

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

17355 *Resolución de 14 de mayo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad interino de Durango a inscribir un auto homologando una transacción.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. C. C. contra la negativa del registrador de la Propiedad interino de Durango, don Jesús Sanz Fernández, a inscribir un auto homologando una transacción.

Hechos

I

Se expidió el día 2 de octubre de 2025 el auto número 291/2025 de homologación de transacción judicial por la juez de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango, Plaza número 4, doña Cristina González Ruiz, en el procedimiento de división de herencia número 414/2024.

II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad de Durango, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la copia de auto n.º 291/2025 de 2 de octubre de 2025 de homologación de transacción judicial expedida en la misma fecha en expediente 414/2024 de división de herencia, por doña Cristina Gonzalez Ruiz y doña A. B. M. G., respectivamente Juez y letrada de la Administración de justicia de la sección civil y de instrucción del Tribunal de Instancia de Durango n.º 4, en unión de fotocopia de certificado de defunción expedido por el Registro Civil de Donostia San Sebastián expedido con firma física por doña M. J. G. E., funcionaria encargada del mismo el 12 de septiembre de 2022, copia de certificado del Registro General de Actos de última voluntad expedido por firma electrónica con CSV, fotocopia de copia simple de testamento autorizado el 3 de noviembre de 1999 por el notario de Ermua don Sergio Gonzalez Delgado n.º 1780 de protocolo y notificación de liquidación provisional del Impuesto de sucesiones y donaciones correspondiente al expediente 25/17762 de la Diputación Foral de Bizkaia, todo lo cual fue presentado telemáticamente por doña M. C. C. C. a las 9 horas del día 6 de marzo de 2026, asiento 810/2026, habiéndose presentado previamente por la misma la citada copia de auto de homologación de transacción judicial, fotocopia de certificado de defunción expedido por el Registro Civil de Donostia San Sebastián, copia de certificado del Registro General de Actos de última voluntad expedido por firma electrónica con CSV, fotocopia de copia simple del indicado testamento, fotocopia de copia simple de escritura de compraventa autorizada por el notario de Bilbao, don Antonio Ledesma Garica el 2 de marzo de 1976 n.º 186 de protocolo, fotocopia de modelo de declaración del impuesto de sucesiones y donaciones sellado por la Hacienda Foral de Bizkaia el 13 de octubre de 2025 de documento privado de pacto sucesorio de presente y justificante de comunicación al Ayuntamiento de Ermua relativa a “solicitud para tramitar renuncia al derecho de uso y disfrute de garaje (...)” que fue presentado previamente por la citada doña M. C. C. C. telemáticamente a las 9 horas del día 15 de

enero de 2026 asiento 85 del diario 2026, el Registrador que suscribe ha acordado no practicar la inscripción solicitada por los siguientes defectos.

1) Se produce el cierre registral previsto en los apartados 1 y 5 del art 254. de la Ley Hipotecaria que establecen: 1. Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir (...) 5. El Registro de la Propiedad no practicará la inscripción correspondiente de ningún documento que contenga acto o contrato determinante de las obligaciones tributarias por el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana, sin que se acredite previamente haber presentado la autoliquidación o, en su caso, la declaración, del impuesto, o la comunicación a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo.

Por lo que respecta al apartado 1 de dicho precepto, de la documentación presentada no resulta acreditada la liquidación y, en su caso, pago del Impuesto de sucesiones y donaciones. En la presentación realizada el 15 de enero de 2026 se incorporó fotocopia de modelo de declaración del impuesto de sucesiones y donaciones sellado por la Hacienda Foral de Bizkaia el 13 de octubre de 2025 de documento privado de pacto sucesorio de presente. La Orden Foral 225/2025 de 4 de junio de la Diputada foral de Hacienda y Finanzas por la que se modifica la orden foral 1973/20 de 28 de noviembre por la que se aprueban los modelos 650 y 650v de autoliquidación y declaración del Impuesto sobre sucesiones y donaciones y su presentación por medios electrónicos, dispone en su art 6: Justificación de la presentación y en su caso del pago del impuesto. Cierre registral. 2.–A efectos del cierre registral, en los supuesto [sic] en los que la presentación del modelo 650 se realice siguiendo el procedimiento por medios electrónicos establecido en la presente Orden Foral, será suficiente para considerar acreditada la presentación y en su caso, el pago del impuesto, la correspondiente copia de la autoliquidación sellada electrónicamente en el procedimiento establecido para ello.

Por su parte, en la presentación posterior de 6 de marzo de 2026 se aportó notificación de liquidación provisional del Impuesto de sucesiones y donaciones correspondiente al expediente 25/17762 de la Diputación Foral de Bizkaia, documento que tampoco reúne los requisitos exigidos para evitar el cierre registral.

Por tanto, sería preciso acompañar la copia de la autoliquidación sellada electrónica por la Hacienda Foral de Bizkaia, que tenga por objeto el auto cuya inscripción se pretende.

Por lo que respecta al defecto relacionado con el apartado 5 del citado Art 254 LH, en la presentación de 15 de enero de 2026 únicamente se incorporó justificante de comunicación al Ayuntamiento de Ermua relativa a "solicitud para tramitar renuncia al derecho de uso y disfrute de garaje (...)", tal y como resulta del documento consultado en sede electrónica del Ayuntamiento de Ermua, una vez comprobado el CSV indicado en la documentación aportada. Será preciso por tanto, aportar justificante de la comunicación al Ayuntamiento a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de marzo, que no ofrezca dudas sobre su objeto, esto es, la comunicación a los efectos de la liquidación del Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana (IIVTNU) del auto de homologación de transacción judicial en procedimiento de división de herencia.

