

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

26085 *Resolución de 17 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de L'Hospitalet de Llobregat n.º 1 a inscribir una partición hereditaria y una extinción de usufructo derivada de escritura pública.*

En el recurso interpuesto por don E. G. A., abogado, en nombre y representación de doña C., don J. M. y don A. A. C. y doña I. R. C., contra la negativa de registradora de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 1, doña María del Carmen Florán Cañadell, a inscribir una partición hereditaria y una extinción de usufructo derivada de escritura pública.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de abril de 2025 por el notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henche, con el número 1.201 de protocolo, se otorgó por doña C., don J. M. y don A. A. C. y doña I. R. C. la partición hereditaria y correlativa adjudicación, a cada uno de los tres primeros, de una tercera parte indivisa de cuatro quintas partes indivisas de la mitad de la finca registral número 2/265 de L'Hospitalet de Llobregat, y una quinta parte indivisa de la mitad de la misma finca 2/265 a la última persona. Todo ello, como consecuencia de la sucesión hereditaria de la difunta madre, doña P. C. G., y de la sucesión intestada de su difunto hermano premuerto, don M. A. C., el cual fue llamado a una quinta parte indivisa de la misma, y premurió a sus tres hermanos; correspondiendo su derecho a sus tres hermanos por sucesión intestada, adjudicándose dicha parte por derecho de transmisión.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de L'Hospitalet de Llobregat número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de presentación

Asiento: 1456

Diario: 2025

Fecha Presentación: catorce de mayo del año dos mil veinticinco

N.º Entrada: 3721

Datos del documento

Objeto: herencia

Notaria: Mollet del Valles

Autorizante: Esteban Cuyás Henche

Protocolo: 1201/2025

Fecha otorgamiento: 25/04/2025

Presentante documento: G.A., E.

Hechos

Por el título presentado los herederos se adjudican los bienes pertenecientes a Doña P. C. G., entre los que se encuentra la mitad indivisa de la fina registral 265.

Según el Registro de la Propiedad la finca consta inscrita en cuanto a una mitad indivisa a favor de P. C. G. y en cuanto a la otra mitad a favor de S. M. G. en cuanto al usufructo y a favor de C. G. A. la nuda propiedad.

Del testamento de la causante resultan ser sus herederos su [sic] hijos: J. M., C., A. y M. A. C. y su prohijada I. R. C.

De la propia escritura de partición resulta que M. A. C., sobrevivió a la causante pero falleció posteriormente sin otorgar testamento y declarándose herederos ab intestato a sus hermanos. No se acredita la sucesión de M. A. C.

Los comparecientes, solicitan la cancelación del usufructo que consta inscrito a favor de S. M. G.

Son defectos que impiden la práctica del asiento solicitado:

1. No se acredita quiénes son los herederos de M. A. C. aportando el acta del requerimiento inicial donde se incorpora la prueba documental y testifical que se precisa en aplicación del principio de calificación registral.
2. Los herederos no están legitimados para solicitar la cancelación del usufructo y no acreditan ser apoderados de C. G. A.

Fundamento de Derecho

1. Artículo 609 del Cc, Artículos 14, 18 de la Ley Hipotecaria, artículos 77 a 80 del Reglamento Hipotecario, artículo 979 de la LEC, artículo 209 bis del Reglamento Notarial. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de enero de 2018, Resolución de la dirección General de Derecho y entidades Jurídicas de Cataluña de 31 de julio de 2007 y Sentencia del Tribunal Supremo de lo contencioso Administrativo Sección 6.ª de 20 de mayo de 2008.

Resulta imprescindible para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto particional de una herencia aportar el título sucesorio completo y los documentos complementarios que son el certificado de defunción del causante y el certificado del Registro General de Actos de última Voluntad del que resulte que el causante no otorgó testamento.

Se transcribe parte de la Resolución de 22 de enero de 2018 “Como puso de relieve este Centro Directivo en la Resolución de 12 de noviembre de 2011, frente al testamento, en las actas de declaración de herederos abintestato el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta - incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley-, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), siempre que resulten los elementos imprescindibles para la calificación en los términos que también ha detallado esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015 y 20 de diciembre de 2017).”

Dado que de la documentación aportada no se puede calificar si los intervinientes son los únicos miembros de la comunidad hereditaria la presente calificación puede resultar incompleta a la vista en su día del título sucesorio.

En relación a la cancelación del usufructo, la legitimación para solicitar la práctica del asiento registral corresponde a Doña C. G. A. que es la nuda propietaria sin que la misma comparezca en la escritura ni está legítimamente representada. Artículos 1.3, 6, 38 y 82 de la Ley Hipotecaria y 175 del Reglamento hipotecario.

