las menciones y efectos que procedan conforme a Derecho.»

IV

Dado traslado del recurso interpuesto al notario de Palma de Mallorca, don Álvaro Delgado Truyols, como autorizante de las escrituras calificadas, formuló las siguientes alegaciones:

«(…) ante la nota de calificación de fecha 12 de mayo de 2026 del Registrador de la Propiedad n.º 6 de Palma, frente a las escrituras de subsanación de otra de adición, manifestación y aceptación de herencia autorizada por mí el 11 de abril de 2025, n.º 1829 de mi protocolo, en unión de otra complementaria de otra de adición, manifestación y aceptación de herencia autorizada por mí el 24 de marzo de 2026, n.º 1279 de mi protocolo, y como complemento del recurso gubernativo presentado por la representación orgánica de la sociedad interesada Aguazur, S.L, el 9 de junio de 2026, con número de entrada 4432/2026, realizo en el mismo expediente las siguientes alegaciones:

A. Antes de entrar en las alegaciones propiamente dichas, y por tratarse de un asunto complejo, resulta preciso realizar una breve y esquemática cronología de los hechos:

1) El 12/09/1973 se constituyó la sociedad mercantil Aguazur, S.A.

2) El 02/06/1998 dicha sociedad se transformó en S.L.

3) El 15/02/1999 Doña R. F. M., que carecía de legitimarios, otorgó testamento en el que instituyó herederos por mitades a la sociedad Aguazur, S.A. y a unos sobrinos nietos suyos (hijos de su sobrino fallecido Don F. S. G.), en el cual nombró Albacea Contador Partidor, con las más amplias facultades para hacer la partición, a Don J. E. F., que era una persona de la máxima confianza de la testadora.

4) El 04/10/1999 la sociedad Aguazur S.L., con posterioridad al otorgamiento del testamento antes mencionado, se escindió totalmente en dos sociedades familiares de nueva creación, a las que asignó por separado sus dos principales ramas de actividad: una denominada igualmente Aguazur, S.L. que recibió todas las explotaciones agrícolas y los bienes inmuebles, y otra denominada Salas Holdfin, S.L. que recibió todas las participaciones en otras sociedades y los valores mobiliarios.

5) El 22/11/1999 la sociedad resultante Aguazur, S.L., justo tras la escisión social, otorgó un poder amplio, para intervenir en toda clase de actos jurídicos y patrimoniales, a favor de Don J. E. F., la misma persona que había sido designado Albacea Contador Partidor en el testamento de la causante Doña R. F. M.

6) El 10/02/2001 falleció Doña R. F. M.

7) El 26/07/2001 se otorgó por el Albacea Contador Partidor Don J. E. F., en ejercicio de sus facultades testamentarias, la escritura de partición y adjudicación de la herencia de Doña R. F. M. En ella adjudicó a Aguazur, S.L. (sociedad surgida de la escisión que conservaba la misma denominación social de la sociedad escindida, y a la

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

que en la operación de escisión se habían atribuido todos los bienes inmuebles procedentes de la antigua Aguazur, S.L.) una vivienda y dos aparcamientos inscritos en el Registro de la Propiedad de Palma n.º 6, que son el objeto material de la calificación registral aquí recurrida.

8) Desde el 26/07/2001 (fecha de la adjudicación hereditaria) Aguazur, S.L. ha realizado durante 25 años todo tipo de actos de administración y dominio sobre las fincas regístrales indicadas correspondientes a la demarcación del Registro de la Propiedad de Palma n.º 6, habiendo hasta cancelado hasta las hipotecas existentes sobre las mismas, sin ninguna oposición de otros eventuales interesados, tal como puede comprobarse en el propio Registro de la Propiedad.

9) El 25/08/2002, un año y un mes después de haber otorgado la escritura de herencia, falleció el Albacea Contador Partidor Don J. E. F.

10) El 29/10/2024 se inscribió en el Registro de la Propiedad de Palma n.º 6 la escritura de partición y adjudicación de la herencia de Doña R. F. M., dejándose constancia en la inscripción de que no constaba la aceptación de los herederos.

B. Los defectos alegados en la calificación registral son, resumidamente, los siguientes:

1) El Registrador considera que la herencia, al haber sido otorgada solo por el Albacea Contador Partidor, ha quedado inscrita con carácter condicional y no se ha acreditado el cumplimiento de la condición, siendo necesaria la aceptación de la misma por los herederos.

