

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20870 *Resolución de 24 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra nota de calificación del registrador de la propiedad de Estepa, por la que se deniega la inscripción de unas segregaciones y sus respectivas georreferenciaciones.*

En el recurso interpuesto por don A. B. C. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Estepa, don José Alfonso Uceda Serrano, por la que se deniega la inscripción de unas segregaciones y sus respectivas georreferenciaciones.

Hechos

I

Mediante escritura de segregación y continuación de operaciones particionales, otorgada el día 24 de noviembre de 2021 ante el notario de Estepa, don Rubén Ferreiro Casillas, como sustituto por imposibilidad accidental de don Manuel Ramos Gil, y con el número 1.245 de protocolo de éste, se segregaban tres porciones rústicas de la finca registral número 15.876 de Estepa, adjudicándose las mismas, así como el resto de la finca matriz.

II

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

«Calificado el precedente documento presentado el día veintiuno de enero del año dos mil veinticinco, según el asiento 119 del Diario 2025 de conformidad con los artículos 18 y 19 bis ambos de la ley hipotecaria se suspende su inscripción, por los siguientes defectos basados en estos hechos y fundamentos de derechos:

Hechos.

En la fecha indicada, se presentó para su inscripción copia autorizada de la escritura de segregación y continuación de operaciones particionales, otorgada en Estepa, el 24/11/2021 ante el Notario don Manuel Ramos Gil y bajo el número 1245/2021 de su protocolo, acompañada de: 1.º) certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que comprenden la finca matriz; y 2.º) Informe de Validación Gráfica, con CSV: (...), que contiene las segregaciones y el resto. En dicha escritura se segregan tres porciones rústicas de la finca registral 15876 de Estepa, adjudicándose las mismas, así como el resto de la finca matriz.

Con fecha 3 de febrero de 2025, se inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la rectificación de las discrepancias en los linderos de la finca, en el cual se presentaron alegaciones por parte de dos titulares colindantes notificados.

Habiendo concluido el plazo de alegaciones previsto en el citado artículo, el día 26 de marzo de 2025, el citado documento ha sido objeto de calificación por el Registrador que suscribe.

Se deniegan las inscripciones solicitadas por aceptar las alegaciones fundadas y archivadas por parte de Don R. R. L., titular de la parcela 59 del polígono 13, en la que manifiesta que la representación gráfica presentada no coincide con la descripción

gráfica realizada anteriormente (año 1997) por el Ingeniero Técnico Agrícola Don A. U.; y por parte de Don A. R. L., titular de la parcela 101 del polígono 13, que se corresponde con la finca registral 22565 de Estepa, en la que manifiesta que con la inscripción pretendida se modifica su finca registral.

Fundamentos de Derecho:

Dispone el artículo 199 L.H. “El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales. Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo 200 L.H., salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente”.

En cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta nota de calificación negativa al presentante y al Notario autorizante del Título o a la Autoridad Judicial que ha expedido el mandamiento, en la fecha y por los medios que se indicarán en las notas puestas al margen del asiento de presentación.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

De conformidad con el artículo (...).

Estepa, a fecha de la firma electrónica El Registrador Fdo. José Alfonso Uceda Serrano Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Alfonso Uceda Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Estepa a día ocho de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. B. C. interpuso recurso el día 9 de mayo de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. (...).

Segundo. Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a que a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199, limitándose el Sr. Registrador a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de la Finca, según R. R. L. (uno de los herederos afectados por el cuaderno particional) aludiendo a una descripción que, según él es la auténtica, datada en 1997; y por el heredero A. R. L. (también heredero afectados por el cuaderno particional) aludiendo a la invasión de su finca, pero omitiendo las manifestaciones de sus progenitores en cuanto al modo en que dicha finca debe ser partida y adjudicada: voluntad que ambos herederos aceptaron en presencia de sus progenitores.

Pero, por un lado se olvidan los herederos que, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Y, en segundo lugar, se obvia por el registrador que el contador partidor testamentario debe cumplir la voluntad del testador, que es ley en la sucesión, y que la conducta de los herederos A. y R. R. L. es contraria a la teoría que prohíbe ir contra los actos propios, ya que el documento firmado por los herederos, fue tenido en cuenta en la partición llevada a cabo por el contador partidor testamentario en su cuaderno particional elevado a público. Respondiendo las actuales alegaciones de los herederos a la existencia de procedimiento judicial por las contiendas surgidas entre los diez herederos afectados por el cuaderno particional. No pudiéndose obviar por el sr. registrador que dicho cuaderno está elevado a público y que la eficacia del citado instrumento y la producción de sus efectos inmediatos (entre los que se encuentra la inscripción del mismo) solo puede ser suspendida por un pronunciamiento judicial (ya sea por una sentencia firme que anule el citado documento o por una aprobación judicial de medida cautelar consistente en solicitud de suspensión de su inscripción), y ningún pronunciamiento existe en este sentido.