2) El auto de homologación de transacción judicial en procedimiento de división de herencia no constituye título inscribible en los términos previstos en la legislación hipotecaria, según se desprende de reiterada doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Como ha afirmado la DG en sucesivas resoluciones (cfr. Resoluciones de 25 de octubre de 2005, 16 de junio de 2010 y 14 de noviembre de 2019, entre otras) uno de los principios básicos del sistema registral es el llamado principio de legalidad que, por la especial transcendencia de efectos derivados de los asientos del Registro (que gozan

“erga omnes” de la presunción de exactitud y validez y se hallan bajo la salvaguardia jurisdiccional -artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria-) y está fundado en una rigurosa selección de los títulos inscribibles sometidos a la calificación del registrador, y así el artículo 3 de la Ley Hipotecaria establece, entre otros requisitos, la exigencia de documento público o auténtico para que pueda practicarse la inscripción en los libros registrales, y esta norma se reitera a través de toda la Ley Hipotecaria, así como de su Reglamento, salvo contadas excepciones que no concurren en el presente caso.

Según los artículos 1.216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1.218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de la Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y I de julio de 1943, entre otras).

Tal y como se desprende de lo anteriormente expuesto, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1.809 y 1.816 del Código Civil; mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción.

De manera expresa se ha pronunciado, por ejemplo, la Resolución de 6 de septiembre de 2016: “(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). La Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que ‘la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento’. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)”. También ha tenido ocasión de señalar que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por

aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición.

Por ello, y fuera de los supuestos en que hubiese habido oposición entre las partes y verdadera controversia, el acuerdo de los interesados que pone fin al procedimiento de división de un patrimonio no pierde su carácter de documento privado, que en atención al principio de titulación formal previsto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, exige el previo otorgamiento de escritura pública notarial a los efectos de permitir su acceso al Registro de la Propiedad.

3) La aportación de fotocopias como complementarios para la inscripción del título hereditario (fotocopia de certificación del Registro civil y fotocopia de copia simple de testamento) vulnera el principio de legalidad básico del sistema registral consagrado en el art 3 de la Ley Hipotecaria y numerosas resoluciones de la DG, entre otras de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) El Art 3 de la Ley Hipotecaria, como ya se ha indicado en el apartado anterior, establece que “para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos” En el caso de las sucesiones “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”. 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. Desde esta perspectiva, la calificación del título sucesorio, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y conforme a los medios y límites fijados en el mismo, ha de ser integral, como la de cualquier otro título inscribible, incluyendo en el caso del testamento, por su condición de negocio jurídico, no sólo la legalidad de las formas extrínsecas, sino también la capacidad del otorgante, y la validez de las cláusulas testamentarias. Por otra parte, desde el punto de vista formal, la doctrina de la DG admite como suficiente a los efectos del Registro, en las inscripciones basadas en escrituras públicas de partición de herencia, la presentación de las primeras copias, testimonios por exhibición y traslados directos del testamento, o bien que figuren insertos en la escritura. De acuerdo con lo que se acaba de exponer, en virtud de lo que disponen los artículos 3, 14 y 16 de la Ley Hipotecaria, completado con lo establecido en el artículo 34 del Reglamento Hipotecario, según el cual “se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos”, es necesario en este caso para poder calificar el testamento y en su caso practicar la inscripción, que se aporte una copia autorizada del mismo y no una copia simple, pues según el artículo 221 del Reglamento Notarial “se consideran escrituras públicas, además de la matriz, las copias de esta misma expedidas con las formalidades de derecho”, entre las cuales se encuentra la necesidad de que estén signadas y firmadas por el notario que las expide, y según el artículo 223.2 del mismo “los notarios darán también copias simples sin efectos de copia autorizada”. El artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título a efectos de la inscripción en el Registro y distingue entre el título inscribible propiamente dicho y los documentos complementarios, que son aquellos que completan el carácter fehaciente del documento inscribible. En el caso de la sucesión hereditaria, son

documentos complementarios necesarios para la inscripción los dos certificados que se acaban de mencionar, pues sirven para acreditar el efectivo fallecimiento del causante, presupuesto de apertura de toda sucesión hereditaria, y que no existe ningún otro título sucesorio distinto del aportado que pueda contradecir éste o haberlo dejado sin efecto.

Por otra parte, los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad. Las certificaciones de los asientos del Registro Civil son el único medio de acreditar el contenido de los mismos y son documentos públicos, como dispone el artículo 7 de la Ley del Registro Civil, y el encargado del Registro Civil y, por su delegación, el secretario son los únicos funcionarios que pueden certificar de los asientos del Registro (artículo 17 del Reglamento del Registro Civil), por lo que es necesario aportar el original del certificado del Registro Civil de defunción del causante o un testimonio notarial del mismo o una copia expedida con firma digital con CSV.

4) No queda acreditada la firmeza del auto de homologación de transacción judicial aportado, dado que el auto, susceptible de recurso de apelación en el plazo de veinte [sic] días a contar desde el siguiente a su notificación, ha sido dictado en la misma fecha que la copia aportada.