2) También considera que las explicaciones dadas en la escritura complementaria calificada por el Administrador único de Aguazur, S.L. constituyen una interpretación de la voluntad de la causante unilateral, improcedente e interesada, que precisa de la comparecencia de los otros interesados en la sucesión.

3) También considera que al haberse producido la escisión total de la primitiva sociedad Aguazur, S.L., habiendo perdido ésta su personalidad jurídica por haber quedado disuelta, no puede llevar a cabo ningún acto de adquisición.

4) Añade además que no se acredita respecto de la escisión el cumplimento de los extremos indicados en la Ley 2/2009 de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, diciendo textualmente en la nota de calificación: “vigente en el momento en que se produjo la escisión de la entidad designada en el testamento”.

5) Y, estimando que los bienes inmuebles objeto de su calificación registral pueden constituir un “activo sobrevenido”, cree que no corresponde al Administrador de la sociedad decidir sobre el destino de estos bienes, sino a los antiguos “liquidadores” de la sociedad escindida.

C. El Notario alegante se adhiere a todos los argumentos del recurso presentado por Aguazur, S.L., el cual quiere complementar mediante los siguientes argumentos jurídicos:

1) En cuanto a las Resoluciones de la DGRN y DGSJFP, en su conjunto no vienen a decir exactamente lo argumentado por el Registrador en su calificación. Así:

– La Resolución de la DGRN de 11 de junio de 2013 dice textualmente, en su Fundamento de derecho 2, in fine: “Además, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, entre las facultades del albacea-contador-partidor se entiende incluida la de interpretar el testamento, como presupuesto del desempeño de las funciones que le corresponden, y tal interpretación tan solo podrá rechazarse en sede registral si resulta que claramente ha prescindido de las pautas que impone el artículo 675 del código Civil, al margen de la impugnación judicial de que en cualquier caso puede ser objeto (cfr. Las resoluciones de 24 de marzo de 2001, 19 de septiembre de 2002, 26 de febrero de 2003, y 31 de marzo de 2005, entre otras)”. Y en su Fundamento de derecho 3 añade: “En cuanto a la necesidad de ratificación por parte de todos los herederos, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que las particiones

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

hechas por el contador-partidor, al reputarse como si fueran hechas por el propio causante, son por sí solas inscribibles sin necesidad de la concurrencia de los herederos, y esa partición es válida en tanto no se impugne judicialmente. Mientras no se acredite la aceptación por alguno de los herederos, ningún inconveniente existe para que la inscripción se practique, en cuanto a éste, con la advertencia de que no se ha acreditado aquélla, extremo que podrá hacerse constar posteriormente en cualquier momento, y que estará implícito en cualquier acto voluntario que realice el titular del derecho inscrito como tal".

– La Resolución de la DGSJFP de 28 de septiembre de 2020 dice textualmente, en su Fundamento de derecho 3: "Los albaceas contadores, en cumplimiento de lo ordenado en el testamento, confeccionaron el cuaderno particional y la intervención de los herederos… no desvirtúa el carácter unilateral propio de las particiones practicadas por contador partidor, que no requieren de la aprobación de los herederos y legitimarios".

Vista la clara doctrina del Centro Directivo, varios hechos acaecidos en el presente caso encajan con sus reiterados postulados, y no con la especial interpretación de los mismos dada por el Registrador:

– La interpretación del testamento por el albacea contador partidor, que era además apoderado general de Aguazur S.L. (estamos hablando de sociedades familiares), y que conocía perfectamente al otorgar la partición de la herencia (consumada ya la escisión) cuál era la exacta voluntad de la causante en cuanto a la adjudicación de sus bienes inmuebles, por lo que los adjudicó a la sociedad resultante de la escisión que asumió el íntegro patrimonio inmobiliario de la sociedad escindida. Esa interpretación del albacea contador partidor al otorgar la partición hereditaria ("las particiones hechas por el contador-partidor deben reputarse como si fueran hechas por el propio causante") no es tenida en cuenta por el Registrador en toda la intensidad que la jurisprudencia registral le confiere reiteradamente.

– La propia manifestación del albacea contador partidor, que consta en la escritura de partición de herencia, de que "todos los herederos han aceptado la herencia de la causante", sin que ninguno de todos ellos haya impugnado nada por un plazo de 25 años. Estos hechos tampoco son tenidos en cuenta por el Registrador.

– La actuación posterior de la sociedad Aguazur, S.L., puesta de manifiesto en la escritura complementaria calificada, de haber realizado actos de administración y dominio desde el mismo mes de julio de 2001 (alquileres, pago de impuestos y gastos, cancelación de hipotecas), lo que se equipara al cumplimiento de la condición afectante a la aceptación de la herencia. Tampoco es tenida en cuenta por el Registrador.