Tercero. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues el mismo permitirá solventar las dudas expuestas por el Sr. Registrador gracias a, entre otras cosas, la intervención de los colindantes.

El artículo 199 LH, mediante la habilitación de un expediente específico permite la inscripción de la representación gráfica de las fincas registrales y, como consecuencia de tal inscripción, la rectificación de la descripción literaria de la finca registral, correspondiendo su tramitación a los Registradores de la Propiedad, siendo por tanto el medio para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si su descripción, superficie y linderos que constan en su descripción literaria fueran coincidentes en un inicio con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitan ser rectificadas para acomodarse a ello, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial exceda del 10 % de la superficie inscrita o cuando se trate de una alteración de linderos fijos, pues la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y, además, del propio trámite y sus garantías así se infiere.

Siendo en el propio Preámbulo de la citada norma en el que se establece que este procedimiento, posibilita al interesado, rectificar la representación catastral de una finca cuando ésta no se corresponde con la de finca registral y siempre salvaguardando los intereses de los colindantes, desjudicializando tales procedimientos. Aquí los intereses de los herederos R. y A. R. L. están suficientemente garantizados, pues la representación gráfica que se solicita responde a un cuaderno particional otorgado por contador partidor testamentario sobre la base del cumplimiento de la voluntad de los testadores recogida en los testamentos, en actas notariales y el documento firmado por los herederos que iban a ser adjudicatarios de esa finca (firmado 3 años antes del fallecimiento de sus progenitores) que permite fijar con exactitud la representación gráfica de las fincas resultantes de la partición de la finca matriz, la finca registral 22565 de Estepa, en los términos ordenados por los testadores y aceptados por los ahora alegantes en contra de su anterior voluntad manifestada.

Cuarto. Siendo dicho artículo la vía válida para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos y no encontramos ante la calificación final tras lo que se pueda actuar en el expediente previsto en el artículo 199, se ha denegado el inicio del propio expediente ab initio, esgrimiéndose que “las alegaciones fundadas y archivadas por parte de Don R. R. L., titular de la parcela 59 del polígono 13, en la que manifiesta que la representación gráfica presentada no coincide con la descripción gráfica realizada anteriormente (año 1997) por el Ingeniero Técnico Agrícola Don A. U.; y por parte de Don A. R. L., titular de la parcela 101 del polígono 13, que se corresponde con la finca registral 22565 de Estepa, en la que manifiesta que con la inscripción pretendida se modifica su finca registral”.

Sin embargo, a juicio de esta parte, los motivos esgrimidos por la Sr. Registrador no justifican en ningún caso su negativa a tramitar el expediente previsto en el artículo 199, es decir, existe una evidente falta de motivación suficiente de la calificación negativa.

1. La motivación en la calificación negativa es esencial para la validez de la misma, pues en caso contrario, que se aprecie falta de motivación suficiente o se esgriman unos motivos débiles o imprecisos, acarrearían la nulidad de la calificación impugnada.

Y esta falta de motivación se pone de manifiesto en los siguientes aspectos que confluyen en el caso de la inscripción de la escritura de elevación a público del cuaderno particional que motiva la descripción gráfica contra la cual alegaron los herederos A. y R. R. L. Así, no puede obviarse que en la partición efectuada por el contador partidador testamentario, será título para la práctica de la inscripción, el cuaderno particional elaborado por el contador partidador, elevado a público ante notario por el propio contador, sin que sea necesaria la concurrencia de herederos o legatarios.

