

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22867 *Resolución de 17 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por el registrador de la propiedad de Pozoblanco suspendiendo la inscripción de una escritura de herencia.*

En el recurso interpuesto por doña A. E. C. contra la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad de Pozoblanco, don Eduardo Font Roger, suspendiendo la inscripción de una escritura de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 22 de noviembre de 2024 ante la notaria de Pozoblanco, doña Rocío García-Aranda Pez, con el número 1.601 de protocolo, se practicaron las operaciones particionales de la herencia causada por el fallecimiento de los cónyuges don R. R. M. y doña J. A. V., inventariándose las fincas registrales número 3.381 y 4.168 del término municipal de Pedroche.

II

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

«Entrada N.º: 955.

Asiento N.º: 548 Diario: 2026 Presentado 11/03/2026.

Presentante: D./D.ª E. C. A.

Protocolo N.º: 1601/2024.

Notario: D./D.ª Rocío García-Aranda Pez.

Eduardo Font Roger, Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Pozoblanco Córdoba-, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, en la redacción que les da la Ley 24/01, de 27 de diciembre, he examinado el documento presentado bajo el número de asiento 548 del libro diario 2026 – entrada 955–, resultando de ello lo siguiente:

Hechos:

Primero: Que con fecha 11/03/2026, con el número de asiento 548 del libro diario 2026, se ha presentado copia de la escritura formalizada en Pozoblanco, con fecha 22/11/2024, ante el notario Don/Doña Rocío García-Aranda Pez, número 1601/2024 de su protocolo.

Segundo: En la mencionada escritura se practica las operaciones particionales de la herencia causada por el fallecimiento de los cónyuges Don R. R. M. y Doña J. A. V., se inventarían las fincas registrales 3.381 y 4.168 del término municipal de Pedroche. En relación a esta última finca registral (finca 4.168) se observa;

1. En la escritura se solicita inicio del expediente registral de inscripción de base grafica catastral con rectificación de superficie del artículo 199.1 LH pero no se incorpora

certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca sino una certificación catastral telemática sin grafica.

2. Las adjudicaciones que por herencia y entrega de legados se practica en la escritura en relación a la finca número dos del inventario supera el 100% del pleno dominio de la finca; Doña M. C. R. se adjudica el 50% en pleno dominio por título de herencia, Doña M. R. A. se adjudica otro 50% en pleno dominio por título de legado y finalmente Don D. C. R. se adjudica un 50% también en pleno dominio de la finca por título de Legado.

Fundamentos de Derecho:

Son de aplicación los siguientes: Con carácter general el artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece que Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de todas clases, 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 ellos y de los asientos del Registro, y a tenor de dicho precepto se aprecia que:

1. Para iniciar en la finca número dos del inventario (finca registral 4.168) un expediente de inscripción de base grafica catastral con rectificación de superficie es necesario que se pueda obtener del Catastro Certificación Catastral Descriptiva y Grafica de la finca para poder practicar la inscripción de las coordenadas georreferenciadas de la misma. Con el certificado catastral telemático no grafico incorporado a la escritura es imposible practicar la inscripción de la mencionada representación gráfica. Todo ello conforme Artículo 9, 10 y 199 LH, Resolución Conjunta de la DGRN y DG del Catastro de 26 de Octubre de 2015, Resolución-Circular de la DGRN de 3 de Noviembre de 2015 y segunda Resolución Conjunta de la DGSJyFP y DG del Catastro de 23 de Septiembre de 2020.

2. Las adjudicaciones que se realizan en la escritura en relación a la finca inventariada número dos –Finca registral 4.168– debe de sumar el 100% en pleno dominio de la finca (artículo 9 LH y artículo 51 RH).

Por todo ello, acuerdo:

Suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas.