De conformidad con el artículo 6 de la Ley Hipotecaria “La inscripción de los títulos en el Registro podrá pedirse indistintamente:

- a) Por el que adquiera el derecho.
- b) Por el que lo transmita.
- c) Por quien tenga interés en asegurar el derecho que se deba inscribir.
- d) Por quien tenga la representación de cualquiera de ellos.”

De conformidad con el artículo 175 regla primera del Reglamento hipotecario “En consecuencia de lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley, la cancelación de las inscripciones cuya existencia no dependa de la voluntad de los interesados en las mismas se verificará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Las inscripciones de hipoteca y demás gravámenes sobre el derecho de usufructo se cancelarán a instancia del dueño del inmueble con sólo presentar el documento fehaciente que acredite la conclusión de dicho usufructo por un hecho ajeno a la voluntad del usufructuario.

En su virtud, acuerdo:

1.º- Calificar el citado documento en el plazo legalmente establecido para ello, de subsanable, suspendiendo la inscripción solicitada, en base a los hechos y fundamentos de derecho indicados.

2.º- La presente calificación negativa será notificada al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido (artículo 322 de la Ley Hipotecaria).

3.º- Conforme al artículo 323 de la citada Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha del acuse de recibo de la última notificación a que se refiere el artículo 322.

I.–Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María del Carmen Florán Cañadell registrador/a titular de L'Hospitalet n.º 1 a día tres de junio del dos mil veinticinco”.

III

Contra la anterior nota de calificación, don E. G. A., abogado, en nombre y representación de doña C., don J. M. y don A. A. C. y doña I. R. C., interpuso recurso el día 20 de junio de 2025 mediante escrito del siguiente tenor:

«Expone

Que mediante este escrito interpongo recurso gubernativo a resolver por la Dirección General de los Registros y del Notariado, contra calificación negativa de la señora Registradora de la Propiedad n.º 1 de L'Hospitalet de Llobregat, de la escritura de aceptación de herencia autorizada el 25 de abril de 2025 por el notario de Terrassa don Esteban Cuyás Henche (protocolo n.º 1.201) (...)

El recurso se fundamenta en los siguientes

Antecedentes de hecho:

Primero.–El 14 de mayo de 2025 tiene entrada en el Registro de la Propiedad n.º 1 de L'Hospitalet de Llobregat, la escritura anteriormente citada. Se le da el número de entrada 3.721, asiento 1.456, diario 2.025.

Segundo.–En fecha 10 de junio de 2025, el Registro de la Propiedad n.º 1 de L'Hospitalet de Llobregat me comunica por correo electrónico nota de calificación negativa relativa a la inscripción de la escritura anteriormente citada, que concierne a la finca n.º 2/265 del indicado registro.

Fundamentos de Derecho

I.—En la escritura que se pretende inscribir, se acepta la herencia de la difunta señora P. C. G., fallecida el 23 de octubre de 1990, por cuatro de sus cinco herederos testamentarios: sus hijos C., J. M. y A. A. C.; y su prohijada (y sobrina) I. R. C.

En el testamento se designó un quinto heredero, también hijo de la causante, M. A. C., fallecido intestado el 14 de octubre de 1998, es decir, ocho años después de la causante.

El mismo notario señor Cuyás, tramitó previamente la declaración de herederos ab intestato de M. A. C., que finalizó mediante acta de notoriedad de fecha 28 de febrero de 2025 (protocolo n.º 620).

Mediante esta acta de notoriedad, el notario señor Cuyás, previa la valoración de todas las pruebas aportadas y demás trámites preceptivos, declaró notorio que, a fecha del fallecimiento de M. A. C., estaban llamados a su sucesión sus hermanos C., J. M. y A. A. C.

En la escritura de aceptación de herencia cuya inscripción pretendemos, se realiza suficiente testimonio en relación de los particulares del documento de declaración de herederos ab intestato de M. A. C., necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (en adelante, LH).

En efecto, si miramos la página 4 de la escritura de aceptación de herencia, comprobamos que se indica:

“...D. M. A. C. falleció, sin haber otorgado testamento ni acto alguno de última voluntad, por lo que mediante acta de notoriedad de declaración de herederos ab intestato autorizada por el Notario que suscribe, el día treinta de enero de dos mil veinticinco (223 de protocolo), finalizada mediante otra acta, de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticinco (620 de protocolo), han quedado declarados herederos sus tres hermanos mencionados, doña C., don J. M. y don A. A. C. por terceras e iguales partes...”.

A la Registradora se le aportó copia auténtica del acta de notoriedad.

II.—La Registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de L'Hospitalet de Llobregat califica negativamente el título por dos motivos: (1) no se acredita quiénes son los herederos de M. A. C. aportando el acta de requerimiento inicial donde se incorpora la prueba documental y testifical que se precisa en aplicación del principio de calificación registral y (2) los herederos no están legitimados para solicitar la cancelación del usufructo y no acreditan ser apoderados de C. G. A.

