

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 1527** *Resolución de 8 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sant Feliu de Guíxols, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento dictado en un procedimiento judicial de usucapión.*

En el recurso interpuesto por don J. N. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo, por la que suspende la inscripción de un mandamiento dictado en un procedimiento judicial de usucapión.

Hechos

I

Se dictó, el día 18 de diciembre de 2024, mandamiento por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Sant Feliu de Guíxols, en virtud de la sentencia firme dictada el día 9 de enero de 2024 en el procedimiento ordinario número 331/2021-S, declarando dicha sentencia que don J. N. H. había adquirido el dominio de la finca registral número 5.839 del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols por prescripción adquisitiva (usucapión), ordenándose su inscripción a favor del mismo y la cancelación de las posibles inscripciones contradictorias.

II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, tras una primera calificación negativa y presentada nueva documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, sobre la base de los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. El 14/05/2024 y con asiento número 3327 del diario 2024, se presentó en este Registro de la Propiedad la documentación relativa al procedimiento ordinario 331/2021-S, del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de Sant Feliu de Guíxols, documentación que ya fue presentada bajo dicho asiento el 23/12/2024, el cual fue calificado negativamente en base al siguiente defecto, que transcribo en parte:

(...) II. Consultada la finca, se desprende que el titular Registral a fecha de hoy es: Don M. N. M., por compraventa otorgada en Sant Feliu de Guíxols, por el notario Don Carlos Valcarce, el 14 de diciembre de 1965, según la inscripción 1, de fecha 28 de abril de 1966, y obra nueva, otorgada en Sant Feliu de Guíxols, por el notario Don Carlos Valcarce, el 22 de Diciembre de 1965, según la inscripción 2.^a de fecha 28 de abril de 1966.

III. Vista la sentencia que se incorpora en el mandamiento, la demanda se dirigió contra herederos de M. N. H., herederos de D. N. H., herederos de E. N. H., M. C. N. H. y

C. N. H., hallándose, por un lado, P. F. N. (heredero de D. N. H.), A. G. N., D. G. N., E. G. N., A. M. G. N., J. G. N. (herederas de E. N. H.) M. C. N. H. y C. N. H., representados por la Procuradora de los Tribunales Sra. A. y defendidos por la Letrada Sra. V. y, por otro lado, hallándose J. A. N. R., M. N. R., A. N. R., M. R. N. R., M. C. N. R., F. J. N. G., A. M. N. G., A. F. N. y D. F. N., en rebeldía.

De conformidad con los hechos expuestos en el anterior apartado II se observan los siguientes defectos subsanables:

– De la sentencia que se incorpora en el mandamiento, en ningún momento se menciona que la demanda se dirigió contra el titular registral actual de la finca M. N. M., por lo que, y de acuerdo con el trato sucesivo del art. 20 de la LH, se deberá Aclarar este punto. (art. 100 RH), ya que la inscripción no se produce de un modo aislado, sino enlazando unos asientos con otros, de modo que si la demanda no se dirigió contra dicho M. N. M., se deberá aportar los asientos previos para elaborar el historial jurídico de la finca. (...)

Segundo. En fecha 14 de mayo de 2025, el presentador del documento, Don M. N. M., reingresó el documento, para subsanar [sic] los defectos [sic] notificados, y que eran los mismos transcritos en el apartado primero de esta calificación, aportando uns [sic] serie de documentación, que consiste en:

– Certificado de últimas voluntades de Don M. N. M., copia certificada del certificado de defunción del Sr. M. N. M., y toda una serie de certificados de defunción, libros de familia, certificados de últimas voluntades de otros difuntos del procedimiento, pero no se ha aportado ningún título notarial de la Herencia previa a favor del Sr. M. N. M.

– Se acompaña auto dictado por Doña Sandra Alarcón Fos, de fecha 22 de Abril de 2025, Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número dos de esta ciudad, en la que y como consecuencia de la presentación por parte del Sr. J. N. H. de un recurso de reposición contra la providencia de 25 de marzo de 2025, dimanante de la anterior calificación, desestima la Sra Jueza dicho recurso y se mantiene en la resolución impugnada, en síntesis [sic] (...) por no corresponder a dicha Juzgadora ser quien acredite ante el Registro dicho fallecimiento y la sucesión mortis causa, sino a la parte interesada en la inscripción, aportadando [sic] ante el Registro los documentos que se le requieren (...).

Tercero. A la vista de la documentación que acompaña el documento, me reitero con la anterior calificación dictada, ya que se deberá cumplir con el principio del trato sucesivo e inscribir primero la Herencia del Sr. M. N. M., y segundo, si se cumple el trato sucesivo una vez inscrita dicha herencia, se procederá a inscribir el mandamiento que trae causa, por lo que, y vista dicha documentación aportada y en relativo a la Herencia, se observa el siguiente defecto subsanable:

La remisión de certificados de últimas voluntades, certificados de defunción y copias del libro de familia no son título suficiente y no tienen acceso al Registro, por lo que deberá cumplir con el principio de legalidad y aportar la documentación auténtica, de:

Escritura de Herencia con el el [sic] Certificado de Defunción, y certificado del Registro de Actos del Ultima Voluntad.