Notificar esta calificación al presentador del documento y al Notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Contra la presente nota de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Eduardo Font Roger registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Pozoblanco a día treinta y uno de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. E. C. interpuso recurso el día 26 de mayo de 2026 mediante escrito del siguiente tenor:

«Habiendo recibido comunicación de suspensión del asiento de inscripción de las fincas incluidas en el protocolo 1601-24 de la notario Rocío García-Aranda Pez, derivada de la adjudicación de herencia de R. R. M. y J. A. V., remitida por el Registro de la Propiedad de Pozoblanco (Córdoba), y deseando presentar recurso ante esa Dirección Gral, expone:

Primero: Que, con respecto a finca inventariada número dos –Finca registral 4.168– se disiente de la interpretación de los porcentajes aplicados, pues, aunque la redacción

es algo farragosa, si se estudia detenidamente el contenido de los testamentos, queda explicado la adjudicación y los porcentajes.

Segundo: La finca indicada se trata de una vivienda unifamiliar dividida en dos plantas, aunque no segregada horizontalmente. Proviene de una sociedad de gananciales entre los cónyuges citados. D. R. R. lega a su nieta M. C. R. el 50% de dicha casa, que corresponde a su mitad íntegra de la sociedad de gananciales.

Tercero: Por su parte, Doña J. A. V. lega, el 50 por ciento restante del inmueble, correspondiente asimismo a su sociedad de gananciales. De ello, el 50% a su hija M. R. A. y el otro 50% a su nieto D. C. R. Es decir, que cada uno de ellos heredan el 25% del inmueble, correspondiendo el 50% restante a M. C. R., lo que suma el 100% de la propiedad.

Cuarto: Sirven como prueba de las aclaraciones anteriores, la literalidad de los testamentos aportados, la descripción del bien, acreditando su carácter ganancial y la certificación catastral adjuntada y protocolizada asimismo en la escritura de adjudicación de herencia.

Quinto: Respecto a la finca número 1, dado que, efectivamente, se han de realizar los trámites para su correcta correlación en catastro, se acepta la suspensión de su inscripción.

Por todo ello, solicita:

- Se tenga por presentado el presente recurso en tiempo y forma.
- Se proceda a la inscripción de la finca número dos del inventario citada (...).»

IV

El registrador de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este Centro Directivo para su resolución. No consta haberse dado traslado del recurso interpuesto a la notaria autorizante del título calificado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3, 9, 10, 14, 18, 199 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 51 y 54 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de mayo y 9 de septiembre de 2015 y 6 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 21 de octubre de 2022 y 31 de julio de 2024.

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

Mediante escritura otorgada el día 22 de noviembre de 2024 ante la notaria de Pozoblanco, doña Rocío García-Aranda Pez, número 1.601 de su protocolo, se practicaron las operaciones particionales de la herencia causada por el fallecimiento de los cónyuges don R. R. M. y doña J. A. V., inventariándose las fincas registrales 3.381 y 4.168 del término municipal de Pedroche.

La calificación objeto: «1. Para iniciar en la finca número dos del inventario (finca registral 4.168) un expediente de inscripción de base grafica catastral con rectificación de superficie es necesario que se pueda obtener del Catastro Certificación Catastral Descriptiva y Grafica de la finca para poder practicar la inscripción de las coordenadas georreferenciadas de la misma. Con el certificado catastral telemático no grafico incorporado a la escritura es imposible practicar la inscripción de la mencionada representación gráfica. Todo ello conforme Artículo 9, 10 y 199 LH, Resolución Conjunta de la DGRN y DG del Catastro de 26 de Octubre de 2015, Resolución-Circular de la DGRN de 3 de Noviembre de 2015 y segunda Resolución Conjunta de la DGSJyFP y DG del Catastro de 23 de Septiembre de 2020.

2. Las adjudicaciones que se realizan en la escritura en relación a la finca inventariada número dos –Finca registral 4.168– debe de sumar el 100% en pleno dominio de la finca (artículo 9 LH y artículo 51 RH).

Por todo ello, acuerdo:

Suspender la práctica del asiento solicitado, por las causas expresadas.»

La recurrente acepta el primero de los defectos y limita el recurso al segundo: «Primero: Que, con respecto a finca inventariada número dos –Finca registral 4.168– se disiente de la interpretación de los porcentajes aplicados, pues, aunque la redacción es algo farragosa, si se estudia detenidamente el contenido de los testamentos, queda explicado la adjudicación y los porcentajes.