– Y el hecho, también constatado en la escritura complementaria, de que ambas sociedades destinatarias de la escisión pertenecen a la misma familia y se encuentran bajo el mismo control societario, sin que exista ninguna disputa ni conflicto de intereses entre ellas.

2) En cuanto a la calificación registral de las consecuencias de la escisión total de la primitiva sociedad Aguazur, S.L., llama la atención lo siguiente:

– El Registrador considera erróneamente aplicable a la escisión, y así la cita expresamente, la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, diciendo que "no se ha acreditado el cumplimiento de los extremos indicados en la misma". Pero resulta que la operación de escisión se otorgó en escritura pública de 4 de octubre de 1999, casi diez años antes de la entrada en vigor de dicha Ley 3/2009, y bajo el amparo normativo de la legislación entonces vigente: la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que en bastantes aspectos remite al Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas. Ambas normas, entonces vigentes, son muy parcas en la regulación de los requisitos de la

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

escisión, pero insisten en su carácter de "sucesión universal", esto es, en que afecta a todo el patrimonio íntegro de la sociedad escindida.

– Por eso, además de la incomprensible exigencia de requisitos exigidos por una normativa posterior, llama también la atención la consideración del Registrador acerca de que la escisión total de la primitiva sociedad Aguazur, S.L. puede dejar bienes o expectativas de derechos que le pertenecían en estado de "vacantes", los cuales quedarían en una especie de "limbo jurídico" no resultando adquiridos por ninguna de las dos sociedades resultantes de la escisión total. La LSA de 1989, a la que se remitió luego la LSRL de 1995, decía textualmente:

– "Artículo 252. Concepto y requisitos. 1. Se entiende por escisión: a) La extinción de una sociedad anónima con división de todo su patrimonio en dos o más partes, cada una de las cuales se traspasa en bloque a una sociedad de nueva creación…".

– "Artículo 259. Responsabilidad de la sociedad beneficiaría de la escisión. En defecto de cumplimiento por una sociedad beneficiaría de una obligación asumida por ella en virtud de la escisión, responderán solidariamente del cumplimiento de la misma las restantes sociedades beneficiarías hasta el importe del activo neto atribuido en la escisión a cada una de ellas…"

De aquí resultan dos principios claros en las escisiones societarias reguladas por las antiguas LSRL y LSA, que se mantienen también en la nueva normativa:

– La sucesión universal o transmisión en bloque de todos sus bienes y derechos a las sociedades resultantes. Ello significa que todas las relaciones, derechos y obligaciones de la sociedad escindida y extinguida pasan a las sociedades beneficiarías, por sucesión universal (sin liquidación). El objetivo de la escisión fue una reestructuración empresarial cuya consecuencia principal fue la extinción de la sociedad escindida con sucesión universal de todo su patrimonio a las dos sociedades beneficiarías. No hay liquidación ni Balance de liquidación, y no pueden quedar derechos o expectativas vacantes. En cuanto a la sucesión universal, Segismundo Álvarez y Manuel González Meneses ("Modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles". Dykinson 2026, pág. 238) dicen que "está más cerca de la subrogación que de la transmisión", citando la STJUE 3-343/13 de 5 de marzo de 2015 y la STS de 14 de enero de 2010 de la Sala Tercera de lo Contencioso-Administrativo, Sección 2.ª, Recurso 2725/2003, y añaden que "no parece que las excepciones establecidas por la ley y la jurisprudencia para las sucesiones hereditarias puedan trasladarse sin más a esta modalidad de sucesión universal", (pág. 239).

En todo caso, habrá que remitirse al Proyecto de Escisión para determinar a cuál de las dos sociedades corresponden los inmuebles heredados en función de cómo se haya repartido el patrimonio de la escindida entre las dos beneficiarías. Y, en el caso que nos ocupa, el destino de los bienes inmuebles estaba perfectamente claro.

– Y, en caso de cualquier duda sobre los derechos u obligaciones pendientes, hay un principio subsidiario de responsabilidad o adjudicación solidaria de las sociedades beneficiarlas. Por ello, carece de todo sentido que el Registrador:

– Considere que la sociedad Aguazur, S.L. "no puede llevar a cabo ningún acto de adquisición de bienes", y no admita la atribución de los inmuebles situados en su demarcación registral a la sociedad resultante de la escisión adjudicataria de todos los inmuebles de la sociedad escindida, siguiendo la interpretación del albacea contador partidor y además apoderado general de la misma, perfecto conocedor e intérprete de la voluntad de la causante.