2. Y ello porque la voluntad de los causantes como ley de la sucesión. Debe destacarse que la interpretación de las disposiciones testamentarias está presidida por el principio de la supremacía de la voluntad de testador, en virtud del art. 675 CC. Y acerca de la interpretación del testamento, como proceso de averiguación del sentido y alcance de la voluntad del testador que pretende la reconstrucción de la misma, es preciso recordar la abundante doctrina jurisprudencial, que resumen las sentencias de 18 de julio de 2005, 20 de diciembre de 2005, 29 septiembre de 2006 y 20 de noviembre de 2007 en estos términos: que en la interpretación de las disposiciones testamentarias debe buscarse la verdadera voluntad del testador (sentencias de 1 febrero 1988 y 9 octubre 2003, entre muchas otras). Y como asimismo establece el mismo precepto, “en caso de duda se observará lo que aparezca más conforme a la intención del testador según el tenor del mismo testamento”. Es decir, la finalidad primordial es la de investigar la voluntad real, exacta o al menos probable de dicho testador atendido el momento del otorgamiento y no de la muerte, ya que su objetivo ha de ser la intención del testador al momento de testar (SsTS de 23 de enero de 2001 y 19 de diciembre de 2006, y la de 14 de octubre de 2009).

Siendo en estos criterios, y no en otros, en los que se han basado las operaciones particionales realizadas por el contador partidador D. A. B. C. del acervo hereditario de los testadores Dña. J. L. G. y D. R. R. N. Y recogiendo así expresamente en el instrumento publico cuya inscripción se ha solicitado y denegado por el sr. registrador.

Y esta doctrina del TS es suscrita por la DGRN en su Resolución de 16 de mayo de 2018, BOE de 30 de mayo de 2018, donde establece que “En cuanto a la interpretación realizada por los albaceas contadores-partidores, es doctrina reiterada que el albacea contador-partidor, además de contar y partir, tiene unas funciones de interpretación del testamento y ejecución de la voluntad del causante que van más allá de la de la estricta división del caudal.

El albacea contador-partidor, puede interpretar y ejecutar la voluntad del causante en las atribuciones hereditarias. Puede no sólo partir el caudal relicto entre los interesados, sino también velar por el cumplimiento y ejecución de la voluntad del causante. Y en la determinación del ámbito de actuación del albacea, se habrá que tener muy en cuenta la

voluntad del causante, ley fundamental de la sucesión, de manera que, a estos efectos, se puede equiparar la partición hecha por el contador-partidor a la hecha por el testador y la interpretación del albacea a la hecha por el mismo testador". También la Resolución DGRN de 11 de septiembre de 2013.

El TS señala la Sala así que, la finalidad consustancial de la institución del contador-partidor testamentario es evitar litigios entre los coherederos y que la partición se haga en paz. Así la Resolución de la DGSJFP de 26 de junio de 2019 (BOE número 174 de 22 de julio), en la que el centro directivo, en base a la doctrina del TS sobre el alcance de la partición realizada por el contador-partidor testamentario, considera con poder suficiente para realizar la partición por sí solo al contador partidor testamentario, sin intervención de los legitimarios ni de los herederos.

Y en STS N.º 252/2004, de 30 de marzo, a diferencia del Albacea, el contador partidor tiene como función "distribuir la herencia entre los herederos y demás beneficiarios de ella, en virtud de un mandato especial que el testador le da confiando en sus cualidades personales, por ser un cargo de confianza", actuando el Contador-Partidor como si fuera hecha la partición por el propio testador, por lo que su partición debe ser respetada.

Y recoge la DGRN, en Resolución de 2 de diciembre de 1964, es "evidente que los contadores, al cumplir su misión, deben tener en cuenta las circunstancias y modalidades de la partición, ya que hay casos en que no tienen medio hábil para hacer los lotes ajustados al criterio del artículo 1.061 del Código Civil por la imposibilidad material de distribuir los pocos bienes hereditarios entre el número grande de herederos".

3. El registrador también debe atender al principio del reconocido y declarado por el TS; así en su sentencia de 12 de marzo de 2009, en su Fundamento Jurídico 7.º expone lo siguiente: "Aún en la hipótesis de considerar ejercitada la acción de nulidad, ello no equivale a tener por existentes los presupuestos que permiten su estimación, siendo la decisión de la Audiencia de preservar la eficacia de la partición hecha por el contador partidor, vistas las circunstancias del caso, plenamente conforme con la doctrina de esta Sala. Ello es así porque no puede obviarse que en materia de nulidad, rescisión y hasta modificación de las particiones, predomina, en general, el llamado 'principio de conservación' siendo la tónica legal, acusada en el propio articulado de nuestro Código Civil, el evitar, en cuanto ello sea posible, que las particiones se anulen o rescindan, y en el mismo sentido se ha pronunciado la jurisprudencia de esta Sala, sostenida, entre otras, en las Sentencias de 2 de julio de 1904, 5 de mayo de 1920, 17 de abril de 1933, 17 de abril de 1943, 6 de marzo de 1945, 17 de marzo y 5 de noviembre de 1955, 30 de abril de 1958 y 13 de octubre de 1960.

