III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23229 *Resolución de 23 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 4 a inscribir una escritura adición de herencia, aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Juan Manuel Perelló Font, notario de Pozuelo de Alarcón, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Gandía número 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, a inscribir una escritura adición de herencia, aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 25 de noviembre de 2025 por el notario de Pozuelo de Alarcón, don Juan Manuel Perelló Font, con el número 2.398 de protocolo, se otorgó una escritura adición de herencia, aceptación y adjudicación de herencia, siendo ahora irrelevantes al caso las circunstancias relativas al causante de la sucesión e interesados en la misma.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes:

Hechos:

La escritura presentada físicamente no se encuentra rubricada en cada una de sus páginas por el Notario autorizante.

Fundamentos de Derecho:

Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria “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”. Y el artículo 98 del reglamento Hipotecario señala 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

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

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".

También a tomar en consideración el artículo 3 de la Ley Hipotecaria: "Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por la Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriben los reglamentos".

Y "la forma que prescriben los Reglamentos", tratándose de copias autorizadas, se contempla en el reglamento Notarial, cuyo artículo 241 dispone que "en el pie o suscripción de la copia se hará constar, además de las circunstancias expresadas en los artículos 233, 238 y 244, su correspondencia con el protocolo, el concepto en que la tiene quien la expide, si no es el mismo autorizante; la persona a cuya instancia se libra y, en su caso, el fundamento de su interés legítimo, el número de pliegos, o folios, clase, serie y numeración, lugar y fecha, e irán autorizadas con el signo, firma, rúbrica y sello del notario, que rubricará todas las hojas, en las que constará su sello. Igualmente se reseñarán, rubricarán y sellarán el folio o pliego que se agregue a la copia para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas. (...) Tanto en el pie de copia de escrituras y actas como en los testimonios, además de su sello, el notario impondrá el sello de seguridad creado a tal efecto por el Consejo General del Notariado."

Por tanto, entre las formalidades extrínsecas del documento cuya legalidad es objeto de control registral, se encuentra sin duda la rúbrica del Notario en todas las hojas, cuya falta constituye defecto que impide la inscripción, por no ajustarse el documento notarial a "la forma que prescriben los reglamentos".

Y considerándose un defecto subsanable, se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se notifica esta calificación al Funcionario autorizante y al presentante, prorrogándose el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación de este acuerdo (Art. 322 y 323 L.H.).

Contra esta decisión (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miren Monforte Duart registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Gandía 4 a día quince de mayo del dos mil veintiséis.»

III

Don Juan Manuel Perelló Font, notario de Pozuelo de Alarcón, tras subsanar el defecto, interpuso recurso contra la anterior nota de calificación el día 29 de mayo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Impugnación exclusivamente doctrinal de la calificación emitida por el Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4.

Al Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4, para su elevación a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Don Juan Manuel Perelló Font, Notario de la plaza de Pozuelo de Alarcón, perteneciente al Ilustre Colegio Notarial de Madrid, en su condición de notario autorizante del documento que después se dirá, comparece y, como mejor proceda en Derecho,

Expone:

Que, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, interpone recurso gubernativo, a efectos exclusivamente doctrinales, contra la nota de calificación desfavorable emitida por la Registradora de la Propiedad de Gandía n.º 4, doña Miren Karmele Monforte Duart, en relación con escritura pública de herencia, protocolo 2398/2025, autorizada el 25 de noviembre de 2025 por el recurrente, presentada en dicho Registro el

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

día 4 de mayo de 2026, asiento 2135 del Diario 2026, entrada 3884/2026, por los hechos y fundamentos que se exponen a continuación.

La nota recurrida acuerda suspender la inscripción por un único motivo: que la escritura presentada físicamente "no se encuentra rubricada en cada una de sus páginas por el Notario autorizante", apoyándose, entre otros preceptos, en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecario, 3 de la Ley Hipotecaria y 241 del Reglamento Notarial.