– Que, en caso de duda, no alegue el criterio legal sobre la responsabilidad o titularidad solidaria de las sociedades resultantes de la escisión.

– Y que, haciendo una extraña pirueta jurídica, apunte la existencia de una sorprendente expectativa de derechos sobre los bienes adjudicados por la causante y el albacea contador partidor a Aguazur, S.L. en favor de los otros coherederos, sobrinos-

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

nietos de la causante. De esta forma estaría configurando una especie de alegal "derecho de acrecer" como si sobre la titularidad de tales bienes existiera una imaginada y arbitraria "porción vacante" derivada de la escisión societaria, la cual queda en un limbo jurídico ajeno a ambas sucesiones: la hereditaria y la mercantil. Esa no fue, en modo alguno, la voluntad expresa de la causante ni de su intérprete legal, el albacea contador partidor designado por ella en su testamento. Ni tiene sentido alguno que tales sobrinos-nietos deban complementar, en cuanto a los bienes que no les fueron adjudicados testamentariamente de forma expresa, la voluntad manifiesta de la testadora y del albacea contador partidor.

– Finalmente, llama también poderosamente la atención, no existiendo en esta herencia legitimarios ni derechos imperativos o cuestiones de orden público a los que ofrecer un especial amparo, el empeño del Registrador en tutelar mediante su calificación negativa derechos cuyos interesados llevan décadas sin reclamar ni judicial ni extrajudicial mente, y cuya pacífica aceptación y ejercicio consta a todos los interesados de forma clara. No corresponde al Registro de la Propiedad la tutela de derechos no especialmente protegidos por imperativo legal o normativa de orden público cuyos hipotéticos beneficiarios no han ejercitado ni reclamado durante casi 25 años.

En virtud de todo lo expuesto, formulo las siguientes alegaciones, como complemento del recurso gubernativo presentado, solicitando que se revoque la calificación registral y se practique la plena inscripción registral de todas las mencionadas escrituras y de los derechos reclamados por los interesados.».

V

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38 del Código Civil; 18, 40.c), 211 a 220 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 223 y 252 a 259 del Real Decreto Legislativo 1564/1989, de 22 de diciembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas; 94 de la Ley 2/1995, de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada; la Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles; 10, 19, 41 y 316 de la Ley 40/1991, de 30 de diciembre. Código de Sucesiones por Causa de Muerte en el Derecho Civil de Cataluña; los artículos 228 a 237 del Reglamento del Registro Mercantil; 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 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 4 de octubre de 2007, 19 de junio de 2010, 7 de marzo de 2011, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 30 de noviembre de 2015, 3 de mayo y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 12 de enero, 23 de marzo, 18 de abril, 17 de mayo y 13 de septiembre de 2018 y 14 de marzo, 6 de septiembre y 28 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de junio y 22 de octubre de 2020, 6 de octubre de 2021, 6 de noviembre de 2023, 25 de abril, 28 de mayo, 11 de julio y 2 de octubre de 2024 y 12 de mayo de 2025.

1. Para una mejor comprensión de la cuestión planteada en el recurso, es imprescindible precisar adecuadamente la cronología de los hechos que la motivan.

a) el día 12 de septiembre de 1973 se constituyó la sociedad mercantil «Aguazur, SA».

b) el día 2 de junio de 1998 dicha sociedad se transformó en sociedad limitada.

c) el día 15 de febrero de 1999, doña R. F. M., que carecía de legitimarios, otorgó testamento (sobre él volveremos más adelante) en el que instituyó herederos, por

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

mitades, a la sociedad «Aguazur, SA» [sic] y a unos sobrinos nietos suyos (hijos de su sobrino fallecido, don F. S. G.), designando albaceas contadores-partidores (también se precisará más adelante el alcance de sus facultades), indistintamente, a don J. E. F. y otras personas.

d) el día 4 de octubre de 1999, la sociedad «Aguazur, SL», con posterioridad al otorgamiento del testamento antes mencionado, se escindió totalmente en dos sociedades de nueva creación: una, denominada igualmente «Aguazur, S.L», y otra denominada «Salas Holdfin, SL».

d) el día 10 de febrero de 2001 falleció doña R. F. M.

e) el día 26 de julio de 2001 se otorgó por el albacea contador-partidor, don J. E. F., la escritura de partición y adjudicación de la herencia de doña R. F. M. En ella adjudicó a «Aguazur, SL» (consignando el número de identificación fiscal de la sociedad resultante tras la transformación de sociedad anónima a sociedad limitada), una vivienda y dos aparcamientos inscritos en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6 (registrales 11.761, 28.973 y 28.974), sobre las que recae la calificación registral recurrida.

f) el día 29 de octubre de 2004 (no en el año 2024, como en alguno de los escritos se indica por error) se inscribió en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, la escritura de partición y adjudicación de la herencia de doña R. F. M., dejándose constancia en la inscripción que no constaba la aceptación de los herederos.