III.—Manifestamos nuestra conformidad con el segundo de los motivos, que afecta a la cancelación del usufructo sobre la mitad indivisa de la finca; mitad que no es objeto de la herencia.

Sin embargo, y con el debido respeto, manifestamos nuestra disconformidad con el primero de los motivos de denegación.

IV.—La Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) se ha pronunciado en distintas ocasiones en el sentido de que puede inscribirse la escritura de adjudicación de herencia basada en un acta de declaración de herederos si en aquélla se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos ab intestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria. Cito la Resolución de 29-7-2022 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 22 de Madrid a inscribir una escritura de aceptación y adjudicación de herencia (...)

En el fundamento de derecho 2 se dice que “...la doctrina de este Centro Directivo es que “basta con que el notario relacione los particulares del documento, los básicos para

la calificación e inscripción en el registro de la propiedad" (cfr. Resolución de 8-7-2005, confirmada por la sentencia firme n.º 220/2008, de 18-12-2008, de la Audiencia Provincial de Teruel)..."

Y añade: "...el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción con todos los particulares necesarios para ésta -incluyendo todos los que permitan alcanzar el corolario de la determinación individualizada de los llamamientos hereditarios operados por la ley-, ello no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante una transcripción total o parcial de los mismos o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995). Según esta última resolución, testimoniados los referidos extremos de la declaración de herederos abintestato, no es necesario acompañar ni testimoniar los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad, porque sólo es exigido por el artículo 76 del Reglamento Hipotecario cuando se trata de herencia testada, mientras que para la inscripción de bienes por herencia intestada basta con consignar los particulares de la declaración judicial o notarial de herederos -cfr. párrafo segundo del artículo 76 del Reglamento Hipotecario-. Como puso de relieve dicha Resolución, 'la diferencia de régimen es perfectamente explicable a la vista de que la declaración de herederos abintestato presupone forzosamente que al órgano competente se habrán aportado esos certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad'. De dicha transcripción o testimonio del título sucesorio deben resultar los elementos imprescindibles para la calificación en los términos que a continuación se exponen..."

Según se afirmó en Resolución de 20 de diciembre de 2017, cabe tener en cuenta la doctrina de la Dirección General sobre calificación registral de la declaración judicial de herederos como acto de jurisdicción voluntaria, predicable igualmente respecto del acta de notoriedad sobre declaración de herederos abintestato (vid. las Resoluciones de 12 de noviembre de 2011 y 12 de junio de 2012, cuyo criterio ha sido reiterado en las Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015 y en otras posteriores).

La vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, confirma lo expuesto. En su artículo 22.2, delimita claramente el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, al manifestar, que "la calificación de los registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro". En relación con la calificación registral de las actas de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero -como indica la DGRN en la resolución citada de 297-2022-, "...debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria puesto que el notario ejerce aquí la función de jurisdicción voluntaria -hasta entonces atribuida también a los jueces- en exclusiva, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria..."

Así, pues, como se indica en la resolución de 29-7-2022, "...Como se expresa en las citadas Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, '(...) la calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente -incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos-, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, recordar que al Registro solo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal

Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles». Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán «...la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase,... así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...». Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba, sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de este'...".

V.–En el caso que nos ocupa, al igual que en el caso examinado en la repetidamente citada resolución de 29-7-2022 (y demás resoluciones allí citadas), el acta de cierre de la declaración de herederos abintestato presentada incorpora todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos, por lo que este Centro Directivo concluyó que no podía exigirse que se aportara, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante (Resolución de 12 de noviembre de 2015) ni el certificado de defunción y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, pues el notario manifiesta que dichos certificados se encuentran incorporados al acta, constatando de este modo un hecho que queda amparado por la fe pública notarial -cfr. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su Reglamento- (Resolución de 16 de noviembre de 2015).

Y concluye, la resolución de 29-7-2022, que "...Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 17 bis, número 1, apartado a), de la Ley del Notariado, el notario da fe de que 'el otorgamiento se adecua a la legalidad', lo que implica según el apartado b) que 'los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en ésta u otras leyes'. Y según el artículo 24 de la misma ley, reformado por la Ley 36/2006, de 29 de noviembre, 'los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice(n) o intervenga(n)'...".

VI.–En consecuencia de todo ello, entendemos que no se ajusta a Derecho la calificación por la que se deniega la inscripción por (sic) no acreditar quiénes son los herederos de M. A. C., porque este hecho se acredita con el acta de notoriedad y con los particulares que el fedatario público autorizante incluye en la escritura de aceptación de herencia que se pretende inscribir.