– Testamento ab-instestato.
– Acreditación de la liquidación del Impuesto de Sucesiones, según la normativa de la Comunidad Autónoma que proceda.
– Acreditación de la liquidación Plusvalía municipal; todo ello, cumpliendo con el principio de rogación e iniciando la presentación del título formal en el Registro, con una solicitud del presentante para que se practique la inscripción.

(art. 3, 18, 20 LH, 76 de su Reglamento)

Fundamentos de Derecho:

I. El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que "los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro".

Por otra parte y con relación a la calificación el artículo 98 del Reglamento Hipotecario indica que "el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad".

II. El artículo 100 del Reglamento Hipotecario dispone que "la calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro".

III. (art. 3, 18, 20 LH, 76 de su Reglamento).

Resolución:

De conformidad con los hechos expuestos y los fundamentos de derecho relacionados, la Registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada por los defectos subsanables relacionados en el anterior apartado V de hechos. No se toma anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

La presente nota de calificación podrá (...)

Firmado digitalmente por la Registradora Doña Adoración de los Reyes Gómez de Liaño Polo en Sant Feliu de Guíxols a día dos de junio de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. N. H. interpuso recurso el día 8 de julio de 2025 alegando lo siguiente:

«Primera, Para una mejor argumentación del presente Recurso, se exponen los siguientes antecedentes:

Don M. N. M., mi padre y titular registral, posé la totalidad de la finca registral n.º 5839 en calidad de propietario, habiendo adquirido el solar mediante escritura de compraventa de fecha 14 de diciembre de 1965 otorgada ante el notario de Sant Feliu de Guíxols D. Cados Valcarce Tribaldos bajo el n.º 2710 de su protocolo y declarado la obra nueva de la construcción realizada mediante escritura de fecha 22 de diciembre de 1965 otorgada ante el notario de Sant Feliu de Guíxols D. Carlos Valcarce Tribaldos bajo el n.º 2762 de su protocolo, e inscritas en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols dando lugar a la Finca Registral n.º 5839 (...)

En fecha 26 de marzo de 1969 falleció mi padre, titular registral, dejando seis hijos: M., D., M. C., J., E. y C., según (...) Certificado de defunción de mi padre, donde consta la fecha de su defunción, su estado civil y el nombre de sus hijos, designando a los efectos oportunos los archivos del Registro Civil de Sant Feliu de Guíxols y del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols donde se aportó original y copia de dicha certificación.

Tras la defunción de mi padre continué poseyendo la finca, y dado que había detentado una posesión real sobre la totalidad de la misma de forma exclusiva a título de

dueño y no como coheredero (Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona n.º 104/2008 de fecha 10 de marzo de 2008, sección 2.ª -rec. 562/2007), realizando actos que rebasan lo que es la simple conservación y administración, como fue fijar allí mi domicilio familiar, la realización de obras de mejoras e instalaciones de suministros en toda la vivienda, el pago de todos los tributos que recaen sobre la finca, etc., durante más de 50 años, lo que constituían actos inequívocamente dominicales y con ello demostrativos de una posesión hábil para la prescripción adquisitiva, en fecha 9 de junio de 2021 se interpuso demanda solicitando se declarase que había adquirido la titularidad del pleno dominio de la finca por usucapión, y si bien no se dirige la demanda frente a mi padre, titular registral, al estar fallecido y carecer de capacidad procesal, sí se dirige contra todos sus herederos, siendo que a fecha de interposición de la demanda de usucapión, tres de mis cinco hermanos (hijos del titular registral) ya habían fallecido: E. falleció el 5 de febrero de 2003 siendo sus herederas sus 5 hijas, M. el 19 de enero de 2005 siendo sus herederos sus 6 hijos y D. el 30 de mayo de 2018 siendo sus herederos sus 3 hijos, así como también un sobrino mío, F. N. R., hijo de mi hermano M., siendo sus 2 hijos sus herederos, habiendo sido dichos herederos también parte demandada en el procedimiento.