2. Interesa destacar ciertos extremos que resultan de las inscripciones practicadas, muchos de los cuales –inexplicablemente– no son tenidos en cuenta: ni en la nota de calificación, ni en el recurso, ni en las alegaciones del notario autorizante.

a) las inscripciones se practicaron en favor de la entidad «Aguazur, SL», y el número de identificación fiscal que consta en la inscripción es el que había sido atribuido a esta última tras la transformación de la entidad («Aguazur, SA») mencionada por la causante en su testamente.

b) pero hay una circunstancia –en absoluto irrelevante– que brilla por su ausencia en nota, recurso y alegaciones, pues todas basan sus respectivas argumentaciones en el Código Civil español.

En efecto, en las inscripciones practicadas en las tres fincas registrales (en la fecha que se ha indicado); consta que la causante falleció (año 2001) bajo testamento otorgado en Palma de Mallorca en el año 1999, en el cual (y según reza la inscripción) manifestó ser de regionalidad civil catalana [sic]; testar con arreglo al Código de Sucesiones de Cataluña (entonces vigente); y designar varios albaceas contadores-partidores indistintos.

Respecto de los albaceas, su nombramiento (según reza la inscripción): «(…) con las más amplias facultades que le confiere el artículo 316 del Código de Sucesiones de Cataluña (…), para que cualesquiera de ellos ejerza las funciones que les encomienda, siendo voluntad testamentaria que los albaceas posesionarse de los bienes de la herencia, administrarlos y, una vez practicado el inventario, pueda distribuir dichos bienes o asignarlos y distribuir los propios bienes o el importe de su venta, entre los herederos, todo ello sin limitación ni intervención de persona alguna, puer [sic] para todo lo cual, anexo y dependiente, les confiere las más amplias facultades de administración y enajenación y ejecución (…)».

Y sigue indicando la inscripción 6.ª de la finca 11.761 (y en las otras dos fincas también consta): «De entre los bienes relictos de la causante inventariados en la escritura solo nos ocupan (…), fincas registrales 11761 (…), 28973 (…), y 28974 (…) y en ejercicio de sus facultades particionales, habiendo sido aceptada por sus herederos –según manifiesta– la herencia de la causante que nos ocupa procede a practicar la partición formando lotes y adjudicando (…) las tres fincas ubicadas en esta demarcación registral (…) a la entidad Aguazur, SL (…) con CIF B-(…)4. En su virtud inscribo esta finca en pleno dominio y por título de herencia testada a favor de Aguazur, SL, advirtiendo que no se ha acreditado la aceptación de la herencia (…) La entidad

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Aguazur, SL incluyó en la declaración del impuesto de sociedades 2001 el valor de lo adjudicado en esta escritura conforme un ejemplar que se aporta de dicha declaración. Palma, a veintinueve de octubre de dos mil cuatro».

Aclarar que se trata de la inscripción sexta de la finca.

A reseñar que, en la citada inscripción, figura como código de identificación fiscal de la sociedad adjudicataria el asignado tras la transformación social formalizada en 1998, si bien no deja de llamar la atención, en el apartado final de dicha inscripción 6.ª, la alusión al impuesto de sociedades del año 2001 de dicha sociedad. Impuesto que no puede ser el relativo a la sociedad resultante de la transformación y después escindida –extinguiéndose– en dos; sino necesariamente el de una de las resultantes de la escisión formalizada en 1999 (y debidamente inscrita en el Registro Mercantil), y que, atendidas las fechas, necesariamente habría presentado ya de forma separada e independiente sus propias declaraciones fiscales.

c) es de significar que, según resulta de la segunda escritura aclaratoria (documentos incorporadas), la causante nació en Francia y no es aventurado concluir que su nacionalidad española y vecindad civil catalana derivó del matrimonio contraído con su difunto esposo; éste fallecido en Barcelona bajo testamento otorgado también en Barcelona; añádase, a mayores, que la testadora fallece escasos días antes de haber transcurrido dos años desde que otorgó testamento (en el que manifestaba, recordemos, ser de regionalidad [sic] catalana).