En la nota de calificación se dice: "...Dado que de la documentación aportada no se puede calificar si los intervinientes son los únicos miembros de la comunidad hereditaria la presente calificación puede resultar incompleta a la vista en su día del título sucesorio...". Pues bien, el título sucesorio de M. A. C., uno de los herederos de P. C. G. (causante de la herencia) es el Acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, autorizada por el notario señor Cuyás el 28 de febrero de 2025 (protocolo n.º 620). Y esta acta se acompañó a la escritura. El pretender el acta de requerimiento y el expediente completo de declaración de herederos abintestato solo puede tener por objeto fiscalizar la labor del notario que, como hemos visto, goza de legitimación amparada en la fe pública notarial.

En este sentido, citamos la Sentencia n.º 220/2008, de 18-12-2008, de la Audiencia Provincial de Teruel (rec. 245/2008); la cual nos dice que "...la función de calificar tiene

un carácter instrumental en orden a constatar el cumplimiento de los presupuestos y requisitos necesarios para que el documento tenga acceso al Registro, pero no puede convertirse en una tutela de la legalidad de la actuación notarial, que ha de presumirse legítima, gozando de la fe pública y de las presunciones de veracidad e integridad que le otorga el artículo 143 del Reglamento Notarial (Decreto de 2 de junio de 1944). Como señala la Resolución de la DGRN 1/2005, de 15 de Octubre, la función de calificación que contempla el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no implica ejercer “una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba. En el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, la facultad que se atribuye al Registrador para calificar esa validez -a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado, y por lo que resulte de los documentos presentados así como de los propios asientos del Registro- implica la comprobación de que, según los indicados medios que puede tomar en cuenta al realizar su calificación, el contenido del documento no es, de forma patente, contrario a la Ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que palmariamente vicie el acto o negocio documentado; pero fuera de tales supuestos no le autoriza para arrogarse funciones propias de los Tribunales”.

En consecuencia, la reseña en la escritura de manifestación y aceptación de herencia de que los otorgantes fueron declarados herederos del causante en acta notarial otorgada ante la misma Notaria autorizante, es mención suficiente para tener por acreditado el título sucesorio a los efectos de los artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento...”.

Solicita

Que teniendo por presentado este escrito con la documentación acompañada, lo admita y, en sus méritos, tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación enunciada en el encabezamiento y, previos los trámites oportunos, y en especial el informe del notario autorizante y de la propia Registradora, remita en su día el expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado, a la que solicito dicte en su día resolución mediante la que, con estimación del recurso, ordene la inscripción interesada».

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. En dicho informe no indicaba la registradora el haber dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado para que formulara alegaciones (que no constaban en el expediente), como tampoco figuraba en el expediente la copia del acta de cierre, o final, de la declaración de herederos instada en su día mediante la preceptiva acta. A reseñar, por último, que la registradora indicaba en su informe: «Se acompaña al título presentado el acta de finalización que contiene la declaración de herederos pero no el acta inicial de requerimiento».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609 del Código Civil; 1, 17, 17 bis y 55 y siguientes de la Ley del Notariado; 3, 14, 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 22.2 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 441-1 y siguientes y 461-13 de la Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones; 1, 143, 209 bis, 224 y 251 del Reglamento Notarial; 33 y 76 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1964, 24 de octubre de 2000 y 20 de mayo de 2008; la sentencias de la Audiencia Provincial de

Teruel 18 de diciembre de 2008, de la Audiencia Provincial de Barcelona de 7 de febrero de 2018 y de la Audiencia Provincial de Córdoba de 28 de noviembre de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 1945, 13 de abril de 1995, 8 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 19 de junio de 2013, 12 y 16 de noviembre de 2015, 20 de diciembre de 2017, 1 de junio, y 10 y 17 de septiembre de 2018 y 16 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de noviembre de 2021, 19 de enero y 29 de julio de 2022 y 19 de marzo de 2024.

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

El día 25 de abril de 2025 se autorizó por el notario de Terrassa, don Esteban Cuyás Henche, número 1.201 de protocolo, la partición hereditaria y correlativa adjudicación, a tres de los recurrentes representados, de una tercera parte indivisa -a cada uno de ellos- de cuatro quintas partes indivisas de la mitad de la finca registral 2/265 de L'Hospitalet de Llobregat, y de una quinta parte indivisa de la mitad de la misma finca 2/265 al último recurrente representado. Todo ello, como consecuencia de la sucesión hereditaria de su difunta madre doña P. C. G. y de la sucesión intestada de su difunto hermano premuerto, don M. A. C., el cual fue llamado a una quinta parte indivisa, de la misma y premurió a sus hermanos, correspondiendo su derecho a éstos por sucesión intestada, adjudicándose dicha parte sus tres hermanos (doña C., don J. M. y don A. A. C.) por derecho de transmisión.

Además, en la misma se procedió a cancelar un derecho de usufructo que correspondía a la causante sobre dicha mitad indivisa de la finca.