4. Inscripción en el registro de la propiedad de la partición practicada por el contador-partidor.

En principio la partición efectuada por el contador-partidor crea un estado de derecho que debe ser mantenido mientras no prospere la acción judicial de impugnación. La impugnación sólo se estimará demostrando que la interpretación del testamento y la partición efectuada ha infringido la ley o la voluntad del testador, por lo que mientras no se pruebe, debe prevalecer la misma. Y para llevarlo a efecto se reconoce al contador partidor la posibilidad de realizar otras modificaciones de fincas.

Existe en nuestra jurisprudencia una doctrina pacífica en cuanto a que el contador partidor podrá realizar otras modificaciones hipotecarias de fincas distintas de la división horizontal, como las divisiones, segregaciones, agrupaciones o agregaciones. Y ello porque estos actos, que no tienen carácter dispositivo, pueden entenderse como complementarios de la facultad de partir y, por tanto, el contador partidor podrá otorgarlos. Estableciendo que:

"El contador-partidor conforme al artículo 1057 del código Civil tiene legalmente 'la simple facultad de hacer la partición' si bien se ha interpretado con flexibilidad, de suerte que se incluyen entre las facultades del contador-partidor aquellas que hayan de ser presupuesto para el desempeño de esa función de contar y partir, lo que no cabe es

admitir que pueda llevar a cabo actos que excedan de lo que la partición es y exige. Sin embargo, en este supuesto, no se trata de analizar la facultad de los contadores partidores para efectuar actos de aclaración y rectificación de la realidad física de las fincas del inventario. Es doctrina jurisprudencial pacífica, que las competencias del contador-partidor, se ciñen a contar y partir, pero realizando cuanto acto jurídico y material sea preciso para este objeto, incluso ampliamente según el concreto supuesto, por ejemplo, realizando divisiones, segregaciones.”

Y dichos actos complementarios, evidentemente pueden suponer modificaciones de las descripciones gráficas de las fincas que consten en las inscripciones originales de la finca objeto de partición.

5. Manifestaciones realizadas por los herederos A. y R. R. L. ante el RP de Estepa contrarias a la teoría que prohíbe ir contra los actos propios, y contrarias a la partición ordenada por sus progenitores.

Además, a esta conducta de los demandantes también es de aplicación la doctrina de los propios actos que excluiría la posibilidad de impugnar la partición, dice la Sentencia del Tribunal Supremo Sala 1.ª de 24 de abril de 2018:

“Como observa la Audiencia, haciendo suyo el pronunciamiento y la valoración del Juzgado, en el caso: la demandante, al rehusar (junto a su hermano y su madre) firmar el cuaderno, no cuestionó el nombramiento del contador por D.ª Esmeralda, ni que el mismo pudiera llevar a cabo la partición conjunta, ni que en el cuaderno se hubiera incluido la partición de la herencia de D. Horacio,...

Por todo ello, el ejercicio de la acción por parte de la demandante dirigida a que se declare la ineficacia de la partición que se realizó siguiendo los dictados de las cláusulas testamentarias de D.ª Esmeralda es contrario a la buena fe, es incoherente con la conducta observada por la parte y perjudica a los demás herederos.

La correcta aplicación de la doctrina de los actos propios implica que no pueda admitirse la pretensión contradictoria con la conducta anterior porque, quien realiza actos que reconocen la eficacia del testamento y de la partición realizada conforme a ella, queda privado de la legitimación para impugnarlos”.

Y sobre la doctrina de los actos propios, resulta muy ilustrativa la STS 22 mayo 2003, (pues esta conducta es la presente en D. R. y A. R. L. en sus manifestaciones al RP) disponiendo que

“La conducta previa contra la que no se puede ir posteriormente ha de tener ciertos caracteres. La jurisprudencia había ya recogido la necesidad de la relevancia jurídica de la conducta, afirmando que los actos deben ser reveladores de alguna manera del designio de decidir la situación jurídica de su autor, y en cuanto a la significación jurídica del acto anterior es menester que ésta pueda ser valorada objetivamente como índice de una actitud adoptada respecto a la situación jurídica en la cual ha sido realizada. (Sentencias de 30 de septiembre de 1996 y 31 de enero de 1995)”. En igual sentido la STS de 5 de febrero de 2018.