Debe hacerse constar, desde este momento, que el defecto fue ya subsanado materialmente mediante la rúbrica de todas las hojas por el Notario autorizante, exclusivamente para evitar mayores perjuicios a los interesados y obtener la inscripción sin más dilaciones; no obstante, la exigencia de retirar del Registro de Gandía la copia auténtica, trasladarla de nuevo y volver a presentarla, tras haber circulado por otros Registros sin objeción alguna, ha ocasionado costes, retrasos e inconvenientes enteramente desproporcionados.

El presente recurso se formula, por tanto, no para mantener una controversia ya carente de objeto práctico inmediato, sino para obtener un pronunciamiento doctrinal de esa Dirección General sobre si la ausencia de rúbrica en todas las hojas de una copia autorizada en soporte papel, cuando no existe duda alguna sobre su autenticidad, integridad, procedencia notarial y aptitud sustancial para la inscripción, puede justificar por sí sola la suspensión registral.

Hechos:

Primero. Se presentó en el Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4 copia auténtica en soporte papel de escritura pública de herencia, protocolo 2398/2025, autorizada por el recurrente el 25 de noviembre de 2025.

Segundo. La nota de calificación desfavorable, fechada en mayo de 2026, identifica como único defecto que la escritura presentada físicamente no se encontraba rubricada en cada una de sus páginas por el Notario autorizante, calificándolo como defecto subsanable que impedía la inscripción.

Tercero. En la propia documentación registral consta que la calificación se formaliza como documento electrónico firmado con firma electrónica cualificada de la Registradora y con Código Seguro de Verificación, lo que evidencia, además, el pleno desenvolvimiento actual del sistema registral en un entorno de autenticidad documental reforzada mediante instrumentos tecnológicos de verificación.

Cuarto. El defecto fue subsanado posteriormente por el recurrente rubricando todas las hojas, pero la subsanación exigió la retirada de la copia auténtica ya presentada y su nueva presentación física, con el consiguiente coste de desplazamiento, tiempo y paralización del *iter* registral, todo ello por una omisión puramente formal que no había generado duda real alguna sobre la autoría, integridad o autenticidad del título.

Quinto. No resulta de la nota de calificación que la Registradora abrigara sospecha alguna de manipulación del documento, sustitución de folios, discordancia con la matriz, insuficiencia de firmas esenciales, defecto del sello de seguridad, ausencia de identificación del notario autorizante o cualquier otra circunstancia material que afectara a la autenticidad del título o a la validez del negocio documentado.

Fundamentos de Derecho.

I. Inadmisibilidad del recurso a efectos doctrinales.

El recurso gubernativo tiene por objeto la calificación registral, y la subsanación del defecto no impide solicitar un pronunciamiento doctrinal cuando la cuestión es susceptible de reiteración y la actuación registral ha producido perjuicios o costes innecesarios a los interesados. La propia práctica de la Dirección General ha admitido en múltiples ocasiones el examen de cuestiones de calificación cuando lo debatido presenta interés interpretativo sobre el alcance del juicio registral y de las exigencias formales del título.

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

II. Alcance de la calificación de las formas extrínsecas.

Es cierto que, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los registradores califican, 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. Asimismo, el artículo 98 del Reglamento Hipotecario extiende esa calificación a las faltas de legalidad en las formas extrínsecas que afecten a la validez del documento o a las circunstancias que deban contenerse en la inscripción.

Ahora bien, de estos preceptos no se desprende que cualquier apartamiento puramente formal, por mínimo o inocuo que sea, deba traducirse necesariamente en suspensión de la inscripción. La función calificadora existe para preservar la legalidad registral y la seguridad del tráfico, no para imponer consecuencias impeditivas a irregularidades carentes de trascendencia real sobre la autenticidad, integridad o eficacia del título presentado.

III. La rúbrica de todas las hojas en el artículo 241 del Reglamento Notarial y su significado actual.

El artículo 241 del Reglamento Notarial prevé, al regular la suscripción de la copia autorizada, que en ella consten determinados extremos y añade que irán autorizadas con el signo, firma, rúbrica y sello del notario, “que rubricará todas las hojas”, además de imponerse el sello de seguridad creado al efecto por el Consejo General del Notariado. Ese mandato reglamentario existe y no se niega su tenor literal.