Segundo: La finca indicada se trata de una vivienda unifamiliar dividida en dos plantas, aunque no segregada horizontalmente. Proviene de una sociedad de gananciales entre los cónyuges citados. D. R. R. lega a su nieta M. C. R. el 50% de dicha casa, que corresponde a su mitad íntegra de la sociedad de gananciales.

Tercero: Por su parte, Doña J. A. V. lega, el 50 por ciento restante del inmueble, correspondiente asimismo a su sociedad de gananciales. De ello, el 50% a su hija M. R. A. y el otro 50% a su nieto D. C. R. Es decir, que cada uno de ellos heredan el 25% del inmueble, correspondiendo el 50% restante a M. C. R., lo que suma el 100% de la propiedad.

Cuarto: Sirven como prueba de las aclaraciones anteriores, la literalidad de los testamentos aportados, la descripción del bien, acreditando su carácter ganancial y la certificación catastral adjuntada y protocolizada asimismo en la escritura de adjudicación de herencia.

Quinto: Respecto a la finca número 1, dado que, efectivamente, se han de realizar los trámites para su correcta correlación en catastro, se acepta la suspensión de su inscripción.

Por todo ello, solicita:

- Se tenga por presentado el presente recurso en tiempo y forma.
- Se proceda a la inscripción de la finca número dos del inventario citada (...)»

2. Así las cosas, respecto de los defectos señalados en la nota de calificación y en lo tocante al primero, la recurrente manifiesta su conformidad, por lo que únicamente es objeto de la presente Resolución el defecto señalado bajo el número 2 de la calificación.

El mencionado defecto consiste, básicamente, en que en el expositivo III de la escritura división y adjudicación se adjudica, a favor de tres personas distintas, una cuota que, en conjunto, asciende al 150%, en pleno dominio, de la finca registral 4.168. En concreto: a doña M. C. R. una mitad indivisa en pleno dominio de la finca en cuestión por título de herencia; a doña M. R. A. otra mitad indivisa en pleno dominio por título de legado, y, finalmente, a don D. C. R. otra mitad indivisa en pleno dominio por título de legado de la misma finca registral.

En la escritura se hace constar que los legados se concretarán sobre la planta baja y alta del edificio «una vez se proceda a realizar la división horizontal»; pero de la propia descripción, obrante en el título, resulta que la finca registral 4.168 no está dividida en régimen de propiedad horizontal, lo que también reconoce la parte recurrente en el escrito de interposición.

Y la conclusión que se deriva de lo expuesto es que no cabe inscribir (artículos 8.3.º de la Ley Hipotecaria y 3, 51.10.ª y 54 del Reglamento Hipotecario) en favor de tres personas, una adjudicación que en conjunto (sumando la de cada una) viene a suponer el 150% de la finca en pleno dominio; y ello, bajo el hipotético supuesto del otorgamiento –futuro y eventual– de una escritura de constitución de propiedad horizontal. Sencillamente, porque esa expresión numérica determinando las cuotas de los comuneros es materialmente imposible sobre la base del 100%.

Dicho lo cual, no puede ser más concluyente el tenor del citado artículo 54 Reglamento Hipotecario (que ha de cumplirse): «1. Las inscripciones de partes indivisas de una finca o derecho precisarán la porción ideal de cada condueño con datos matemáticos que permitan conocerla indudablemente. 2. Esta regla se aplicará cuando las partes de un mismo bien, aun perteneciendo a un solo titular, tengan distinto carácter o distinto régimen».

3. También procede reseñar que, en su escrito, la parte recurrente alega, con la pretensión de justificar las adjudicaciones practicadas en la escritura, que las mismas traen causa (dice que han de interpretarse) «de los testamentos de los causantes y de la certificación catastral de la finca». Ocurre, no obstante, que el título inscribible lo constituye la escritura de partición de herencia, la cual –obvio es decirlo– ha de ajustarse a lo dispuesto en los respectivos títulos sucesorios (artículos 14 de la Ley Hipotecaria y 75 y 80 de su Reglamento).

Qué duda cabe que los interesados podrán concertar –a futuro– pactos respecto de una ulterior y posible división horizontal de la finca y cómo poner eventualmente fin a una situación de comunidad; pero todo eso queda necesariamente al margen –y extramuros– del pretendido acceso al Registro del documento calificado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar 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, 17 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.