Es reiterada la doctrina de la DG sobre la necesidad de firmeza de los documentos judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado que el requisito de la firmeza de la resolución judicial está plenamente justificado cuando se van a producir asientos definitivos, tanto de inscripción como de cancelación, puesto que, si se admitiera la práctica de los mismos sin ser firme la resolución que los ordena, podrían surgir en el ínterin terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, que se apoyarían en asientos registrales practicados en virtud de un título que no es firme, haciéndose inviable la ejecución de la sentencia del órgano judicial superior revocatoria de la anterior.

5) No se indican las circunstancias personales de los adjudicatarios de las fincas relativas a nombre, apellidos, DNI, estado civil y en su caso, régimen económico matrimonial, vecindad y domicilio en los términos exigidos por el art 9 LH.

Finalmente, se hace constar que una vez subsanados los defectos sería conveniente indicar si se pretende la inscripción total o parcial del título, ya que se relacionan cinco fincas en el inventario, las registrales 1208 y 1286 de Mallabia, 10259, 10005 y 6771 de Ermua, de las que únicamente la última se adjudica a la presentante del título.

Contra la referida calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jesús Sanz Fernández registrador/a interino/a de Registro de la Propiedad de Durango a día doce de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. C. C. interpuso recurso el día 23 de marzo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Documento calificado: Testimonio judicial auto n.º 291/2025 de 2 de octubre.

Expone.

Que mediante el presente escrito interpone recurso contra la calificación negativa emitida por ese Registro, con base en los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos.

Se produce el cierre registral por no haber aportado comunicación a la que se refiere la letra b del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo, 2/2004, de 5 de Marzo.

Expongo:

– Que esta parte sí ha cumplido con la obligación legal exigida, al haber presentado ante el Ayuntamiento correspondiente la solicitud de gestión del impuesto (plusvalía municipal), aportándose al Registro justificante acreditativo de dicha presentación, según los propios ayuntamientos facilitan mediante tramitación electrónica.

– Que la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha reiterado que no es exigible acreditar el pago del impuesto, sino únicamente la presentación de la correspondiente declaración o comunicación.

Por todo ello, el defecto señalado carece de fundamento, al haberse cumplido debidamente con la obligación legal exigida.

Solicita.

– Se tenga en cuenta nuevo documento aportado por los ayuntamientos de Ermua y Mallabia para el cumplimiento de este requisito.

En lo relativo la liquidación Impuesto de Sucesiones.

– Expongo.

Se aportó por vía telemática modelo 650 pendiente de revisión por la Hacienda Foral y posteriormente la comunicación de la liquidación obtenida por vía telemática desde el apartado de notificaciones de la web de la Hacienda Foral.

– Solicito.

Ruego se tenga en cuenta la subsanación mediante aportación a este recurso de la liquidación del impuesto sellada por La Hacienda Foral.

En relativo al apartado [sic] 2 de su comunicación expongo los siguientes:

Hechos.

– Se ha presentado testimonio judicial expedido por Letrado de la Administración de Justicia del auto n.º 291/2025 de 2 de octubre, dictado en procedimiento de división judicial de herencia acumulada a liquidación de gananciales.

– En dicho procedimiento existía proceso judicial en curso, las partes alcanzaron un acuerdo y el órgano judicial examinó su legalidad, homologó el acuerdo y declaró finalizado el procedimiento.

– El Registrador deniega la inscripción al considerar que el auto de homologación no es título inscribible, por ser equivalente a documento privado.

Fundamentos de Derecho.

1. Sobre la naturaleza del documento judicial presentado.

El Registrador aplica doctrina de la DGSJFP como si fuera una transacción privada cualquiera, pero aquí hay algo distinto:

Estamos en un procedimiento judicial de división de herencia ya iniciado.

Y eso cambia completamente el encuadre jurídico.

– Existencia de verdadero proceso judicial y resolución que lo finaliza.

Del auto resulta claramente que:

– Se ejercita acción de:

- división judicial de herencia.
- liquidación de gananciales.

– El juez:

- Homologa el acuerdo.

- Declara finalizado el proceso judicial.

Esto no es un simple control formal:

Es una resolución que pone fin a un procedimiento judicial de naturaleza particional.

– El artículo 3 de la Ley Hipotecaria exige documento público, ejecutoria o documento auténtico para la inscripción.

En el presente caso:

– Se aporta testimonio expedido por Letrado de la Administración de Justicia, lo cual constituye documento público judicial (arts. 317 y 319 LEC).

– El documento incorpora un auto judicial, es decir, una resolución dictada por órgano jurisdiccional.

Por tanto, se cumple formalmente el requisito de titulación pública exigido por el artículo 3 LH.

2. Sobre el valor jurídico de la transacción homologada judicialmente.

El criterio del Registrador parte de que la homologación no altera el carácter privado del acuerdo. Sin embargo, dicha afirmación debe matizarse:

– El artículo 19 de la LEC atribuye al órgano judicial la función de control de legalidad y capacidad.

– El auto de homologación:

- Tiene eficacia de cosa juzgada entre las partes (arts. 1809 y 1816 CC).
- Produce efectos ejecutivos (art. 517 LEC).

Por tanto, no puede equipararse sin más a un documento privado, pues queda integrado en una resolución judicial con efectos propios del proceso.

3. Sobre la inscribibilidad de acuerdos alcanzados en procedimientos de división de herencia.

La doctrina de la Dirección General citada por el Registrador no es absoluta, sino que distingue supuestos:

– Es cierto que el art. 787.2 LEC prevé la protocolización notarial en ciertos casos.

– Pero dicha exigencia no puede interpretarse de forma rígida cuando existe un pronunciamiento judicial que pone fin al procedimiento.