Sin embargo, su interpretación no puede aislarse del contexto normativo actualmente vigente. La evolución del sistema notarial y registral ha reforzado de forma extraordinaria las garantías de autenticidad e integridad documental mediante sellos de seguridad, firmas electrónicas cualificadas, códigos seguros de verificación, copias autorizadas electrónicas, remisiones telemáticas y el nuevo protocolo electrónico notarial introducido por la Ley 11/2023.

La Ley 11/2023 modificó la Ley del Notariado para regular expresamente el protocolo electrónico y las copias autorizadas electrónicas, dentro de un sistema en que la sede electrónica notarial, la identificación del documento y los mecanismos de verificación tecnológica permiten constatar la procedencia y autenticidad del instrumento público por cauces mucho más robustos que los puramente materiales propios de épocas anteriores. La propia reforma se inserta en un proceso de digitalización integral de las actuaciones notariales y registrales.

En ese marco, la exigencia de rúbrica de todas las hojas conserva, en su caso, valor como regla formal de documentación notarial, pero no puede erigirse automáticamente en barrera registral cuando el título presentado no ofrece duda objetiva sobre su integridad y autenticidad. Interpretar hoy el artículo 241 del Reglamento Notarial como causa automática e incondicionada de cierre registral por la sola ausencia de una o varias rúbricas en los folios supondría absolutizar una formalidad histórica, desconectándola de su finalidad y del ecosistema normativo contemporáneo de seguridad documental.

IV. Defecto formal menor e intrascendente a efectos registrales.

La nota recurrida no expresa que exista sospecha de falsedad, manipulación, alteración, sustitución de hojas o discordancia entre la copia y la matriz. Tampoco cuestiona la competencia del notario, la identificación del título, la naturaleza del acto, la capacidad de los otorgantes, la validez del negocio o la suficiencia de los requisitos sustantivos exigibles para practicar la inscripción; se limita a apreciar la falta de rúbrica en cada hoja como único obstáculo.

Precisamente por ello, el defecto debe reputarse estrictamente formal y carente de trascendencia registral material. La doctrina de la Dirección General viene insistiendo en que la calificación ha de proyectarse sobre extremos relevantes para la inscripción y no

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

sobre meras irregularidades que no comprometen la certeza del título ni la seguridad del tráfico, pudiendo tales observaciones, en su caso, reseñarse o advertirse, pero no justificar sin más la paralización del acceso registral.

La diferencia es capital: una cosa es que la actuación notarial pueda no ajustarse plenamente a una exigencia reglamentaria de forma externa; otra, muy distinta, es negar la inscripción de un título auténtico por una omisión que no afecta ni a la esencia del negocio ni a la fiabilidad del documento. La proporcionalidad del sistema exige distinguir entre incumplimientos con relevancia invalidante o impeditiva e incumplimientos puramente accesorios, fácilmente subsanables y sin incidencia real sobre los fines de la publicidad registral.

V. Principio de proporcionalidad, eficiencia administrativa y colaboración institucional.

La exigencia de retirar físicamente la copia auténtica ya presentada, trasladarla nuevamente desde Madrid y volver a presentarla en Gandía para añadir un requisito meramente formal ha impuesto a los interesados una carga económica y temporal claramente desproporcionada respecto de la entidad del defecto apreciado. Esa consecuencia práctica no es neutra: retrasa la inscripción de actos sucesorios, prolonga situaciones de pendencia jurídica y puede ocasionar perjuicios a terceros sin obtener a cambio una mejora efectiva de la seguridad del tráfico.

La normativa contemporánea sobre administración electrónica y autenticidad documental, así como la reforma notarial introducida por la Ley 11/2023, invitan a una lectura funcional y flexible de las formas documentales cuando la autenticidad e integridad están objetivamente aseguradas por otros medios. La cooperación leal entre notarios y registradores, ambos como funcionarios públicos al servicio de la seguridad jurídica preventiva, debe orientarse a remover obstáculos inútiles y no a sobredimensionar formalismos sin utilidad material.