Que, presentado el título en el citado Registro, fue objeto de un doble defecto:

– respecto a la cancelación del usufructo, se indicó por la registradora la falta de legitimación para solicitar la práctica del asiento registral; correspondiendo a la nuda propietaria sin que la misma compareciera en la escritura ni estuviera legítimamente representada; defecto que es aceptado por los recurrentes, manifestando su conformidad con el mismo y no siendo objeto de recurso.

– respecto a la partición hereditaria, se indica por la registradora que de la propia escritura de partición resulta que don M. A. C. sobrevivió a la causante, pero falleció posteriormente sin otorgar testamento, declarándose herederos ab intestato a sus hermanos. Para la calificación, no se acredita la sucesión de don M. A. C., por lo que, a su juicio, resulta imprescindible para la inscripción en el Registro de la Propiedad del acto particional de una herencia aportar el título sucesorio completo y los documentos complementarios: certificado de defunción del causante y el certificado del Registro General de Actos de última Voluntad del que resulte que el causante no otorgó testamento. Y respecto del título sucesorio indica: «No se acredita quiénes son los herederos de M. A. C. aportando el acta del requerimiento inicial donde se incorpora la prueba documental y testifical que se precisa en aplicación del principio de calificación registral».

Se recurre el segundo defecto de la calificación, alegándose, resumidamente:

– que el mismo notario autorizante de la escritura de herencia tramitó, previamente, la declaración de herederos ab intestato de don M. A. C., «que finalizó mediante acta de notoriedad de fecha 28 de febrero de 2025 (protocolo n.º 620). Mediante esta acta de notoriedad, el notario señor Cuyás, previa la valoración de todas las pruebas aportadas y demás trámites preceptivos, declaró notorio que, a fecha del fallecimiento de M. A. C., estaban llamados a su sucesión sus hermanos C., J. M. y A. A. C.».

– en la escritura de aceptación de herencia, «se realiza suficiente testimonio en relación de los particulares del documento de declaración de herederos ab intestato de M. A. C., necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la

exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria».

Se remite especialmente a la página 4 de la escritura de aceptación de herencia en la que se indica: «(...) Don M. A. C. falleció sin haber otorgado testamento, ni acto alguno de última voluntad, por lo que mediante acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato autorizada por el Notario que suscribe, el día treinta de enero de dos mil veinticinco, (223 de protocolo), finalizada mediante otra acta, de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticinco, (620 de protocolo), han quedado declarados herederos sus tres hermanos mencionados, doña C. A. C., don J. M. A. C. y don A. A. C. por terceras e iguales partes (...)».

– que a la registradora se le aportó copia auténtica del acta de notoriedad, añadiendo que la «Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) se ha pronunciado en distintas ocasiones en el sentido de que puede inscribirse la escritura de adjudicación de herencia basada en un acta de declaración de herederos si en aquella se realiza un testimonio en relación de los particulares del documento (la declaración judicial o acta de declaración de herederos abintestato) necesarios para la calificación e inscripción en el Registro de la Propiedad, los cuales quedan de este modo bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria». Cita en apoyo de su postura varias Resoluciones de este Centro Directivo.

2. Para la resolución del presente expediente (cuya cuestión de fondo ya ha sido abordada en diversas Resoluciones por este Centro Directivo), hay que partir de que, tratándose de una sucesión «mortis causa», el artículo 14 de la Ley Hipotecaria, en su párrafo primero, establece que «el título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012».

Por otro lado, de los artículos 2 y 3 de la Ley Hipotecaria se desprende la conocida distinción entre título material y título formal, a efectos del Registro. Así, el título material es el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de adquisición del derecho real objeto de inscripción, mientras que el título formal es el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba de dicho acto o contrato. Trasladando estos conceptos al párrafo primero del artículo 14 de la Ley Hipotecaria, las diferencias entre el testamento y acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato son relevantes para la resolución del supuesto planteado.

El testamento -y lo mismo en el contrato sucesorio- responde tanto al concepto de título material como formal, pues es ante todo un negocio jurídico «mortis causa» que expresa la voluntad del testador que es la ley de la sucesión y la que decide con plenos efectos el destino de los bienes constituyendo el título o causa de adquisición de los mismos, una vez que el llamamiento se completa con la aceptación y adjudicación de herencia. El testamento es el fundamento mismo de la vocación o llamamiento del heredero y de la delación como elementos determinantes del fenómeno sucesorio. Y la copia auténtica del testamento representa el título formal necesario e insustituible para el acceso al Registro de la sucesión testamentaria porque en él figura la declaración de voluntad del testador como título material y formal a todos los efectos, junto con la correspondiente escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

En definitiva, el testamento determina el llamamiento del heredero (vocación) y también el título por el que se ofrece al mismo la posibilidad efectiva de aceptar o repudiar la herencia (delación).

3. Diferente significado tiene la declaración de herederos en la sucesión intestada, pues no constituye el título material de la sucesión intestada, al serlo la Ley.