En relación a lo anterior, la demanda interpuesta dio lugar al Procedimiento Ordinario 331/2021 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Sant Feliu de Guíxols, habiendo sido parte demandada todos los herederos del titular registral, que fueron emplazados positivamente, todos y cada uno de ellos, habiéndose alládo a la misma M. C. N. H. y C. N. H., mis hermanas, así como P. F. N. (heredero de mi hermana D. N. H.), A. G. N., D. G. N., E. G. N., A. M. G. N., J. G. N. (herederas de mi hermana E. N. H.), y habiéndose mantenido en rebeldía procesal tras ser positivamente emplazados: J. A. N. R., M. N. R., A. N. R., M. N. R., M. C. N. R. (herederos de mi hermano M. N. H.), F. J. N. G. y A. M. N. G. (herederos de mi sobrino F. N. R.), y A. F. N. y D. F. N. (herederos de mi hermana D. N. H.), siendo que, tras los trámites legales y oportunos y una vez valorada por Doña Sandra Alarcón Fos, Jueza del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Sant Feliu de Guíxols, tanto la relación jurídico-procesal y legitimación como el objeto de fondo, legislación aplicable y prueba aportada, estimó la demanda acordando declarar que había adquirido el pleno dominio de la finca por prescripción adquisitiva, siendo la usucapión el título de mi dominio, y ordenando al Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols que practicara la inscripción del dominio de la finca a mi favor, así como la cancelación de las posibles inscripciones contradictorias.

Una vez obtenido el mandamiento judicial dirigido al Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols para la inscripción de la Sentencia y tras las liquidaciones oportunas, se presentó en fecha 23 de diciembre de 2024 en el Registro de la Propiedad, calificándose negativamente y recibiéndose Nota de Defecto de fecha 5 de febrero de 2025 indicando los siguientes defectos subsanables:

- No constan todas las circunstancias personales de J. N. H. (DNI, estado civil y domicilio) Artículo 9 y 21 Lh y 51.9 RH.
- Se deberá aportar declaración medioambiental de si se ha realizado o no alguna actividad potencialmente contaminante del suelo, de acuerdo con el Artículo 98.3 de la Ley 7/2022, de 1 de abril, de residuos y suelos contaminantes para una economía circular (...)

Personado en el Registro de la Propiedad en fecha 11 de febrero de 2025 para subsanar los defectos indicados, así como para abonar la factura de la que se me había remitido pre-minuta n.º 768/2025 de fecha 10 de febrero de 2025, no pudo abonarse la misma dado que el mandamiento finalmente no constaba inscrito por otros defectos

Estos defectos se me notifican mediante Nota de Defecto de fecha 18 de febrero de 2025, en la que la Registradora del Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols califica negativamente el título por defectos subsanables en base a lo siguiente: "De la sentencia que se incorpora en el mandamiento, en ningún momento se menciona que la

demanda se dirigió contra el titular registral actual de la finca M. N. M., por lo que, y de acuerdo con el trato sucesivo del art. 20 de la LH, se deberá aclarar este punto. (art. 100 RH), ya que la inscripción no se produce de un modo aislado, sino enlazando unos asientos con otros, de modo que si la demanda no se dirigió contra dicho M. N. M., se deberá aportar los asientos previos para elaborar el historial jurídico de la finca" y dicta resolución acordando suspender la inscripción por los defectos subsanables anteriormente indicados (...)

Al recibir dicha calificación negativa y puestos en contacto con el Registro de la Propiedad, nos indican, salvo error de comprensión, que la aclaración de que la demanda no se dirigió contra el actual titular registral debía realizarse por parte del Juzgado, por lo que se le solicitó a la Jueza que falló la sentencia de la que se solicita su inscripción remitiera oficio aclaratorio al Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, en el que se hiciera constar que la demanda se dirigió contra todos los herederos de D. M. N. M., titular registral de la finca 5.839, por fallecimiento del mismo ab intestato en fecha 26 de marzo de 1969, constando así acreditado en el procedimiento judicial y habiendo examinado Su Señoría la oportuna relación jurídico-procesal, si bien el Juzgado denegó la petición, habiéndose interpuesto recurso de reposición solicitando el auxilio judicial y desestimándose el mismo mediante Auto de fecha 22 de abril de 2025, dictándose que si bien cuando se interpuso la demanda el Sr. M. N. M. había fallecido, correspondía al interesado en la sucesión aclarar el trato sucesivo y no a la Juzgadora, por lo que se aportó al Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols en fecha 14 de mayo de 2025, tanto el Auto del Juzgado de fecha 22 de abril de 2025 para acreditar que se había intentado atender la petición de que la aclaración se realizara por parte del Juzgado, así como toda la documentación (original y copia) justificativa de que todos los demandados en el procedimiento del que trae causa el título del que se solicita su inscripción son los sucesores legales del titular registral:

- Certificado de defunción del titular registral, en el que consta que falleció en fecha 26 de marzo de 1969, que era viudo de A. H. S. y que tuvo seis hijos: M., D., C., J., E. y C.
- Certificado de últimas voluntades del titular registral, en el que consta que no otorgó testamento.
- Certificados de defunción, certificados de últimas voluntades y libros de familia de los hijos del titular registral fallecidos a fecha de interposición de la demanda: M., D. y E. N. H., así como del nieto F. N. R. (hijo y heredero de M. N. H.).