VI. Inexistencia de sanción específica o reproche autónomo relevante.

No consta en la nota que la omisión de la rúbrica en todas las hojas haya determinado sanción alguna al notario autorizante, ni tampoco que exista una doctrina consolidada que equipare tal omisión, por sí sola, a una falta de autenticidad del título inscribible. Antes bien, la literalidad del artículo 241 del Reglamento Notarial debe ponerse en relación con los actuales instrumentos de garantía documental, que son justamente los que permiten verificar la procedencia, integridad y trazabilidad de las copias.

Siendo ello así, hacer descansar exclusivamente en aquella omisión formal la suspensión de la inscripción supone trasladar al ciudadano una consecuencia excesiva y carente de necesidad práctica, cuando la eventual irregularidad, de existir, pertenece al plano de la forma documental notarial y no al de la aptitud sustancial del título para producir su acceso registral.

Petición.

Por todo lo expuesto,

Suplica al Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4 que tenga por presentado este escrito, con sus copias y documentos, lo admita y, en su virtud, lo eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que dicte resolución por la que:

1. Estime el presente recurso, a efectos exclusivamente doctrinales, y declare que la ausencia de rúbrica del notario autorizante en todas las hojas de la copia auténtica presentada en soporte papel, cuando no existe duda fundada sobre la autenticidad, integridad, procedencia ni validez del título, no constituye por sí sola defecto bastante para suspender la inscripción.

2. Declare que, en supuestos como el presente, la eventual omisión de dicha rúbrica debe reputarse, en su caso, una irregularidad formal menor, susceptible de advertencia o subsanación, pero no impeditiva del acceso registral mientras no concurra una razón concreta y motivada que afecte a la seguridad jurídica preventiva.

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

3. Fije como criterio interpretativo que la aplicación del artículo 241 del Reglamento Notarial ha de realizarse de forma sistemática, proporcionada y conforme a la realidad normativa actual, caracterizada por la existencia de sellos de seguridad, copias autorizadas electrónicas, remisión telemática, firma electrónica y protocolo electrónico notarial.

Otrosí digo:

Que, a fin de evitar cualquier duda sobre el alcance del presente recurso, se hace constar expresamente que el defecto fue subsanado ya de forma material mediante el rubricado de las hojas por el notario autorizante, y que la pretensión impugnatoria se mantiene solo en el plano doctrinal, por entender que la nota de calificación combatida ha impuesto una carga innecesaria, desproporcionada y ajena a la finalidad actual del sistema de seguridad jurídica preventiva.»

IV

La registradora de la Propiedad mantuvo su nota de calificación y, en unión de su preceptivo informe, elevó el expediente a este centro directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 27 de la Ley del Notariado; 1217 y 1223 del Código Civil; 98 del Reglamento Hipotecario, y 70, 241 y 313 del Reglamento Notarial.

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

Presentada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 4 copia autorizada de una escritura adición de herencia, aceptación y adjudicación de herencia autorizada el día 25 de noviembre de 2025 por don Juan Manuel Perelló Font, notario de Pozuelo de Alarcón, protocolo número 2.398, la calificación denegó la inscripción (defecto subsanable), calificándola en estos términos: «(…) La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento arriba indicado, ha resuelto con esta fecha su calificación negativa y se suspende la inscripción, de acuerdo con los siguientes: Hechos: La escritura presentada físicamente no se encuentra rubricada en cada una de sus páginas por el Notario autorizante (…)».