Quinto. Conclusión: la representación gráfica presentada no coincide con la descripción gráfica realizada anteriormente (año 1997)” de la finca de D. R. R. L.; y modifica la finca registral de D. A. R. L.

Todos los anteriores motivos, llevan a la Sr. Registrador a afirmar que la instancia presentada por esta parte “no coincide con la descripción grafica anterior de la finca de D. R. R. L. y que modifica la finca registral de D. A. R. L.”, si bien, dicha afirmación es una mera conjetura pues en su calificación no establece el criterio hipotecario y legal por el cual debe prevalecer la supuesta descripción gráfica anterior de la finca de D. R. R. L., ni el motivo por el cual no se puede modificar la descripción de la finca registral de D. A. R. L. como resultado ambas de la inscripción de la nueva descripción grafica de la finca resultante de la partición por el contador partidor testamentario elaborada sobre lavase del escrupuloso cumplimiento de la voluntad de los testadores y elevado a publico

mediante instrumentos publico correspondiente, motivo por el cual no se pueden realizar por esta parte mayores alegaciones al respecto. Sobre todo, porque cualquier acto de partición hereditaria supondrá, lógicamente una modificación de la descripción gráfica de la finca original para recoger en la inscripción de las fincas resultantes de la partición la descripción grafica acorde con la realidad física y jurídica de las fincas resultante y adjudicada a cada heredero.

En definitiva, a juicio de esta parte, no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199, limitándose a emplear menciones y causas genéricas que, a juicio de esta parte, no han sido debidamente fundadas, pues las mismas se basan fundamentalmente en la antigua descripción registral de las Fincas de D. R. y D. A. R. L., sin embargo, y como ya debidamente se ha indicado, antes de la reforma operada por la Ley 13/2015 no cabía inscribir en el registro representaciones gráficas georreferenciadas, por ende, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaban a descripciones meramente literarias, lo cual ha conllevado a imprecisiones a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica de las fincas inmatriculadas con anterioridad a la entrada en vigor de la mentada norma.

Sexto. Siendo el seno del procedimiento solicitado, artículo 199, el cauce idóneo para resolver las citadas cuestiones y existiendo además herramientas a disponibilidad de los Registros de la Propiedad las cuales permitirían averiguar las características de la finca, tales como las representaciones gráficas disponibles o la propia cartografía catastral, siendo, por tanto, el Registro de la Propiedad el que mejor puede investigar todos aquellos extremos con mayor facilidad, al tener disponibilidad plena sobre toda la información registral, tanto de la Finca objeto, como del resto de fincas colindantes, por lo que, entiende esta parte que es plenamente procedente la tramitación del expediente regulado en el mentado artículo pues en el mismo se dispone de forma expresa que “el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho.

Primero. Los artículos 9, 109 198, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Las Resoluciones de Dirección General de los Registros y del Notariado de 4, 8, 10, 12, 14, 15, 16, 19, 21, 31 marzo; de 4, 6, 20 y 21 abril, 18, 20, 21, y 23 mayo; de 17 junio, 13, 22, 23, 24, 26, 27, 28 y 29 septiembre 2005. Que vienen a señalar que:

Conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificada.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la

Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo —en nuestro caso funcionario calificador—, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa —en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Pero, es más, si se ha reiterado que el informe del Registrador tiene un contenido delimitado, lo que resulta aún más palmario es que a dicho funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo.

A tal efecto, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía

(artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; más dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –“bajo su responsabilidad”– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador funcionario público–, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Dirección General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y lo de enero de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia; esta Dirección General entiende que para acotar de modo definitivo qué debe entenderse por

suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En efecto, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de Administración en el sentido ya expuesto, al ser el Registrador un funcionario público que presta una función pública, sino que es el mismo Legislador el que, tras la modificación operada en la Ley Hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. El hecho de que la Ley Hipotecaria no utilice la expresión empleada en el artículo 54 de la Ley 30/1992 – “Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho” –, no obsta a que sea de aplicación dicho deber de motivación y con idéntica extensión, pues no otra es la interpretación adecuada que ha de darse a la expresión “... y la motivación jurídica de las mismas (causas impeditivas, suspensivas o denegatorias de la inscripción), ordenada en hechos y fundamentos de derecho” que utiliza el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo – Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio de 1997).