En particular:

- Nos encontramos ante un procedimiento judicial de división de herencia.
- Finalizado mediante acuerdo homologado judicialmente.
- Con intervención del órgano jurisdiccional.

En estos casos, existe base suficiente para entender que el documento:

- trasciende el ámbito puramente privado.
- adquiere naturaleza formal apta para su acceso al Registro.

4. Principio de tutela judicial efectiva (art. 24 CE).

La negativa a inscribir obliga a las partes a:

- Reproducir en escritura pública un acuerdo ya validado judicialmente.

Lo cual supone:

- Una duplicación innecesaria de trámites.
- Un coste adicional injustificado.
- Una posible vulneración del principio de eficacia de las resoluciones judiciales.

5. Interpretación finalista del artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

El principio de titulación formal no debe aplicarse de forma excesivamente restrictiva cuando:

- Existe intervención judicial.
- El documento es auténtico.
- El acto es plenamente válido y eficaz entre las partes.

La finalidad del sistema registral es garantizar seguridad jurídica, no imponer formalismos redundantes.

Conclusión.

El auto de homologación judicial:

- Es documento público judicial.
- Tiene eficacia jurídica plena entre las partes.
- Ha sido dictado en un procedimiento judicial específico de división de herencia.

Por tanto:

Debe considerarse título inscribible, sin necesidad de elevación a escritura pública.

Solicito.

Que se estime el presente recurso y se revoque la calificación en su apartado 2, declarando la inscribibilidad del título presentado en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

I. No estamos ante un simple documento privado.

Estamos ante un procedimiento judicial de división de herencia ya iniciado, no una mera transacción privada.

II. Existencia de verdadero proceso judicial.

El auto homologa el acuerdo y pone fin al procedimiento, constituyendo una resolución judicial de naturaleza particional.

III. Aplicación del artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

Existe procedimiento judicial, intervención judicial, resolución final y adjudicaciones completas de bienes.

IV. Efectos del auto.

Es resolución judicial, firme, que finaliza el procedimiento y produce efectos ejecutivos.

V. Diferenciación doctrinal.

En este caso hay inventario, liquidación de gananciales, adjudicación de bienes y extinción de la comunidad hereditaria.

VI. Economía procesal. No procede exigir escritura pública adicional existiendo ya control judicial suficiente.

En lo relativo al apartado 3 de su comunicado.

Los documentos aportados no son simples fotocopias, sino copias digitalizadas de documentos auténticos, presentadas a través de medios telemáticos, siendo este el sistema habitual y legalmente admitido de presentación en el Registro.

– La legislación administrativa (Ley 39/2015) reconoce la validez de las copias digitalizadas de documentos originales cuando se presentan por medios electrónicos, sin que pueda exigirse su aportación física en todos los casos.

– La calificación incurre en un exceso de rigor formal, al no tener en cuenta la realidad del tráfico jurídico actual y los sistemas de presentación telemática, debiendo admitirse dichos documentos o, en su caso, requerirse su cotejo, pero no denegar la inscripción.

En lo relativo al apartado 4 de su comunicado.

El registrador afirma que no queda acreditada la firmeza del auto de homologación de acuerdo.

Expongo:

– Que se presentó por vía telemática tanto la homologación del acuerdo judicial como el auto de firmeza del mismo.

Solicito.

Se revise la documentación aportada.

En lo relativo al apartado 5 de su comunicado.

El registrador manifiesta no disponer de los datos relativos a DNI, estado civil o domicilio en los términos exigidos por el art 9 LH, cuando se ha aportado DNI tanto de S. C. H. como de M. C. C. C. constando además todos estos datos en el acuerdo judicial.

Solicito.

Se revise la documentación aportada.

En cuanto a su pregunta relativa a la inscripción parcial o total del título, nuestra solicitud se ha efectuado para las fincas heredadas por M. C. C. C. y S. C. H. (esta mediante documento de autorización a C. para la tramitación ante el registro de la propiedad de Durango aportado también al expediente).

Entendiendo que esta parte no está autorizada para la gestión o tramitación del resto de fincas correspondiente al resto de herederos, se debe suscribir que serán ellos quien en su propio nombre o mediante representación soliciten la inscripción de sus fincas.

Por todo esto solicito.

Que se tenga por presentado este recurso, y se estime, revocando la calificación registral y adjuntando la documentación adicional que se adjunta, declarando la inscribibilidad del auto judicial como título suficiente.

Se proceda a la inscripción de las fincas heredadas por S. C. H. y M. C. C. C. según solicitud presentada telemáticamente.»

IV

El registrador de la Propiedad formó expediente que elevó a este Centro Directivo junto a su preceptivo informe, indicando: «A la vista de los documentos previamente calificados y de los aportados por la Sra. C. en vía de recurso, no obstante lo dispuesto en el art 326 LH (“El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose

cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma”), de conformidad con la doctrina de la DGSJFP en diversas resoluciones, entre otras la dictada el 21 de mayo de 2012, BOE A 2012 8586, el Registrador que suscribe considera subsanado el defecto identificado con el n.º 1 de la nota de calificación recurrida, en lo relativo al cierre registral del apartado 5 del art 254 LH, por falta de comunicación prevista en la letra b del apartado 6 del art 254 LH sobre IIVTNU, plusvalía, así como el identificado con el n.º 4, relativo a la firmeza del auto de homologación de transacción judicial. Y al propio tiempo mantiene los restantes defectos que impiden la inscripción del título presentado». Dado traslado del recurso interpuesto a la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango, Plaza número 4, no se presentaron alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 281 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial; 19, 71, 72, 73, 145, 207, 209, 317, 319, 415, 437, 517, 524, 705 y siguientes, 769 y siguientes, 787 y 806 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 90, 91, 103, 1261, 1280, 1344, 1397, 1404, 1809, 1816 y 1817 del Código Civil; 1, 2, 3, 9, 18, 19, 19 bis, 21, 38, 40, 76, 82 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 27 y 35 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 33, 34, 51 y 100 del Reglamento Hipotecario; la Real Orden de 13 de diciembre de 1867; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917, 1 de julio de 1943, 5 de mayo de 2003, 21 de abril y 25 de octubre de 2005, 21 de enero, 2 de marzo y 30 y 31 de mayo de 2006, 9 de abril de 2007, 29 de octubre de 2008, 16 de junio, 15 de julio y 9 de diciembre de 2010, 22 de febrero, 11 de abril y 5 de diciembre de 2012, 11 de mayo, 9 de julio, 5 de agosto y 18 de diciembre de 2013, 25 de febrero, 27 de marzo, 30 de octubre y 12 de noviembre de 2014, 3 de marzo y 2 de octubre de 2015, 4 y 5 de mayo, 2 de junio, 19 y 26 de julio, 6 de septiembre, 13, 17 y 24 de octubre y 30 de noviembre de 2016, 11 de enero, 16 de febrero, 1 de marzo, 5 y 6 de abril, 17, 18, 19 y 30 de mayo, 19 y 20 de junio, 26 de julio, 7, 18 y 27 de septiembre, 11 y 31 de octubre y 2 y 8 de noviembre de 2017, 20 de febrero, 29 y 30 de mayo, 6 de junio, 20 de julio, 21 de septiembre, 22 y 24 de octubre y 12 de diciembre de 2018 y 14 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19 de febrero, 27 de abril y 18 de mayo de 2021, 14 de junio de 2023, 21 de febrero y 2 de septiembre de 2024 y 10 de marzo y 23 de mayo 2025.

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

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Durango testimonio del auto número 291/2025, de fecha 2 de octubre de 2025, de homologación de transacción judicial relativo al procedimiento número 414/2024 de división de herencia, expedido en la misma fecha por doña Cristina González Ruiz y doña A. B. M. G., respectivamente juez y letrada de la Administración de Justicia de la Sección Civil y de Instrucción del Tribunal de Instancia de Durango, Plaza número 4.

En el auto consta: «En el presente proceso promovido por la procuradora Sra. V. T. F., en nombre y representación de S. C. H., frente a C. C. C. y J. A. C. C., ejercitando la pretensión formación de inventario como pieza del procedimiento de liquidación de la sociedad de gananciales en ejercicio acumulado de acción de división judicial de herencia testada de D. A. C. C., se ha presentado por las partes, para su homologación, escrito de transacción judicial, en los siguientes términos:

Habiendo llegado a un acuerdo: Doña S. C. H., D. J. A. C. C. y doña M. C. C. C., respecto de la demanda presentada de Liquidación de la sociedad de Gananciales y

división de la herencia testada de D. A. C. H., que se distribuirá según se cita a continuación: (...)

Los aquí intervinientes, se comprometen a realizar cuantas actuaciones sean necesarias para que se puedan hacer efectivos los acuerdos establecidos en este documento (...)

Primero. Dispone el artículo 19.1 de la Ley 112000, de Enjuiciamiento Civil (LEC), que los litigantes están facultados para disponer del objeto del juicio, excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero.

Añade el apartado siguiente que si las partes pretendieran, como en este caso, una transacción judicial y el acuerdo fuera conforme con lo anteriormente previsto, será homologado por el tribunal que esté conociendo del litigio al que se pretenda poner fin.

Segundo. En el presente caso, de los elementos obrantes en los autos, no se desprende que el acuerdo adoptado por las partes esté prohibido por la ley, ni desconozca ninguna de las limitaciones a las que hace referencia el precepto antes citado, por lo que procede la homologación de la transacción, declarando finalizado el proceso.

Parte dispositiva.

1. Se homologa la transacción judicial acordada entre la parte demandante S. C. H. y la parte demandada C. C. C. y J. A. C. C., en los términos expuestos en los antecedentes de esta resolución.

2. Se declara finalizado el presente proceso».

La calificación objeta cinco defectos, resumidamente:

«1) Se produce el cierre registral previsto en los apartados 1 y 5 del art 254 (...)

2) El auto de homologación de transacción judicial en procedimiento de división de herencia no constituye título inscribible en los términos previstos en la legislación hipotecaria, según se desprende de reiterada doctrina de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública (...)

3) La aportación de fotocopias como complementarios para la inscripción del título hereditario (fotocopia de certificación del Registro civil y fotocopia de copia simple de testamento) vulnera el principio de legalidad básico del sistema registral consagrado en el art 3 de la Ley Hipotecaria y numerosas resoluciones de la DG, entre otras de 25 de octubre de 2005 y 16 de junio de 2010) (...)

4) No queda acreditada la firmeza del auto de homologación de transacción judicial aportado, dado que el auto, susceptible de recurso de apelación en el plazo de veinte [sic] días a contar desde el siguiente a su notificación, ha sido dictado en la misma fecha que la copia aportada (...)