Subsanado el defecto, el notario autorizante interpone un recurso que concluye así: «(…) Suplica al Registro de la Propiedad de Gandía n.º 4 que tenga por presentado este escrito, con sus copias y documentos, lo admita y, en su virtud, lo eleve a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que dicte resolución por la que: 1. Estime el presente recurso, a efectos exclusivamente doctrinales, y declare que la ausencia de rúbrica del notario autorizante en todas las hojas de la copia auténtica presentada en soporte papel, cuando no existe duda fundada sobre la autenticidad, integridad, procedencia ni validez del título, no constituye por sí sola defecto bastante para suspender la inscripción. 2. Declare que, en supuestos como el presente, la eventual omisión de dicha rúbrica debe reputarse, en su caso, una irregularidad formal menor, susceptible de advertencia o subsanación, pero no impeditiva del acceso registral mientras no concurra una razón concreta y motivada que afecte a la seguridad jurídica preventiva. 3. Fije como criterio interpretativo que la aplicación del artículo 241 del Reglamento Notarial ha de realizarse de forma sistemática, proporcionada y conforme a la realidad normativa actual, caracterizada por la existencia de sellos de seguridad, copias autorizadas electrónicas, remisión telemática, firma electrónica y protocolo electrónico notarial».

2. Así las cosas, y antes de entrar a examinar el fondo del recurso, se ha de partir de la subsanación practicada por el recurrente, habiendo afirmado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 11 de enero de 2016) que la subsanación del defecto y la práctica en

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

su caso de la inscripción solicitada, no son obstáculo para la interposición del recurso contra la calificación del registrador. Y es que aunque tras la reforma de la legislación hipotecaria, por Ley 24/2001, de 27 de diciembre, se haya suprimido la posibilidad de interponer recurso a efectos doctrinales, la tramitación del recurso debe admitirse considerando una consolidada doctrina, según la cual «el objeto del recurso (…) no es el asiento registral sino el acto de calificación del registrador», y que se declare si dicha calificación fue o no ajustada a Derecho; lo cual «es posible jurídicamente aunque el asiento se haya practicado», por haberse subsanado el defecto (artículo 325 *in fine* de la Ley Hipotecaria). Por tanto, y en línea con dicha doctrina, se debe proceder a resolver el presente recurso, cuyo ámbito queda ceñido a las tres peticiones que formula el recurrente en su escrito.

Comenzando por la última, la misma en modo alguno corresponde al ámbito propio en que se desenvuelve el recurso, cuyo único cometido es analizar si una calificación se ajusta Derecho. Y el recurrente solicita –recordemos– que la Resolución que se dicte: «Fije como criterio interpretativo que la aplicación del artículo 241 del Reglamento Notarial ha de realizarse de forma sistemática, proporcionada y conforme a la realidad normativa actual, caracterizada por la existencia de sellos de seguridad, copias autorizadas electrónicas, remisión telemática, firma electrónica y protocolo electrónico notarial». Tal petición no puede ser tratada, ni abordada, en la presente Resolución, toda vez que afecta a otro ámbito competencial distinto de esta Dirección General y a la propia actuación notarial en lo relativo a su desempeño en forma reglamentaria.

En efecto, dispone el artículo 313 del vigente Reglamento Notarial que corresponderá a esta Dirección General: «3. Resolver en consulta las dudas que se ofrezcan a las Juntas directivas de los Colegios Notariales o a los Notarios sobre la aplicación, inteligencia y ejecución de la Ley del Notariado, de su Reglamento y disposiciones complementarias, en cuanto no exijan disposiciones de carácter general que deban adoptarse por el Ministro de Justicia». A su vez, el artículo 70 del Reglamento Notarial dispone: «Las Juntas Directivas por propia iniciativa o a solicitud fundada de un notario podrán consultar a la Dirección General las dudas que tengan sobre la aplicación de la Ley del Notariado y el Reglamento Notarial o sus disposiciones complementarias. En las consultas se consignará, razonándola, la opinión del consultante».

Por consiguiente, y del examen de ambos preceptos, resulta indudable que no es el recurso el cauce procedimental del que pueda servirse un notario para que el Centro Directivo resuelva una duda como la que se suscita en el referido apartado del escrito de interposición. En suma, y si era esa su intención, deberá formular y elevar una consulta a este Centro Directivo en forma reglamentaria, y siguiendo el cauce reglamentario legalmente previsto.