(...) Instancia presentada junto con el Auto del Juzgado de Primera instancia e Instrucción n.º 2 de Sant Feliu de Guíxols de fecha 22 de abril de 2025 y (...) documentación original depositada en el Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, designando sus archivos a los efectos oportunos, a fin de acreditar que todos los herederos del titular registral fueron parte demandada en el procedimiento, designando también, a los mismos efectos, los archivos de los Registros Civiles correspondientes y de la Notaría Pablo Vázquez Moral y Secretaría del Juzgado de Primera Instancia nº 4 de Fuengirola (donde se legitimaron las copias de los libros de familia), así como los autos del Procedimiento Ordinario 331/2021 seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Sant Feliu de Guíxols.

Segunda. En fecha 11 de junio de 2025 se me notifica la calificación negativa objeto del presente recurso mediante Nota de Defecto de fecha 2 de junio de 2025 (...) mediante la cual se indica que no se han aportado ningún título notarial de la Herencia previa a favor del Sr. M. N. M. y se deniega nuevamente la inscripción por defectos subsanables reiterándose la Registradora de la Propiedad en su anterior calificación: A la vista de la documentación que acompaña el documento, me reitero con la anterior calificación dictada, ya que se deberá cumplir con el principio del trato sucesivo e inscribir primero la Herencia del Sr. M. N. M., y segundo, si se cumple el trato sucesivo una vez inscrita dicha herencia, se procederá a inscribir el mandamiento que trae causa,

por lo que, y vista dicha documentación aportada y en relativo a la Herencia, se observa el siguiente defecto subsanable:

La remisión de certificados de últimas voluntades, certificados de defunción y copias del libro de familia no son título suficiente y no tiene acceso al Registro, por lo que deberá cumplir con el principio de legalidad y aportar la documentación auténtica, de:

- Escritura de Herencia con el Certificado de Defunción, y certificado del Registro de Actos de Última Voluntad.
- Testamento / Ab-intestato.
- Acreditación de la liquidación del Impuesto de Sucesiones, según la normativa de la Comunidad Autónoma que proceda.
- Acreditación de la liquidación Plusvalía municipal; todo ello, cumpliendo con el principio de rogación e iniciando la presentación del título formal en el Registro, con una solicitud del presentante para que se practique la inscripción.

En relación a lo anterior y en primer lugar, manifestar que sorprende se indique que no se ha aportado ningún título notarial de la Herencia previa a favor del Sr. M. N. M., dado que mi padre no adquirió la finca registral por herencia, sino mediante compraventa del solar y declaración de obra nueva, tal y como se ha expuesto en la alegación primera anterior y consta así inscrito en el Registro de la Propiedad según nota simple aportada anteriormente (...), y, en segundo lugar, se indica: se deberá cumplir con el principio del trato sucesivo e inscribir primero la Herencia del Sr. M. N. M., cuando no se otorgó escritura de herencia tras la defunción de mi padre, caso contrario se hubiera presentado a inscripción dicha escritura, sino que he adquirido la propiedad por prescripción adquisitiva (usucapión), según la legislación y jurisprudencia aplicable a fecha del fallecimiento del titular registral e inicio de la posesión (1969) y que ya ha sido valorada y enjuiciada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Sant Feliu de Guíxols en el Procedimiento Ordinario 331/2021, no comprendiéndose los motivos de denegación, por cuanto el principio de trato sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que intenta evitar la indefensión proscrita en el artículo 24 de la Constitución Española en su aplicación procesal y registral, implica que los procedimientos deben ir dirigidos contra el titular registral o sus herederos (Resolución de 26 de julio de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública), y con la documental aportada en fecha 14 de mayo de 2025 se ha acreditado que el titular registral falleció en fecha 26 de marzo de 1969 y que el procedimiento judicial se dirigió contra todos sus herederos, quienes han sido parte demandada y emplazada en el procedimiento judicial, no habiéndose generado ningún tipo de indefensión y estando por tanto correctamente entablada la legitimación pasiva también desde la perspectiva del trato sucesivo, no existiendo ningún asiento previo que inscribir.

Según lo anteriormente expuesto, traer a colación la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo civil, de 9 de septiembre de 2021, recurso 2833/2018: "En el presente caso, es lógico que en un pleito de estas características, en el que se pide la declaración del dominio adquirido por usucapión contra tabulas, el registrador deba verificar que la titular registral, o en caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte (...). En atención al tiempo de la apertura de la sucesión, regía la Compilación del Derecho civil de Cataluña, en su redacción original de 1960, cuyo art. 257 establecía un plazo de prescripción para la aceptación de la herencia de treinta años desde la delación, (...)".

A las alegaciones anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante

la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Concorre legitimación en el compareciente al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a) de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la LH, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento.