5) No se indican las circunstancias personales de los adjudicatarios de las fincas relativas a nombre, apellidos, DNI, estado civil y en su caso, régimen económico matrimonial, vecindad y domicilio en los términos exigidos por el art 9 LH».

Se recurre la calificación, concluyendo el escrito:

«(...) El auto de homologación judicial:

- Es documento público judicial.
- Tiene eficacia jurídica plena entre las partes.
- Ha sido dictado en un procedimiento judicial específico de división de herencia.

Por tanto:

Debe considerarse título inscribible, sin necesidad de elevación a escritura pública.

Solicito.

Que se estime el presente recurso y se revoque la calificación en su apartado 2, declarando la inscribibilidad del título presentado en base a los siguientes fundamentos jurídicos:

I. No estamos ante un simple documento privado.

Estamos ante un procedimiento judicial de división de herencia ya iniciado, no una mera transacción privada.

II. Existencia de verdadero proceso judicial.

El auto homologa el acuerdo y pone fin al procedimiento, constituyendo una resolución judicial de naturaleza particional.

III. Aplicación del artículo 14 de la Ley Hipotecaria.

Existe procedimiento judicial, intervención judicial, resolución final y adjudicaciones completas de bienes.

IV. Efectos del auto.

Es resolución judicial, firme, que finaliza el procedimiento y produce efectos ejecutivos.

V. Diferenciación doctrinal.

En este caso hay inventario, liquidación de gananciales, adjudicación de bienes y extinción de la comunidad hereditaria.

VI. Economía procesal. No procede exigir escritura pública adicional existiendo ya control judicial suficiente.

En lo relativo al apartado 3 de su comunicado.

Los documentos aportados no son simples fotocopias, sino copias digitalizadas de documentos auténticos, presentadas a través de medios telemáticos, siendo este el sistema habitual y legalmente admitido de presentación en el Registro.

– La legislación administrativa (Ley 39/2015) reconoce la validez de las copias digitalizadas de documentos originales cuando se presentan por medios electrónicos, sin que pueda exigirse su aportación física en todos los casos.

– La calificación incurre en un exceso de rigor formal, al no tener en cuenta la realidad del tráfico jurídico actual y los sistemas de presentación telemática, debiendo admitirse dichos documentos o, en su caso, requerirse su cotejo, pero no denegar la inscripción.

En lo relativo al apartado 4 de su comunicado.

El registrador afirma que no queda acreditada la firmeza del auto de homologación de acuerdo.

Expongo:

– Que se presentó por vía telemática tanto la homologación del acuerdo judicial como el auto de firmeza del mismo.

Solicito.

Se revise la documentación aportada.

En lo relativo al apartado 5 de su comunicado.

El registrador manifiesta no disponer de los datos relativos a DNI, estado civil o domicilio en los términos exigidos por el art 9 LH, cuando se ha aportado DNI tanto de S. C. H. como de M. C. C. C. constando además todos estos datos en el acuerdo judicial.

Solicito.

Se revise la documentación aportada.

En cuanto a su pregunta relativa a la inscripción parcial o total del título, nuestra solicitud se ha efectuado para las fincas heredadas por M. C. C. C. y S. C. H. (esta mediante documento de autorización a C. para la tramitación ante el registro de la propiedad de Durango aportado también al expediente).

Entendiendo que esta parte no está autorizada para la gestión o tramitación del resto de fincas correspondiente al resto de herederos, se debe suscribir que serán ellos quien en su propio nombre o mediante representación soliciten la inscripción de sus fincas (...).

Presentado el escrito, el registrador consideró subsanados los defectos primero y cuarto de la nota, indicando en su informe: «A la vista de los documentos previamente calificados y de los aportados por la Sra. C. en vía de recurso, no obstante lo dispuesto en el art 326 LH (“El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma”), de conformidad con la doctrina de la DGSJFP en diversas resoluciones, entre otras la dictada el 21 de mayo de 2012, BOE A 2012 8586, el Registrador que suscribe considera subsanado el defecto identificado con el n.º 1 de la nota de calificación recurrida, en lo relativo al cierre registral del apartado 5 del art 254 LH, por falta de comunicación prevista en la letra b del apartado 6 del art 254 LH sobre IIVTNU, plusvalía, así como el identificado con el n.º 4, relativo a la firmeza del auto de homologación de transacción judicial. Y al propio tiempo mantiene los restantes defectos que impiden la inscripción del título presentado».

Por consiguiente, el recurso queda limitado al examen de los defectos segundo, tercero y quinto de la nota recurrida.

2. Así las cosas, y por lo que se refiere al defecto segundo de la calificación, recientemente este Centro Directivo ha tenido ocasión de afirmar, en su Resolución de 23 de mayo de 2025: «(...) en nuestro sistema registral el principio de titulación pública, y qué se entiende por título inscribible (artículos 3 Ley Hipotecaria y 33 de su Reglamento), es una de las claves de bóveda sobre las que gravita nuestro sistema inmobiliario; no admitiéndose la fungibilidad entre los diversos títulos, debiendo analizar, conforme al caso que nos ocupa, si existe una posible mutabilidad en relación con el título en cuestión».

En suma, continua la Resolución citada: «(...) la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo para las partes carácter de cosa juzgada (artículos 1809 y 1816 del Código Civil); mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional respecto del poder de disposición de las partes en relación con el objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción».