3. La verdadera cuestión de fondo del recuso deriva de los propios términos de la calificación: «La escritura presentada físicamente no se encuentra rubricada en cada una de sus páginas por el Notario autorizante (…) entre las formalidades extrínsecas del documento cuya legalidad es objeto de control registral, se encuentra sin duda la rúbrica del Notario en todas las hojas, cuya falta constituye defecto que impide la inscripción, por no ajustarse el documento notarial a “la forma que prescriben los reglamentos”».

Dispone el artículo 27 de la Ley del Notariado: «Serán nulos los instrumentos públicos: 1.º Que contengan alguna disposición a favor del Notario que los autorice. 2.º En que sean testigos los parientes de las partes en ellos interesadas en el grado de que queda hecho mérito, o los parientes, escribientes o criados del mismo Notario. 3.º Aquellos en que el Notario no de fe del conocimiento de los otorgantes, o no supla esta diligencia en la forma establecida en el artículo 23 de esta Ley, o en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma, rúbrica y signo del notario».

El artículo 1217 del Código Civil determina que: «Los documentos en que intervenga Notario público se regirán por la legislación notarial»; y para el artículo 1223 del mismo cuerpo legal: «La escritura defectuosa, por incompetencia del Notario o por otra falta en la forma, tendrá el concepto de documento privado, si estuviese firmada por los otorgantes».

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

Por último, dispone el artículo 98 del Reglamento Hipotecario: «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».

4. A su vez, el artículo 241 del Reglamento Notarial determina: «En el pie o suscripción de la copia se hará constar, además de las circunstancias expresadas en los artículos 233, 238 y 244, su correspondencia con el protocolo, el concepto en que la tiene quien la expide, si no es el mismo autorizante; la persona a cuya instancia se libra y, en su caso, el fundamento de su interés legítimo, el número de pliegos, o folios, clase, serie y numeración, lugar y fecha, e irán autorizadas con el signo, firma, rúbrica y sello del notario, que rubricará todas las hojas, en las que constará su sello. Igualmente se reseñarán, rubricarán y sellarán el folio o pliego que se agregue a la copia para la consignación de notas por los Registros y oficinas públicas (…)».

Así las cosas, aquí nos encontramos con una copia presentada al Registro extendida en folios de uso exclusivo notarial (en soporte papel, en suma); y el precepto reglamentario (mientras no sea reformado) es taxativo, de modo que el notario, de no rubricar todas las hojas tal y como dicha norma ordena, estaría cometiendo una infracción reglamentaria susceptible de generar responsabilidad disciplinaria y la consiguiente sanción. Algo sobre lo que conviene llamar la atención con carácter general y no solo en relación a este concreto caso; pero la cuestión capital es determinar el alcance de dicha infracción (responsabilidades disciplinarias aparte), en orden a constituir un obstáculo para la inscripción del título.

5. La Resolución (Sistema Notarial) de 25 de enero de 2013, trató de al alcance de la irregularidad de omitirse en la copia autorizada el sello (en tinta) del notario autorizante de un poder cuya copia había sido aceptada por otra notaria, declarando: «(…) las alegaciones de la recurrente, relativas a la inexistencia del sello oficial del Notario autorizante del poder junto a su firma, en los términos que exige el artículo 195 del Reglamento, aun siendo ciertas, carecen de virtualidad para afectar a la eficacia de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, en este expediente. Pudiendo además afirmarse que tal omisión, a lo sumo, tendría el carácter de una simple irregularidad. Al respecto cabe llamar la atención sobre lo dispuesto en el último inciso del artículo 27 de la Ley del Notariado, que declara nulos los instrumentos públicos "...en que no aparezcan las firmas de las partes y testigos cuando deban hacerlo, y la firma, rúbrica y signo del Notario...", de manera que el precepto no menciona el sello entre las omisiones que pueden afectar a la eficacia del instrumento, debiendo señalarse igualmente que el artículo 144 del Reglamento Notarial establece que "...Conforme al artículo 17 de la Ley del Notariado son instrumentos públicos las escrituras públicas, las pólizas intervenidas, las actas, y, en general, todo documento que autorice el Notario, bien sea original, en certificado, copia o testimonio..."».