En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es como puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonaría a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986, 4 noviembre 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio).

Es asimismo conocido que la motivación no exige un razonamiento exhaustivo pormenorizado, sino que basta que las resoluciones permitan conocer cuáles han sido los criterios jurídicos esenciales de la decisión, es decir, “la ratio decidendi” que la ha determinado (Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 1998 y de 28 de mayo de 2003); por ello, el Tribunal Supremo ha admitido como medio suficiente de motivación la remisión que el acto administrativo hace al expediente administrativo, cuando en el mismo obren los informes o dictámenes sobre los que se asienta el acto, y siempre que tales informes sean conocidos por el interesado cuando se le notifica el acto (Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1998).

Igualmente, y en lógica coherencia con lo expuesto, el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la utilización de fórmulas convencionales, o la simple invocación al interés público o general o, mucho menos, la simple cita de unos preceptos legales sin el acompañamiento de la interpretación –exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto–; pues, en tal caso, existiría una motivación formal o aparente, mas no una motivación material que es la exigida por el ordenamiento jurídico (Sentencias del Tribunal Supremo de 22 marzo 1982, 9 junio de 1986 y de 25 de mayo de 1998). Aplicada la precedente jurisprudencia a la calificación recurrida se aprecia, sin más, que la misma no se encuentra debidamente motivada, ya que el funcionario calificador se ha limitado a citar unos preceptos y una Resolución de este Centro Directivo. Es más, ni siquiera aun cuando se relacionaran esos preceptos con el inciso final del hecho único de su calificación llega a proporcionarse al interesado razón lógica suficiente de por qué

considera el funcionario calificador que el Notario debe transcribir las facultades representativas de quien actúa en nombre de la entidad de crédito.

La inexistencia de motivación debería tener como lógica consecuencia la anulación de la calificación y la devolución del expediente al funcionario calificador, para que éste volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación.

No obstante, el Tribunal Supremo ha admitido que el órgano competente para conocer del recurso pueda decidir sobre el fondo del mismo, cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

En conclusión, esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, estimando el recurso interpuesto por las razones que luego se expondrán, sin perjuicio de lo cual es necesario efectuar dos últimas precisiones: Primera, este Centro Directivo, como en otras Resoluciones que son de público conocimiento, incluso para el Registrador cuya calificación ha sido recurrida, pues así lo reconoce abiertamente en su informe, no va a tener en consideración el contenido de dicho informe, en cuanto en él se encuentra verdaderamente la motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación. Por otra parte, cabe precisar que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (fecha y forma de la notificación de la calificación) que son necesarios para que este Centro compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador.

Segunda, esta Dirección General entiende que, a la vista del expediente –calificación e informe del Registrador–, pueden existir causas que justifiquen la apertura de un expediente disciplinario, pues el Registrador en dicho informe procede a mantener su calificación en sentido materialmente contrario al reiterado criterio de este Centro Directivo; y, lo que resulta aún más importante, utilizando como base de su argumentación un razonamiento relativo a la Resolución de 12 de abril de 2002, que en nada se corresponde con el que esta Dirección General ha mantenido y explicado respecto de dicha Resolución, en las sucesivas por las que ha resuelto recursos frente a calificaciones negativas que tienen como objeto el artículo 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que son citadas en su integridad en la presente.

Tercero. Las RDGRN de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 6 de julio, 14, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y la de enero de 2005, la RDGRN 12 mayo 2007, 31 mayo 2007. Que señalan que:

A tal efecto, y como se ha puesto de relieve en las citadas Resoluciones de este Centro, según criterio reiterado en otras muchas posteriores (vid, por todas, la de 31 de enero de 2007), debe recordarse que el momento procedimental, único e idóneo, en el que el Registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar o suspender la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta por este Centro Directivo las que dicho funcionario pueda introducir en su informe, pues dicho trámite, como también ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en modo alguno puede ser utilizado para agravar su calificación. En este caso, por cierto, hay que poner de relieve la muy escasa motivación de la calificación impugnada.

Y a la vista de ello, para examinar el defecto invocado por el Registrador debe ahora atenderse, exclusivamente, al contenido de su calificación tal como ha sido formulada, sin tener en cuenta el contenido calificadorio que, incorrectamente, se incluye en su informe.