IV. Resulta de aplicación los artículos citados en el presente escrito, siguientes, concordantes y concurrentes y aquellos que resulten aplicables. Principios Generales del Derecho.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 2, 3, 18, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria; 150 y 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 100 y 140 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 26/2020, de 24 de febrero; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 7 de abril de 1992, 7 de julio de 2005, 12 de junio de 2008, 3 de marzo de 2011, 28 de junio y 21 de octubre de 2013, 6 de febrero de 2020 y 9 de septiembre de 2021; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de noviembre de 2002, 7 y 8 de abril de 2003, 23 de marzo y 22 de junio de 2007, 29 de mayo y 26 de agosto de 2008, 6 de junio y 11 de julio de 2009, 8 de noviembre de 2010, 2 de septiembre de 2011, 11 de mayo de 2012, 28 de enero, 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 29 de enero, 8 de mayo y 2 de octubre de 2014, 29 de enero, 11 de febrero, 5 de marzo, 16 y 29 de abril, 21 de mayo, 17 de julio, 22 de octubre y 9 de diciembre de 2015, 17 de marzo, 17 de mayo, 8 y 23 de septiembre, 4 de octubre y 15 de noviembre de 2016, 22 de mayo, 18 de octubre y 18 de diciembre de 2017, 15 de febrero, 20 de julio, 15 de noviembre y 18 de diciembre de 2018 y 17 de enero, 8 de mayo, 6 de septiembre, 4 de noviembre y 12 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto, 30 de septiembre y 19 de octubre de 2020 y 14 y 28 de enero, 3 de febrero, 18 de mayo, 23 de julio y 25 de octubre de 2021.

1. La presente Resolución tiene por objeto un mandamiento librado por la letrada de la Administración de Justicia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Sant Feliu de Guíxols, que recoge una sentencia firme en cuyo fallo se dispone: «1. Se declara que J. N. H. ha adquirido por prescripción adquisitiva (usucapión) la finca registral n.º 5839 del registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols, inscrita en el tomo 1644, libro 171 de Sant Feliu de Guíxols, folio 43, Referencia Catastral 2271516EG0227S0001UT, urbana en (...) de Sant Feliu de Guíxols. 2. Se declara que J. N. H. es titular del pleno dominio de la referida finca siendo la usucapión el título de su dominio. 3. Se ordena al Registro de la Propiedad de Sant Feliu de Guíxols que practique la inscripción de dominio de la finca registral 5839 a favor de J. N. H., así como la cancelación de las posibles inscripciones contradictorias».

La registradora de la Propiedad señala como defecto, resumidamente que «(...) se deberá cumplir con el principio del trato sucesivo e inscribir primero la Herencia del Sr. M. N. M., y segundo, si se cumple el trato sucesivo una vez inscrita dicha herencia, se procederá a inscribir el mandamiento que trae causa, por lo que, y vista dicha documentación aportada y en relativo a la Herencia, se observa el siguiente defecto subsanable: La remisión de certificados de últimas voluntades, certificados de defunción y copias del libro de familia no son título suficiente y no tienen acceso al Registro, por lo que

deberá cumplir con el principio de legalidad y aportar la documentación auténtica, de: Escritura de Herencia con el el [sic] Certificado de Defunción, y certificado del Registro de Actos del Ultima Voluntad - Testamento ab-inestato - Acreditación de la liquidación del Impuesto de Sucesiones, según la normativa de la Comunidad Autónoma que proceda - Acreditación de la liquidación Plusvalía municipal; todo ello, cumpliendo con el principio de rogación e iniciando la presentación del título formal en el Registro, con una solicitud del presentante para que se practique la inscripción.(art. 3, 18, 20 LH, 76 de su Reglamento)».

El recurrente se limita en su recurso a recurrir la primera parte de los defectos, sin hacer referencia a la acreditación de las liquidaciones tributarias que, en su caso, procedan. Por ello, la presente Resolución tendrá por objeto la primera cuestión.

2. Respecto a la facultad de calificación del registrador de los documentos judiciales, ha de partirse, una vez más, del principio de trato sucesivo como garante de los intereses y derechos que ostentan los titulares registrales. Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Este principio deriva a su vez de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales, la consecuencia subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o sus herederos, y que esta circunstancia debe ser tenida en cuenta por el registrador, al estar incluida dentro del ámbito de calificación de documentos judiciales contemplado en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

El respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales.

Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial esto es, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que la resolución judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, Pleno, de 21 de noviembre 2017).

También debe el registrador examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con el objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. Esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Pero no es menos cierto, conforme doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión

proscrita, como se ha dicho, por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

En este sentido recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

Esta misma doctrina se ha visto reforzada por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios» (Resolución de 14 de marzo de 2018).