Ya la Resolución de 6 de septiembre de 2016 declaró: «(...) la transacción, aun homologada judicialmente no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto, al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, nada impide su impugnación judicial en los términos previstos en la Ley (artículo 1817 del Código Civil). El auto de homologación tampoco es una sentencia pues el Juez se limita a comprobar la capacidad de los otorgantes para transigir y la inexistencia de prohibiciones o limitaciones derivadas de la Ley (artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), pero sin que lleve a cabo ni una valoración de las pruebas ni un pronunciamiento

sobre las pretensiones de las partes (artículo 209 de la Ley de Enjuiciamiento Civil). No cabe en consecuencia amparar las afirmaciones del escrito de recurso que pretenden equiparar el supuesto de hecho al de presentación en el Registro de la Propiedad del testimonio de una sentencia recaída en procedimiento ordinario. Esta Dirección General ha tenido ocasión de manifestar recientemente (cfr. Resolución de 9 de julio de 2013) que “la homologación judicial no altera el carácter privado del documento pues se limita a acreditar la existencia de dicho acuerdo. Las partes no podrán en ningún caso negar, en el plano obligacional, el pacto transaccional alcanzado y están obligados, por tanto, a darle cumplimiento. Si bien es cierto que en virtud del principio de libertad contractual es posible alcanzar dicho acuerdo tanto dentro como fuera del procedimiento judicial, no es menos cierto que para que dicho acuerdo sea inscribible en el Registro de la Propiedad deberán cumplirse los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria (...)”. También ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General que en los procesos judiciales de división de herencia que culminan de manera no contenciosa se precisa escritura pública, por aplicación del artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (cfr. Resolución de 9 de diciembre de 2010). La protocolización notarial de la partición judicial, siempre y cuando haya concluido sin oposición, viene impuesta como regla general por el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil. Este criterio, además, es compartido unánimemente por la doctrina, para quienes la referencia a la sentencia firme contenida en el artículo 14 de la Ley Hipotecaria se limita a las particiones judiciales concluidas con oposición. En efecto, el artículo 787.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil determina que la aprobación de las operaciones divisorias se realiza mediante decreto del secretario judicial, hoy letrado de la Administración de Justicia, pero en cualquier caso ordenando protocolizarlas».

3. Para la Resolución de 11 de octubre de 2017, una homologación judicial de una «actio communi dividundo» entre dos cotitulares no produce ninguna mutación la aptitud del título para su inscripción: «la mera homologación judicial de un acuerdo privado relativo a un proceso que, iniciado por demanda, acaba en acuerdo transaccional no puede ni debe tener acceso al Registro, tal y como ha consolidado este Cetro Directivo en su doctrina más reciente y reiterada, debiendo ser objeto de elevación a escritura pública notarial si se pretende su incorporación a los libros del Registro».

Según la Resolución de 14 de noviembre de 2019: «Ciertamente, según los artículos 1216 del Código Civil y 317.1.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, son documentos públicos los testimonios que de las resoluciones y diligencias de actuaciones judiciales de toda especie expidan los letrados de la Administración de Justicia (a quienes corresponde dar fe, con plenitud de efectos, de las actuaciones procesales que se realicen en el Tribunal o ante él –artículos 281 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 145 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–); y conforme al artículo 319.1 de dicha ley procesal tales testimonios harán prueba plena del hecho o acto que documentan y de la fecha en que se produce esa documentación (cfr., también, artículo 1.218 del Código Civil). Pero es también cierto, según la reiterada doctrina de esta Dirección General, que al exigir el artículo 3 de la Ley Hipotecaria para inscribir en el Registro los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales que estén consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico, no quiere ello decir que puedan constar en cualquiera de estas clases de documentos indistintamente, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse; de modo que la doctrina y preceptos hipotecarios no reputan indiferente la especie de documento auténtico presentado en el Registro, y exigen el congruente con la naturaleza del acto inscribible (cfr. Real Orden de 13 de diciembre de 1867 y Resoluciones de 16 de enero de 1864, 25 de julio de 1880, 14 de junio de 1897, 12 de febrero de 1916, 31 de julio de 1917 y 1 de julio de 1943, entre otras). 3. Tal y como ya ha quedado resuelto en pronunciamientos previos, la transacción supone un acuerdo por el que las partes, dando, prometiendo o reteniendo alguna cosa evitan la provocación de un pleito o ponen término al que hubiesen ya comenzado, adquiriendo tal acuerdo carácter de cosa juzgada entre ellos tal y como se prevé en los artículos 1809 y 1816 del Código Civil;

mientras que su homologación o aprobación judicial, según lo previsto en el artículo 19 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, implica una revisión del organismo jurisdiccional en cuanto al poder de disposición de las partes en relación al objeto del pleito, pero no implica un verdadero análisis y comprobación del fondo del acuerdo que supone la transacción».