Y las RDGRN de 11 (2 Rs.) febrero 2008, en el siguiente sentido:

Al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación (que es por cierto en este expediente cuando la titular del Registro de Éibar aborda en detalle la cuestión debatida), pues si no se expone en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso el funcionario calificador– difícilmente podrá recurrirse de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado.

Del mismo modo, la motivación, que como ya se ha indicado, en este caso no brilla precisamente por su rigor y precisión técnica, es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa.

Por tanto, la Dirección General tiene proclamado que solo procede denegar el inicio del expediente previsto en el artículo 199, cuando de manera palmaria y evidente resulta improcedente, evitando, de este modo, los costes que generan su tramitación.

Pero no siendo palmaria, ni evidente, la improcedencia del inicio del expediente previsto en el artículo 199, lo adecuado es iniciarlo, practicar todas las pruebas y trámites previstos en dicho precepto y proceder a su calificación a su conclusión.

Y no puede el registrador denegar la inscripción, como señala el mencionado artículo, por la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes.

Debe partirse del principio de que todo juicio de procedencia de modificación de la descripción gráfica de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados. Y no se encuentra en la calificación que se recurre la motivación jurídica de la denegación de la inscripción solicitada que implica la ejecución de la voluntad testamentaria recogida en el cuaderno particional elevado a público, permitiendo con la sola manifestación de los colindantes de que no coincide con sus descripciones graficas anteriores o que las mismas se modifican, la ejecución de la nueva configuración y descripción grafica de la fincas resultantes de las operaciones particionales recogidas en el instrumento público de elevación del cuaderno particional».

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de mayo de 2025, el registrador de la Propiedad se ratificó en su nota de calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria.

1. Tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el registrador deniega inscribir la georreferenciación pretendida para las fincas resultantes del fraccionamiento de la finca registral 15.876 de Estepa diciendo que «se deniegan las inscripciones solicitadas por aceptar las alegaciones fundadas y archivadas por parte de Don R. R. L., titular de la parcela 59 del polígono 13, en la que manifiesta que la representación gráfica presentada no coincide con la descripción gráfica realizada anteriormente (año 1997) por el Ingeniero Técnico Agrícola Don A. U.; y por parte de Don A. R. L., titular de la parcela 101 del polígono 13, que se corresponde con la finca registral 22565 de Estepa, en la que manifiesta que con la inscripción pretendida se modifica su finca registral».

El promotor del expediente recurre alegando, en esencia,

– que «no han sido razonados objetivamente los motivos por los cuales no debe darse inicio al procedimiento previsto en el artículo 199».

– que «la conducta de los herederos A. y R. R. L. es contraria a la teoría que prohíbe ir contra los actos propios, ya que el documento firmado por los herederos, fue tenido en cuenta en la partición llevada a cabo por el contador partidario testamentario en su cuaderno particional elevado a público», y que «que dicho cuaderno está elevado a público y que la eficacia del citado instrumento y la producción de sus efectos inmediatos (entre los que se encuentra la inscripción del mismo) solo puede ser suspendida por un pronunciamiento judicial».

2. La primera de las alegaciones reseñadas del recurrente resulta fuera de lugar, pues la calificación del registrador no ha consistido en denegar el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sino, por el contrario, en tramitar dicho procedimiento, y finalmente, a la vista de las incidencias acaecidas en el mismo, denegar la inscripción solicitada.

3. Por tanto, procede centrarse en la alegación de que los que ha formulado oposición durante el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria habrían ido contra sus actos propios al haber previamente consentido el cuaderno particional del que resulta la representación gráfica de las fincas a la que ahora se oponen.

En primer lugar, se constata que la escritura calificada, que incluye la representación gráfica en papel de las porciones segregadas y de la resto, está otorgada por sí solo por el ahora recurrente, en su concepto de albacea contador-partidor de un causante y de apoderado del albacea contador-partidor de otro. Por tanto, no consta acreditada la afirmación que efectúa de que los ahora opositores hubieran consentido previamente, y menos consta aun que lo hubieran consentido en documento auténtico, las representaciones gráficas a cuya inscripción ahora se oponen.

Por lo que esta alegación del recurrente ha de ser también desestimada, y todo ello sin prejuzgar ni analizar aquí, pues no resulta pertinente, cuál sea el alcance que hubiera hipotéticamente hubiera que reconocerse en el seno del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la doctrina de los actos propios alegada por el recurrente, ya que no concurre el presupuesto de hecho que se invoca.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 24 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.