Esta es la razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del juez o tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o haya tenido, al menos la posibilidad de intervención, en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva desde el punto de vista procesal apreciada por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado de forma legal en el procedimiento (cfr. Resolución de 11 de noviembre de 2014).

Es por ello indispensable controlar por parte del registrador, bien que el título que se presenta a inscripción se apoya en la titularidad registral del dominio o del derecho que se modifica, altera, transmite o cancela porque de manera voluntaria su titular ha otorgado el documento en que se opera la mutación jurídico-real, bien porque se reconoce la misma en una resolución judicial o administrativa seguida contra dicho titular registral o sus causahabientes.

3. Como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo (cfr. Resolución de 25 de octubre de 2021), la usucapión reconocida judicialmente a favor de los actores constituye sin duda un título apto para la inscripción y el hecho de recaer sobre una finca inscrita en absoluto impide que, tras la adquisición e inscripción por parte del titular registral pueda pasar a ser dueño por usucapión un tercero mediante la posesión del

inmueble en las condiciones establecidas por la ley, ya que la inscripción del derecho en el Registro de la Propiedad no dota al mismo de imprescriptibilidad (cfr. artículo 36 de la Ley Hipotecaria).

Igualmente ha tenido ocasión de manifestar este Centro Directivo (cfr. La citada Resolución de 25 de octubre de 2021) que la declaración judicial de adquisición por usucapión no puede asimilarse a priori o con carácter general a un reconocimiento de derecho que a nadie perjudica pues no tiene encaje en nuestro sistema de transmisión del dominio eminentemente causalista, ni en el sistema registral español que exige títulos perfectos no claudicantes, así como –desde la perspectiva no solo formal sino también material– un acreditado trato sucesivo (artículos 20 y 33 de la Ley Hipotecaria), ya que precisamente para evitar una transmisión abstracta basada en el mero reconocimiento del dominio por consentimiento de las partes, se requiere una resolución judicial resultante de un procedimiento donde no solo se dé oportunidad de oposición a los demandados sino del que resulte probado el cumplimiento de los requisitos legales necesarios para el pronunciamiento favorable a las pretensiones del demandante.

En este sentido, puede plantearse, a la vista de lo anterior, que la sentencia declarativa de usucapión, en tanto medio de rectificación del Registro, es en cierta manera, una especialidad o excepción del principio de trato sucesivo recogido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

4. Como igualmente ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, y se ha hecho constar anteriormente, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

En los casos en que interviene la herencia yacente, la doctrina que este Centro Directivo ha venido manteniendo estos últimos años es que toda actuación que pretenda tener reflejo registral debe articularse bien mediante el nombramiento de un administrador judicial, en los términos previstos en los artículos 790 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien mediante la intervención en el procedimiento de alguno de los interesados en dicha herencia yacente (cfr. Resoluciones de 27 de mayo y 12 de julio de 2013, 8 de mayo de 2014, 5 de marzo de 2015 y demás citadas en los «Vistos»).

Esta doctrina se fue matizando en los últimos pronunciamientos en el sentido de considerar que la exigencia del nombramiento del defensor judicial debe limitarse a los casos en que el llamamiento a los herederos desconocidos sea puramente genérico y no haya ningún interesado en la herencia que se haya personado en el procedimiento considerando el juez suficiente la legitimación pasiva de la herencia yacente.

5. El Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo en su Sentencia número 590/2021, de 9 de septiembre, dictada como culminación de un juicio verbal tramitado para impugnar una nota de calificación registral, analiza el emplazamiento a la herencia yacente.

Comienza el Tribunal reconociendo que, con carácter general, el registrador debe «verificar que la titular registral o, caso de haber fallecido, sus herederos (quienes según la información registral son titulares de derechos afectados por la sentencia objeto de inscripción), han tenido posibilidad de ser parte».

Procede a continuación a delimitar el alcance de la figura del administrador judicial de los bienes de una herencia yacente: «La administración judicial de la herencia se regula en la Ley de enjuiciamiento civil en el marco de lo que se denomina la intervención judicial del caudal hereditario, sección 2.^a del Capítulo I [De la división de la herencia], del Título II (De la división judicial de patrimonios), del Libro IV (De los procesos especiales).

El fallecimiento de una persona sin haber otorgado testamento, si acaece con unas circunstancias que dan a entender que nadie se hará cargo de la sucesión, provoca la intervención judicial para asegurar el enterramiento del causante y la integridad de los

bienes de la herencia (art. 790.1 LEC). Era lo que tradicionalmente se conocía por prevención del abintestato y tiene por finalidad asegurar que la sucesión intestada pueda ser una realidad. En un primer momento, esta intervención se dirige a adoptar de oficio e inaudita parte las medidas para el aseguramiento de los bienes, papeles, libros y efectos susceptibles de sustracción u ocultación, y a través de los cuales, se puede constituir el caudal hereditario, así como de los créditos, fincas o rentas (art. 790 LEC). Adoptadas estas medidas, la actuación judicial se encamina a la comprobación de la existencia de disposición testamentaria, y de si el fallecido tiene o no parientes que puedan ser llamados a suceder (art. 791.1 LEC). Esta intervención judicial desemboca en la formación de un inventario y en la determinación de medidas para la administración del caudal hereditario (arts. 791.2, 794 y 795 LEC).