La Resolución de 2 de septiembre de 2024 declaró: «Ciertamente, el auto judicial por el que se lleva a cabo la homologación del contrato de transacción no es un documento privado. Pero la homologación judicial no altera el objeto, contenido y forma del acuerdo entre las partes; no tiene otro alcance que poner fin al procedimiento judicial existente y precisamente por ello, porque el juez ve finalizada su labor y no entra a valorar las pruebas ni a conocer de las pretensiones de las partes, no contiene una declaración judicial sobre las mismas ni una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada. Son las partes las que, mediante la prestación de su consentimiento y el cumplimiento del resto de requisitos exigidos por el ordenamiento, declaran, constituyen, modifican o extinguen una relación jurídica preexistente que hace innecesaria la existencia del proceso que queda así sin objeto. Consecuentemente, y de acuerdo con los principios de nuestro ordenamiento, la alteración del contenido del Registro de la Propiedad requiere que el acuerdo alcanzado entre las partes se documente adecuadamente (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), a fin de poder provocar el efecto acordado entre las partes (artículos 40, 76 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

Y más recientemente, la Resolución de 10 de marzo de 2025 sigue la línea de los pronunciamientos anteriores, al afirmar, reiterando la naturaleza privada de la homologación de la transacción procesal: «(...) En cuanto a la eficacia de las transacciones judiciales homologadas como título inscribible, es doctrina de este Centro Directivo que la transacción, aun homologada judicialmente, no es una sentencia y por ello carece de su contenido y efectos por cuanto no recoge un análisis judicial del fondo de la controversia, y al carecer de un pronunciamiento judicial sobre el fondo del asunto, no puede producir efectos registrales ya que no contiene una resolución por la que se declare, modifique, constituya o extinga una relación jurídica determinada (vid., entre otras, las Resoluciones de 17 de mayo de 2017 y 20 de julio de 2018)».

Por consiguiente, y a la vista de la constante doctrina de este Centro Directivo sobre el particular, se impone la confirmación del defecto segundo de la calificación.

4. Y en cuanto a los defectos tercero y quinto de la calificación, los mismos han de ser también necesariamente confirmados.

En cuanto al tercero, la calificación indica claramente que lo único que se ha aportado con código seguro de verificación de expedición es el certificado expedido por el Registro General de Actos de Última Voluntad; no así, el certificado de defunción (se aporta fotocopia), y el testamento, del que se aporta una fotocopia de copia simple; indicando la nota: «(...) En el caso de las sucesiones "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". Y la copia auténtica del testamento representa el título formal necesario e insustituible para el acceso al Registro de la sucesión testamentaria (...)».

En efecto, el artículo 33 del Reglamento Hipotecario define el título a efectos de la inscripción en el Registro, y distingue entre el título inscribible propiamente dicho (que como se ha indicado ha de ser aportado en forma auténtica); y los documentos complementarios, que son aquellos que completan el carácter fehaciente del documento inscribible. Respecto de la sucesión hereditaria, son documentos complementarios necesarios para la inscripción los dos certificados que se indican en la nota (defunción y últimas voluntades), pues sirven para acreditar el efectivo fallecimiento del causante,

presupuesto de apertura de toda sucesión hereditaria; y que no existe ningún otro título sucesorio distinto del aportado que pueda contradecir éste o haberlo dejado sin efecto.

Por otra parte, los documentos complementarios pueden ser documentos privados, salvo que por disposición legal requieran la forma pública, como es el caso de los certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad; en este caso, la certificación expedida por este último sí está expedida con código seguro de verificación, pero no sucede lo mismo con el certificado de defunción.

Respecto de este último, indicar que las certificaciones de los asientos del Registro Civil son el único medio de acreditar el contenido de los mismos y son documentos públicos, como dispone el artículo 7 de la Ley del Registro Civil, y el encargado del Registro Civil y, por su delegación, el secretario son los únicos funcionarios que pueden certificar de los asientos del Registro (artículo 17 del Reglamento del Registro Civil). Por tal, razón, han de aportarse bien en original; bien un testimonio notarial del mismo; bien una certificación expedida con firma digital con código seguro de verificación.

5. A lo anterior cabe añadir que el artículo 27.2 de la Ley 39/2015 dispone: «Tendrán la consideración de copia auténtica de un documento público administrativo o privado las realizadas, cualquiera que sea su soporte, por los órganos competentes de las Administraciones Públicas en las que quede garantizada la identidad del órgano que ha realizado la copia y su contenido».

Y a tenor del artículo 30.5 de la Ley 11/2007, de 22 de junio: «las copias realizadas en soporte papel de documentos públicos administrativos emitidos por medios electrónicos y firmados electrónicamente, tendrán la consideración de copias auténticas siempre que incluyan la impresión de un código generado electrónicamente u otros sistemas de verificación que permitan contrastar su autenticidad mediante el acceso a los archivos electrónicos de la Administración Pública, órgano o entidad emisora».

Con base en dichos preceptos, este Centro Directivo, en su Resolución de 2 de enero de 2019, declaró: «El Código Seguro de Validación se convierte en firma electrónica, y en consecuencia, en medio autónomo de comprobación de la autenticidad del documento (cfr. artículo 30.5 de la Ley de acceso electrónico), siempre y cuando el documento haya sido generado con carácter electrónico por la propia Administración –titular, se entiende, de la sede de que se trate–, autorizado por funcionario que dentro de dicha Administración, tenga legalmente la competencia que se ejercita (cfr. artículo 3.6 de la Ley de firma electrónica), mediante la utilización de cualquier sistema adecuado de firma electrónica (incluidos, en su caso, el sello electrónico y el Código Seguro de Validación), y se haya trasladado a papel, con impresión de aquella referencia o identificador lógico. El registrador, en el ámbito de su competencia, está obligado a llevar a cabo la verificación de la autenticidad del documento presentado mediante el acceso a la sede electrónica correspondiente mediante el código seguro de verificación incorporado al propio documento».

Finalmente, y por lo que se refiere al defecto quinto de la nota de calificación, resulta imperativo cumplir con las exigencias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de cara, en su caso, a practicar la inscripción; debiendo recordarse que el recurso gubernativo no es el medio para la subsanación de los defectos indicados en la calificación que se recurre.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 14 de mayo de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.