Como afirmábamos en la Resolución de 12 de noviembre de 2011, en la declaración judicial o en el acta notarial de declaración de herederos abintestato lo relevante es la

constatación de determinados hechos -fallecimiento, filiación, estado civil, cónyuge, etc.- de los que deriva la atribución legal de los derechos sucesorios. En consecuencia, sólo puede considerarse título formal en cuanto sirve de vehículo documental para el acceso al Registro y prueba o justificación de la individualización en la persona del heredero atendiendo a los diferentes órdenes y grados de llamamiento. Es la Ley, pues, en la sucesión intestada, la que defiere y determina la vocación o llamamiento y la delación.

Atendiendo a lo expuesto, el acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato, no es el título que determina la vocación o llamamiento, ni la delación; pues es un título de carácter formal y probatorio respecto a las circunstancias que individualizan al sucesor y que acreditan la inexistencia de testamento. En este sentido, ya la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1964, señaló, en relación con la declaración judicial de herederos, que entonces era el único medio para la declaración de herederos en la sucesión intestada (actualmente corresponde su competencia a los notarios, salvo aquellos llamamientos a favor del Estado o de las Comunidades Autónomas con derecho civil foral o especial), que «no es más que algo individualizador de un llamamiento hereditario operado por virtualidad de una norma legal, carente de eficacia jurídico-material y meramente limitada a justificar formalmente una titularidad sucesoria preexistente ope legis». Por ello, el llamamiento al heredero lo hace la ley, y la resolución judicial (cuando legalmente procedía en el sistema legislativo anterior), o el acta notarial en la actualidad, (en los casos que sea competencia notarial) se limita a concretar una delación ya deferida, y todo lo que las separe de esta finalidad resultará incongruente con esta clase de procedimientos y podrá ser calificado por el registrador (cfr. Resolución de 5 diciembre de 1945).

4. En cuanto a la extensión de la calificación registral de los pronunciamientos hechos por el órgano competente en un procedimiento de jurisdicción voluntaria, debemos señalar que tal como se expresó en Resoluciones de este Centro Directivo de 12 y 16 de noviembre de 2015, la vigente Ley 15/2015, de la Jurisdicción Voluntaria, delimita en su artículo 22.2 el ámbito de la calificación registral respecto de los expedientes de jurisdicción voluntaria que se tramitan ante los órganos jurisdiccionales, al manifestar, que «la calificación de los registradores se limitará a la competencia del Juez o Secretario judicial, a la congruencia del mandato con el expediente en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas de la resolución y a los obstáculos que surjan del Registro».

Y en relación con la calificación registral de los actos de jurisdicción voluntaria autorizados notarialmente, no hay precepto semejante, pero debe tomarse en consideración dicho artículo 22.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria puesto que el notario ejerce aquí la función de jurisdicción voluntaria -hasta entonces atribuida también a los jueces- en exclusiva, y armonizarse con los artículos 17 bis de la Ley del Notariado y 18 de la Ley Hipotecaria. En ese sentido, para la sentencia de la Audiencia Provincial de Córdoba de 28 de noviembre de 2023 (aunque referida a un supuesto de aprobación notarial de una partición, si bien se centra en el valor del juicio, o aprobación, por parte del notario), confirmatoria de la revocación, en primera instancia, de la Resolución de este Centro Directivo de 27 de octubre de 2021: «Se dice que se trata del control de legalidad en cuanto al forma y al fondo de la calificación del registrador (artículo 18 LH) y en contradicción con lo antes señalado de que no supone entrar en el fondo. Pero resulta que la forma es la aprobación notarial, y esta consta sin que nada se diga de falta de identificación de los herederos, causante (doña Gracia), testamento y otras menciones propias de la partición; y la propia del fondo, está reservada al Notario, y por las mismas razones que el Registrador de la Propiedad no puede revisar el fondo de una resolución judicial, no puede revisar el propio de una aprobación notarial como la de autos, sólo posible por vía de la impugnación de la partición».

Esta Dirección General ha afirmado reiteradamente que tanto registradores de la Propiedad como notarios, complementariamente, desempeñan un papel fundamental en la seguridad jurídica preventiva; y también ha puesto de manifiesto que, por lo que se refiere a la actuación del registrador, debe tenerse en cuenta que al Registro sólo

pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil; vid., también, artículos 18 y 20 del Código de Comercio).

Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva, que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad o Mercantil. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, «a Notarios y a Registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles».

5. Por consiguiente, en las resoluciones judiciales o actas de declaración de herederos intestadas, el registrador, si bien debe contar para su calificación e inscripción de todos los particulares necesarios para ello, esto no impide que la constatación documental de tales particulares pueda ser realizada por el notario autorizante, bien mediante transcripción total o parcial o bien mediante un testimonio en relación, los cuales quedan bajo la fe pública notarial, satisfaciéndose con ello la exigencia de documentación auténtica para la inscripción establecida en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 3 de abril de 1995), siempre que resulten los elementos imprescindibles para la calificación, por lo que no podrá exigirse que se aporte, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario autorizante.