En suma, el dato resultante de la inscripción en orden a la vecindad catalana, no resulta contradicho (es en realidad inexplicablemente omitido e ignorado) en los diversos escritos, por lo que ha de partirse (como hace la reseñada inscripción) de la vecindad civil catalana de la causante al tiempo de su fallecimiento.

Y si esto es así, es evidente que, a tenor de lo que establece la «Disposición transitoria primera. Principio general», de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones: «Se rigen por el libro cuarto del Código civil las sucesiones abiertas y los testamentos, codicilos, memorias testamentarias y pactos sucesorios otorgados después de que haya entrado en vigor». Esto es, la sucesión que nos ocupa se rigió por la Ley 40/1991, de 30 de diciembre. Código de Sucesiones por Causa de Muerte en el Derecho Civil de Cataluña.

3. La reseñada escritura de fecha 11 de abril de 2025, autorizada por el notario don Álvaro Delgado Truyols, pretende la subsanación de la escritura de herencia de la causante inscrita en 2004, indicándose, en el exponen II: «Que en la partición formalizada en la citada escritura en el lote adjudicado a la sociedad “Aguazur, SL” se indicó erróneamente el número CIF al constar en la misma el número B(…)4, que era el antiguo CIF que le correspondía; cuando en la realidad debiera haber constado el número CIF B(…)7 que es correspondiente a dicha sociedad al haberse escindido mediante escritura de escisión otorgada (…) e inscrita en el Registro Mercantil con fecha 10 de diciembre de 1999».

Sobre esta escritura recayó una primera calificación, motivando, tras un complemento, otra posterior que es la que se recurre.

Y en la escritura complementaria de la anterior, otorgada por el mismo notario en fecha 24 de marzo de 2026, protocolo número 1.279, comparece el administrador único de las dos sociedades resultantes de la escisión de la originaria «Aguazur, SL», «Aguazur, SL» y «Salas Holdfin, SL»; consignándose en el exponen V: «Alcance jurídico de la escisión total: sucesión universal del patrimonio de la sociedad extinguida y subrogación plena de las sociedades beneficiarias».

Adicionalmente, y en diversos apartados de esta última escritura, se deja constancia de la inexistencia de conflicto alguna entre ambas sociedades, en cuanto a la titularidad de los bienes adjudicados por el albacea al formalizar la partición de la causante, reiterándose que en la escritura de herencia se consignó que se había aceptado la misma; se añade, además, que a lo largo de los años transcurridos desde el falimiento de la causante y la partición, se habían realizado múltiples actos que inequívocamente

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

habrían de ser reputados como aceptación (actos concluyentes y ejercicio de las facultades dominicales «uti heres»).

4. Llama también la atención el siguiente apartado de la nota de calificación (que recordemos recae sobre las dos escrituras subsanatorias), si se tiene en cuenta fecha en la que se llevó a cabo (e inscribió) la mencionada escisión: «Ley 3/2009, de 3 de abril, sobre modificaciones estructurales de las sociedades mercantiles, vigente cuando se produjo la escisión de la entidad designada en el testamento, regula el procedimiento de escisión, sin que se haya acreditado el cumplimiento de los extremos indicados en la misma».

Evidentemente, en la fecha en que se produjo tal modificación estructural (año 1999) no regía la norma que se cita en la calificación.

5. Dado que resulta palmario que la sucesión de la causante se regía por la legislación civil catalana vigente al tiempo de su fallecimiento, de tal extremo se derivan una serie de consecuencias que no han sido en absoluto contempladas –como debieran– en los diversos escritos; con evidente relevancia a la hora de fijar y delimitar el ámbito de actuación del albacea y sus facultades; y sin que haya que olvidar, tampoco, ciertas e importantes singularidades (tampoco tenidas en cuenta en la nota y demás escritos) del Derecho Civil catalán entonces vigente (Código de Sucesiones).

a) su artículo 3: «La sucesión se defiere por heredamiento, por testamento o por lo dispuesto en la ley. La sucesión intestada sólo puede tener lugar en defecto de heredero instituido y es incompatible con el heredamiento y con la sucesión testada universal. La sucesión testada universal sólo puede tener lugar en defecto de heredamiento».

b) su artículo 10: «Tienen capacidad para suceder las personas jurídicas que hayan quedado constituidas legalmente al tiempo de la apertura de la sucesión».