Así, con la finalidad de preservar la integridad del patrimonio relicko y garantizar los derechos e intereses de los llamados por el testamento o por la ley a suceder al causante, el juez puede acordar por medio de auto motivado las medidas de administración, custodia y conservación del caudal relicko que considere necesarias (art. 795.1 LEC). La ley pretende que, llegados a esa fase de la intervención judicial, una vez realizado el inventario, se adopten medidas de conservación, mientras no concluya la declaración de herederos o, en su caso, se apruebe la partición.

Fuera de estos casos y de otros expresamente previstos en la legislación civil (institución de heredero bajo condición suspensiva en los casos del art. 803-II CC, espera de un nasciturus [arts. 966 y 967 CC], reserva del derecho a deliberar del heredero [art. 1020 CC]), no está previsto el nombramiento de un administrador judicial. Sin perjuicio de que pudiera ser acordada como medida cautelar, a instancia de parte, está claro que la ley no preceptúa el nombramiento de administrador judicial cuando en un juicio declarativo es demandada una persona que ha fallecido hace más de treinta años sin que se conozcan sus herederos y, por ello, la demanda se dirige contra la herencia yacente y los ignorados herederos.

De tal forma que no cabía desatender el mandamiento judicial y denegar la inscripción porque en el proceso en el que se dictó la sentencia en rebeldía contra los ignorados herederos de quien aparecía como titular registral, fallecida hacía más de treinta años, no se hubiera nombrado administrador judicial que representara los eventuales derechos o intereses de los demandados».

No obstante, advierte el Tribunal que, como ya había sostenido en su Sentencia de 3 de marzo de 2011, si existiera algún indicio de la existencia de cualquier heredero, previa averiguación de su identidad y domicilio, habría de darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Por disposición del Tribunal, también se notificará la pendencia del proceso a las personas que, según los mismos autos, puedan verse afectadas por la resolución que ponga fin al procedimiento. Esta comunicación se llevará a cabo, con los mismos requisitos, cuando el Tribunal advierta indicios de que las partes están utilizando el proceso con fines fraudulentos».

A partir de esa premisa concluye la citada Sentencia: «Con carácter general, cuando se demande a los ignorados herederos de una persona que ha fallecido sin otorgar testamento y no se conozcan parientes con derecho a la sucesión intestada ni concurran indicios de su existencia, el juzgado deberá notificar la pendencia del proceso al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, en aplicación de lo prescrito en el citado art. 150.2 LEC.

Esta norma se complementa con otras que tratan de preservar el interés del Estado y, en general las administraciones públicas, respecto de los derechos sucesorios que pudieran corresponderle. En concreto, se complementa con el art. 6 del RD 1373/2009, de 28 de agosto, que aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que con carácter general dispone:

“1. Los que por razón de su cargo o empleo público tuvieran noticia del fallecimiento intestado de alguna persona que carezca de herederos legítimos, estarán obligados a dar cuenta del mismo a la Delegación de Economía y Hacienda de la provincia en la que, según su información, el causante hubiera tenido su último domicilio”.

Y también con el art. 791.2 LEC que, en caso de intervención judicial de la herencia cuando no conste la existencia de testamento ni de parientes llamados a la sucesión intestada, junto a la ocupación de los libros, papeles y correspondencia del difunto, y el inventario y depósito de bienes, prescribe:

“En la misma resolución ordenará de oficio la comunicación a la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente por si resultare procedente la declaración de heredero abintestato a favor del Estado, con traslado del resultado de las diligencias realizadas y de la documentación recabada al amparo del apartado 1”».

6. A la vista de la señalada Sentencia este Centro Directivo debe modificar la doctrina para estos casos, y concluir que cuando se demanda a una herencia yacente caben dos posibilidades:

a) que se conozca o se tengan indicios de la existencia de concretas personas llamadas a la herencia. En este caso, habrá de dirigirse la demanda contra estos herederos, previa averiguación de su identidad y domicilio.

b) que no se tenga indicio alguno de la existencia de herederos interesados en la herencia yacente (casos de personas que han fallecido sin testamento y sin parientes conocidos con derecho a la sucesión intestada). En estos supuestos, además de emplazar a los ignorados herederos por edictos, se debe comunicar al Estado o a la Comunidad Autónoma llamada por la normativa civil aplicable a la sucesión intestada a falta de otros, la pendencia del proceso, conforme al citado artículo 150.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Debe recordarse a este respecto que la notificación por vía edictal tiene carácter supletorio y excepcional y solo debe emplearse cuando se hayan agotado, razonablemente, las posibilidades de efectuar una notificación personal.

La Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 6 de febrero de 2020 recuerda que «la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y la de esta sala han puesto de relieve la importancia que tiene la correcta realización de los actos de comunicación procesal. Son el cauce a través del cual las partes y los interesados legítimos conocen la existencia del proceso y sus trámites esenciales, y de este modo pueden realizar las actuaciones procesales que consideren adecuadas para la defensa de sus derechos e intereses legítimos. Por eso los órganos jurisdiccionales tienen el deber específico de adoptar todas las cautelas y garantías que resulten razonablemente adecuadas para que la comunicación con el interesado sea real y efectiva y asegurar que esa finalidad no se frustre por causas ajenas a la voluntad de los sujetos a quienes afecte, sin que ello signifique exigirles el despliegue de una desmedida labor investigadora que pudiera conducir a la indebida restricción de los derechos de defensa de los restantes personados en el proceso».

En esa línea, la reciente Sentencia número 26/2020, de 24 de febrero, de la sala Primera del Tribunal Constitucional ha vendido a recoger y concretar su doctrina a propósito de la vulneración del artículo 24.1 de la Constitución Española por las notificaciones por edictos reiterando dicho carácter excepcional. Dice en su fundamento de Derecho 4: «El Tribunal Constitucional dispone de una abundante jurisprudencia, cuyo hito inicial se remonta a la STC 9/1981, de 31 de marzo, que vincula el adecuado respeto del art. 24.1 CE, en la dimensión relativa al disfrute de una tutela judicial efectiva sin indefensión, al correcto emplazamiento o citación de los interesados en un procedimiento, porque solo el adecuado emplazamiento asegura la presencia de la parte ante el órgano judicial para la defensa de sus propios intereses, en caso de que decida personarse. Se ha declarado que “el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE) garantiza a todos los que puedan resultar afectados por la decisión que se dicte en un proceso judicial el derecho a conocer su existencia, a fin de que tengan la posibilidad de intervenir en él, ser oídos, y ejercer la defensa de sus derechos e intereses legítimos, y en este sentido es reiterada la doctrina constitucional sobre la

importancia de los actos de comunicación para la efectividad del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (art. 24.1 CE)" (STC 180/2015, de 7 de septiembre, FJ 4, y jurisprudencia allí citada). Desde los anteriores presupuestos, nuestra jurisprudencia prioriza la notificación personal, sin descartar la validez de fórmulas de notificación no personal siempre que se cumplan determinados requisitos. Así, se aplica a cualquier procedimiento judicial dentro de cualquier orden jurisdiccional, la exigencia de procurar la citación personal de los interesados en dicho procedimiento, siempre que tal citación sea factible, debiendo considerar el emplazamiento edictal como un "remedio último de carácter supletorio y excepcional que requiere el agotamiento previo de las modalidades aptas para asegurar en el mayor grado posible la recepción de la notificación por su destinatario" (STC 82/2019, de 17 de junio, FJ 3). Un remedio que debiera limitarse a "aquellos supuestos en los que no conste el domicilio de quien haya de ser emplazado o bien se ignore su paradero (SSTC 141/1989, de 20 de julio, y 36/1987, de 25 de marzo, entre otras)" (STC 295/2005, de 21 de noviembre, FJ 3). La excepcionalidad del recurso a la notificación edictal, hace recaer sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal, sin que ello signifique exigir al juez o tribunal correspondiente el despliegue de una desmedida labor investigadora (por todas, SSTC 136/2014, de 8 de septiembre, FJ 2, y 15/2016, de 1 de febrero, FJ 2, y jurisprudencia citada en este fundamento jurídico). Lo que sí exige es el "empleo de cuantos medios obren al alcance del órgano judicial, de suerte que a la vista de los ordenados quepa cabalmente concluir que se han agotado las posibilidades de localización y, por tanto, de notificación personal al demandado"».

7. En el supuesto contemplado en el presente expediente, nos encontramos ante una sentencia firme en la que se declara que don J. N. H. ha adquirido por usucapión la finca registral 5.839, habiéndose presentado la demanda contra diversos hijos y nietos del titular registral, sin que el juzgador haya cuestionado la acreditación de la legitimación procesal pasiva, allanándose unos y declarados en rebeldía otros.

En este sentido, puede considerarse plenamente aplicable la doctrina sentada por el Tribunal Supremo número 590/2021, de 9 de septiembre, y que ha sido mantenida, igualmente, por este Centro Directivo, en lo referente a la representación y defensa de los derechos de la herencia yacente.

Por todo ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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

Madrid, 8 de octubre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.