Como se expresa en las citadas Resoluciones de 12 y 16 de noviembre de 2015, «(...) la calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente -incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos-, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, recordar que al Registro solo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, “a notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles”. Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán “...la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase..., así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas...”. Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba, sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de este».

En los supuestos de estas dos Resoluciones, la respectiva acta de cierre de la declaración de herederos abintestato presentada incorporaba todos los datos necesarios para la calificación e inscripción relativos a la apertura de la sucesión, los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, la ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos, último domicilio del causante, con expresión de los parientes concretos que gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión con la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, siendo congruente el acta respecto del grupo de parientes declarados herederos, por lo que este Centro Directivo concluyó que no podía exigirse que se aportara, además, el acta previa en que se documentó el inicial requerimiento al notario

autorizante (vid. Resolución de 12 de noviembre de 2015) ni el certificado de defunción y el certificado del Registro General de Actos de Última Voluntad, pues el notario manifiesta que dichos certificados se encuentran incorporados al acta, constatando de este modo un hecho que queda amparado por la fe pública notarial -cfr. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su Reglamento- (vid. Resolución de 16 de noviembre de 2015).

Debe tenerse en cuenta que conforme al artículo 17 bis, número 1, apartado a), de la Ley del Notariado, el notario da fe de que «el otorgamiento se adecua a la legalidad», lo que implica según el apartado b) que «los documentos públicos autorizados por Notario en soporte electrónico, al igual que los autorizados sobre papel, gozan de fe pública y su contenido se presume veraz e íntegro de acuerdo con lo dispuesto en esta u otras leyes». Y según el vigente artículo 24 de la misma ley: «los notarios en su consideración de funcionarios públicos deberán velar por la regularidad no sólo formal sino material de los actos o negocios jurídicos que autorice[n] o intervenga[n]».

6. En virtud de lo expuesto y tal y como este Centro Directivo declaró en su Resolución de 29 de julio de 2022: «(...) la calificación registral de las actas notariales de declaraciones de herederos abintestato abarcará la competencia del notario, la congruencia del resultado del acta con el expediente -incluyendo la congruencia respecto del grupo de parientes declarados herederos-, las formalidades extrínsecas y los obstáculos que surjan del Registro. En este sentido, debe recordarse que al Registro sólo pueden acceder títulos en apariencia válidos y perfectos, debiendo ser rechazados los títulos claudicantes, es decir los títulos que revelan una causa de nulidad o resolución susceptible de impugnación (cfr. artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 1259 del Código Civil). Sólo así puede garantizarse la seguridad jurídica preventiva que en nuestro sistema jurídico tiene su apoyo basilar en el instrumento público y en el Registro de la Propiedad. Y es que, como ya expresara el Tribunal Supremo en Sentencia de 24 de octubre de 2000, Sala Tercera, “a notarios y registradores les incumbe en el desempeño de sus funciones un juicio de legalidad, que, recae, respectivamente, sobre los negocios jurídicos que son objeto del instrumento público, o sobre los títulos inscribibles”. Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán “(...) la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, (...) así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (...)”. Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba, sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste».

Pero debe también tomarse en consideración que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria delimita el ámbito objetivo de la calificación al establecer que los registradores calificarán «(...) la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase (...) así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas (...)». Ciertamente, en el procedimiento registral no se ejerce una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba, sino que se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste.

Y los particulares que necesariamente se deben relacionar en la escritura, en caso de transcripción o testimonio en relación y a los cuales se extenderá la calificación registral, son los siguientes (conforme a las Resoluciones de este Centro Directivo de fecha 12 y 16 de noviembre de 2015, 20 de diciembre de 2017 y 15 de enero de 2020): los particulares de la prueba practicada en que se apoya la declaración de notoriedad, la competencia del notario, fecha de nacimiento y de fallecimiento del causante, último domicilio del causante, ley reguladora de la sucesión, estado civil y cónyuge, número e identificación de los hijos o herederos, con expresión de los parientes concretos que

gozan de la preferencia legal de órdenes y grados de sucesión y la específica y nominativa declaración de herederos abintestato, circunstancias que concurren en el presente caso.

Tampoco podrá exigirse la incorporación del certificado de defunción y del registro de últimas voluntades, cuando el notario manifieste en el cuerpo de la escritura que dichos certificados se encuentran incorporados al acta, constatando de este modo un hecho que queda amparado por la fe pública notarial -cfr. artículos 1 y 17 bis de la Ley del Notariado y 1 y 143 de su Reglamento-.