Y la Resolución de 4 de enero de 2011, resolviendo un recurso contra calificación y en relación a un testimonio extendido en papel no timbrado declaró: «(…) el requisito impuesto en el artículo 262 del Reglamento Notarial debe ser valorado como un deber reglamentario cuyo incumplimiento genera responsabilidad disciplinaria, pero sin afectar a la eficacia del documento en sí ni constituir defecto que impida la inscripción».

6. Ahora bien, la necesidad de rubricar todas las hojas fue puesta expresamente de manifiesto por esta Dirección General en su Instrucción de 29 de septiembre de 2000 («Boletín Oficial del Estado» de 30 de septiembre de 2000), sobre la práctica uniforme para la efectividad de la integración en un solo Cuerpo de Notarios y Corredores de Comercio Colegiados, en uno de cuyos apartados ordena: «13. Todos los Notarios estamparán su signo, firma, rúbrica y sello en sus autorizaciones e intervenciones.

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es

Tratándose de pólizas, en los supuestos de pluralidad de hojas, los elementos indicados deberán figurar en la última hoja, haciendo constar el Notario la numeración de las anteriores, que deberán sellar y rubricar».

Es decir que la rúbrica de todas las hojas se considera un requisito de seguridad adicional; y si ello resulta evidente respecto del original de la póliza, documento cuyo soporte no circula en el tráfico pues el original se incorpora al Protocolo o al Libro Registro de Operaciones Mercantiles, con mayor razón será ineludible su plasmación (de la rúbrica) en las copias auténticas en papel, en tanto que destinadas a circular en el tráfico jurídico.

Por consiguiente, el requisito formal de rúbrica de todas las hojas por parte del notario puede ser objeto de calificación, en tanto formalidad extrínseca (y relevante) afectante a la validez del documento; cuyo cumplimiento –y no se olvide que es un deber reglamentario– debe ser extremado por el notario en tiempos como los actuales, en los que la multiplicación de transacciones y los riesgos de falsificaciones o uso fraudulento de las copias, demandan una conducta aún más activa (caso de circular las copias en soporte papel) que los dificulte al máximo.

Qué duda cabe que la obligación, también reglamentaria, de necesaria numeración correlativa de los folios en los que se ha extendido la copia autorizada; la prohibición de enmiendas o tachaduras (artículo 243 del Reglamento Notarial); así como la obligatoriedad de adherir el sello de seguridad notarial (artículo 241), son elementos que han dotado de mayor seguridad a la circulación en el tráfico de las copias; pero –reiteramos– la obligatoriedad de rubricar todas las hojas por el notario, deriva de la vigente redacción del citado artículo 241 del Reglamento Notarial (precepto reformado en el año 2007) y ha de ser cumplido por el notario.

Por último, el notario realiza en su escrito una alegación que en modo alguno puede ser aceptada: «(…) hacer descansar exclusivamente en aquella omisión formal la suspensión de la inscripción supone trasladar al ciudadano una consecuencia excesiva y carente de necesidad práctica, cuando la eventual irregularidad, de existir, pertenece al plano de la forma documental notarial y no al de la aptitud sustancial del título para producir su acceso registral». Y decimos lo anterior, porque es el notariado el responsable de cumplir las formalidades reglamentarias, no el ciudadano, quedando esa obligación enteramente a cargo de aquel.

En conclusión, calificar las formalidades extrínsecas de la copia autorizada de un instrumento público es una obligación del registrador de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. Entre dichas formalidades (defecto subsanable su falta) se encuentra la rúbrica por parte del notario de los folios; si bien, al no encuadrarse dicha omisión en una de las precitadas causas de nulidad del instrumento público (la copia autorizada lo es), de practicarse la inscripción, aquella no afectaría a la validez de la inscripción practicada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos que se derivan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 23 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-23229
Verificable en https://www.boe.es