c) su artículo 19: «Se entenderá tácitamente aceptada la herencia cuando el llamado realiza cualquier acto que no podría realizar si no fuera a título de heredero».

d) su artículo 41: «Si el derecho de acrecer no puede tener lugar entre los herederos instituidos, la cuota o porción hereditaria vacante incrementará necesariamente y proporcionalmente las cuotas de los otros herederos, en la forma establecida en el primer párrafo del artículo precedente. Se aplicará la misma norma respecto a la cuota hereditaria de la cual el testador no hubiera dispuesto».

e) su artículo 316: «El albacea universal está facultado para posesionarse de la herencia y administrarla al igual que todo heredero, disponer de sus bienes con la extensión expresada en los párrafos siguientes y realizar los actos necesarios para el cumplimiento de su cometido y lo dispuesto en el testamento. Está también legitimado procesalmente para cuantos litigios o cuestiones se susciten sobre los bienes hereditarios, los fines del albaceazgo y la validez del testamento, codicilo, memoria testamentaria o heredamiento y para su interpretación.

El albaceazgo universal de realización de herencia facultará al albacea para vender bienes, aunque existan legitimarios, cobrar créditos cancelando sus garantías, retirar depósitos de toda clase, satisfacer deudas y cargas hereditarias e impuestos causados por la sucesión, cumplir los legados y demás disposiciones testamentarias, pedir el cumplimiento de los modos, pagar legítimas y, en general, efectuar todos los actos necesarios para la realización dineraria de los bienes de la herencia. Al dinero obtenido debe darse la inversión o destino ordenados por el testador.

El albaceazgo universal de entrega directa del remanente de bienes hereditarios facultará al albacea para satisfacer las deudas y cargas hereditarias y los impuestos causados por la sucesión; cumplir los legados y demás disposiciones testamentarias; pedir el cumplimiento de modos; pagar las legítimas, y efectuar los actos de realización expresados en el párrafo anterior, en la medida necesaria para verificar dichos pagos y abonos de gastos correspondientes, y, de no haber contador partidor, realizar la partición de la herencia.

El testador podrá reducir y limitar las facultades antes expresadas, y ampliarlas con otras que no sean contrarias a las leyes».

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Añadir a lo dicho que es también indudable que el albacea universal (figura con sustantividad y caracteres claramente diferenciales propios en el derecho civil catalán), está plenamente facultado para interpretar el testamento de la causante (vid. con carácter general Resolución de este Centro Directivo de 16 de mayo de 2018); y baste, para concluir, con la lectura de las facultades conferidas por la testadora (antes transcritas de la inscripción) y el tenor del entonces vigente artículo 316.

6. La conclusión final de la nota (a la que nos remitimos por extenso) es expresiva de los obstáculos alegados en la misma: «(…) En definitiva, según resulta de los documentos aportados y de los datos del registro, no resulta acreditado las adquisición de los bienes por la entidad Aguazur SL (con CIF B[…]4), que se haya aceptado la partición de la herencia realizada por el contador-partidor por los herederos designados en el testamento, que dicha interpretación del testamento y de la voluntad de la causante haya sido realizada por todos los herederos o por la autoridad judicial o que, efectivamente, tales bienes se hayan integrado en el patrimonio de la compareciente, Aguazur (con CIF B[…]7) (…)».

7. En cuanto a los términos del extenso recurso y de las alegaciones del notario, cabe remitirse a los mismos.

8. Así las cosas, y no sin antes reiterar la sorprendente omisión de toda referencia a la legislación reguladora de la sucesión de la causante, esta Dirección General podría perfectamente ordenar la emisión de una nueva calificación (no es misión del Centro Directivo calificar), que partiera de la especialidad de dicha regulación civil especial, en tanto reguladora de la sucesión; e iniciar de nuevo el procedimiento registral. No obstante, hay en el supuesto que analizamos, datos suficientes que proporcionarían base suficiente para una solución distinta.

Por lo que se refiere a la alegada aceptación tácita de la herencia, la Resolución de este Centro Directivo de 26 de junio de 2017 (Derecho común), declaró: «(…) 4. Respecto a la manifestación hecha por el recurrente relativa a que don F. J. S. G. no haya realizado “acto de señor” sobre la vivienda, no es correcta ni está acreditada.