7. En el supuesto que motiva este recurso, en la escritura negativamente calificada, tras la reseña de ambos títulos (testamento y acta de declaración de herederos), consta lo siguiente:

«(...) II.-Del título sucesorio.-Que doña P. C. G. falleció habiendo otorgado su última y válido testamento (...)

Don M. A.C. falleció sin haber otorgado testamento, ni acto alguno de última voluntad, por lo que mediante acta de notoriedad de declaración de herederos abintestato autorizada por el Notario que suscribe, el día treinta de enero de dos mil veinticinco (223 de protocolo), finalizada mediante otra acta, de fecha veintiocho de febrero de dos mil veinticinco (620 de protocolo) han quedado declarados herederos sus tres hermanos mencionados, doña C. A. C., don J. M. A. C. y don A. A. C. por tercera e iguales partes.

Protocolizo a continuación de esta matriz, fotocopias cotejadas por mí, de la correspondiente certificación del Registro de Últimas Voluntades y del certificado de defunción, así como de los certificados de defunción tanto de su primer esposo como del segundo. En cuanto a la copia auténtica del testamento referido y de la declaración de herederos, acompañará a la primera que se expida de este instrumento.

III.-Ley aplicable: Se hace constar que esta herencia se rige por la legislación civil catalana por ostentar la causante dicha regionalidad civil por vecindad».

Pues bien, la registradora, en su calificación, no indica, respecto del acta de cierre (efectivamente aportada junto a la escritura como ella misma indica en su informe), que falten, o se hayan omitido, elementos y extremos de relevancia a la vista del actual marco legal instaurado por la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; más bien, se diría que lo que pretende es supervisar, o tutelar, la actuación notarial que ha quedado reflejada (con su desarrollo probatorio documental y testifical, bajo fe notarial) en el acta inicial. Y eso, a la vista de los pronunciamientos de este Centro Directivo (vid. Resolución de 29 de julio de 2022 más arriba citada) no tiene amparo legal, debiendo recordarse, una vez más, que la nota de calificación no señala defectos u objeciones al acta de cierre (o final) aportada al Registro junto a la escritura de herencia.

Como tampoco afirma, ni constata la calificación, un incumplimiento por parte del notario de lo que prevé el párrafo primero del artículo 56 de la Ley del Notariado sobre documentos a aportar inicialmente (al instarse la declaración de herederos), y que por cierto aparecen relacionados en el apartado de la escritora antes transcrito: «(...) En todo caso deberá acreditarse el fallecimiento del causante y que éste ocurrió sin título sucesorio mediante información del Registro Civil y del Registro General de Actos de Última Voluntad, o, en su caso, mediante documento auténtico del que resulte a juicio del Notario, indubitadamente, que, a pesar de la existencia de testamento o contrato sucesorio, procede la sucesión abintestato, o bien mediante sentencia firme que declare la invalidez del título sucesorio o de la institución de heredero. Los documentos presentados o testimonio de los mismos quedarán incorporados al acta».

Obviamente, la determinación de quiénes son los parientes del causante (hermanos en este caso) llamados a su sucesión, resulta del desarrollo probatorio (documental y testifical) que conduce a la declaración de notoriedad plasmada en el acta final. Extremo, éste, amparado por la fe notarial, por lo que han de estimarse acertadas las consideraciones que formula el recurrente en su escrito: «(...) entendemos que no se ajusta a Derecho la calificación por la que se deniega la inscripción por (sic) no acreditar

quiénes son los herederos de M. A. C., porque este hecho se acredita con el acta de notoriedad y con los particulares que el fedatario público autorizante incluye en la escritura de aceptación de herencia que se pretende inscribir».

Y sin olvidar tampoco, por último, lo que dispone el párrafo tercero del citado artículo (que tampoco es desvirtuado en la nota calificación): «3. Ultimadas las anteriores diligencias y transcurrido el plazo de veinte días hábiles, a contar desde el requerimiento inicial o desde la terminación del plazo del mes otorgado para hacer alegaciones en caso de haberse publicado anuncio, el Notario hará constar su juicio de conjunto sobre la acreditación por notoriedad de los hechos y presunciones en que se funda la declaración de herederos. Cualquiera que fuera el juicio del Notario, terminará el acta y se procederá a su protocolización. En caso afirmativo, declarará qué parientes del causante son los herederos abintestato, expresando sus circunstancias de identidad y los derechos que por ley les corresponden en la herencia».

Para desvirtuar el juicio de notoriedad emitido por el notario hace falta algo más que un mero deseo, o pretensión, de supervisar (o tutelar) el acta inicial («[...] aportando el acta del requerimiento inicial donde se incorpora la prueba documental y testifical que se precisa en aplicación del principio de calificación registral [...]»); necesariamente hay que señalar y explicar, debida y motivadamente, en la calificación, qué falta, qué se ha omitido o que se ha realizado o consignado incorrectamente en el acta final, algo que, en este caso, no consta en la nota recurrida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de septiembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.