Tal expresión aparece en nuestro derecho histórico en Las Partidas –“esto sería como si el heredero usase de los bienes de la herencia, así como heredero, e señor, labrando la heredad o arrendándola o desfrutándola o usando della en otra manera semejante destas”–, y tiene su reflejo en el derecho vigente, en el párrafo tercero del artículo 999 del Código Civil: “Tácita es la que se hace por actos que suponen necesariamente la voluntad de aceptar, o que no habría derecho a ejecutar sino con la cualidad de heredero”.

En consecuencia, para los autores de Las Partidas el “uso y disfrute” representaban supuestos de aceptación tácita, lo que recoge actualmente el citado artículo 999 del Código Civil. En el supuesto concreto de este expediente así se produce, máxime en este caso en el que transcurren más de veinte años viviendo ambos cónyuges en el piso familiar, lo que no representa un uso meramente eventual sino algo más, incluso habiéndose desbordado el plazo de la prescripción adquisitiva, (ex artículo 1957 del Código Civil). Además, no consta del expediente que se haya interrumpido la posesión por más de un año (artículo 1944 del Código Civil) ni que se haya efectuado cualquier acto de reconocimiento expreso o tácito que hicieran del derecho de los dueños, su padre o su hermano (artículo 1948 del Código Civil)».

Aquí hay que partir de la base que la sociedad «Aguazur, S.L.», originada tras la escisión, pero sucesora universal de la resultante de la previa transformación de la originaria en forma sociedad anónima a sociedad limitada, ha realizado múltiples actos desde que ha adquirido su plena capacidad, tras una inscripción practicada en 1999 que está bajo la salvaguardia de los tribunales, gozando de los efectos de la publicidad registral desde su práctica (antes, no se olvide, de la muerte de la testadora); actos que han sido continuados por las mercantiles sucesoras (a título universal, no se olvide), por lo que se aprecia base para no estimar producida una aceptación de la herencia. Algo que, por lo demás, se deriva del propio tenor de las escrituras subsanatorias calificadas.

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es

Pero hay un dato de especial relevancia, cual es que todas las dos sociedades resultantes de la última escisión reseñada, son sucesores universales de la inicial sociedad designada por la causante en su testamento. Esto es evidente, pues la sociedad resultante de la transformación se extinguió en su día con división de todo su patrimonio, posiciones y expectativas jurídicas, en dos o más partes, las cuales se transmiten en bloque, por sucesión universal; bien a una sociedad de nueva creación, bien a una sociedad ya existente, extinguiéndose la sociedad escindida.

Además, se da la especialísima circunstancia de que las dos sociedades, producto de la escisión, manifiestan no tener conflicto alguno en cuanto a la titularidad y corroboran que la inscripción se proactivo correctamente (salvo el dato del código de identificación fiscal) favor de la actual «Aguazur, SL»; con el número de identificación fiscal que le corresponde tras la escisión, no con el de una sociedad que ya no existía.

9. Por último, las amplísimas facultades del albacea –conforme al Derecho Civil catalán– y su indudable facultad para interpretar el testamento y la voluntad de la causante, hacen evidente que su adjudicación ha respetado aquella y que ha tenido en cuenta la nueva realidad societaria antes explicada; máxime cuando las dos entidades resultantes de la escisión, sucesoras universales de la designada por la causante en el testamento así lo corroboran, siendo ambas las únicas interesadas y afectadas en la cuestión que aquí se suscita.

Por ello, no tiene base alguna exigir la ratificación por otros actores de la sucesión (recordemos que no hay legitimarios), y menos aún exigir una resolución judicial. Piénsese, además, que las facultades del albacea universal, ampliadas por la testadora en la forma que refleja la inscripción, le habilitaban para actuar sin limitación, vedando la intervención de persona alguna.

Por último, hay un dato que en modo alguno es irrelevante, cual es que en el registro ha de estar archivada (así se indica en la inscripción) la declaración del Impuesto sobre Sociedades de la sociedad en cuyo favor se ha practicado la reseñada inscripción sexta; y el número de código de identificación fiscal que en ella conste bastaría para corroborar y subsanar el consignado supuestamente por error, pues es evidente que esa declaración fiscal no puede referirse (por simple razón temporal de fechas) a otra entidad distinta que a la “Aguazur SL” resultante de la escisión; también sucesora y continuadora de la personalidad de la designada por la causante en su testamento.

En suma, todos estos datos y antecedentes avalan la postura mantenida tanto en el recurso, como en las alegaciones del notario, por lo que procede estimar aquel, pues proporcionan base suficiente para la rectificación pretendida en base a los artículos 212 y 213 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el presente recurso y revocar la nota de calificación.

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

cve: BOE-A-2026-24394
Verificable en https://www.boe.es