

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 25344** *Resolución de 9 de septiembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sevilla n.º 6, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.*

En el recurso interpuesto por la entidad «Project Avanza Inmo XXI, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sevilla número 6, don José Ángel Gallego Vega, por la que se suspende la inmatriculación de una finca.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de marzo de 2025 por don Roberto López-Tormos Pascual, notario de Mairena del Aljarafe, con el número 746 de protocolo, se vendió una finca no inmatriculada sita en el término municipal de Bormujos. Se acompañaban como títulos previos escritura de herencia otorgada el día 22 de julio de 2009 ante la notaría de Sevilla, doña Berta Alicia Salvador Pastor, con el número 914 de protocolo, y escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 27 de agosto de 2015 ante el notario de Mairena del Aljarafe, don Luis Barriga Fernández, con el número 2.577 de protocolo, así como los documentos complementarios de la herencia.

II

Presentado dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Sevilla número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«José Ángel Gallego Vega, Registrador de la Propiedad Número 6 de Sevilla, 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 con el número de asiento 1271 del libro diario 2025 -entrada 3150/2025, resultando de ello lo siguiente:

Hechos:

Primero. Que con fecha veinticinco de abril del año dos mil veinticinco se ha presentado con el número de asiento 1271, del libro diario 2025, copia autorizada de la escritura formalizada en Mairena del Aljarafe, el día 06/03/2025, ante el Notario Roberto López-Tormos Pascual, con el número 746/2025 de protocolo por la que don E. y doña D. L. V., y doña L. y doña M. C. L. S., venden a doña V. A. S., la vivienda, de uso residencial, situada en calle (...) en el término municipal de Bormujos, Sevilla, –la cual, según el título que se califica, no consta inscrita–.

– Se acompaña primera copia de la escritura de herencia otorgada en Sevilla, el día veintidós de julio de dos mil nueve, ante la Notaria Doña Berta Alicia Salvador y Pastor, número 914 de protocolo.

– Se acompaña copia autorizada de su original expedida por el Notario de Sevilla, Don Vicente Soriano García, el día diez de enero de dos mil veinticuatro, del testamento de Don Pedro López Sánchez, que es el otorgado en Camas, el día cinco de julio de mil

novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Don Carlos Villarrubia González, número 939 de protocolo.

– Se acompañan Certificado de defunción y Certificado del Registro General de Actos de última voluntad de Don P. L. S.

– Se acompaña copia autorizada de su original expedida por el Notario de Sevilla, Don José Antonio Rey Jiménez, el día dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, de la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada en Mairena del Aljarafe, el día veintisiete de agosto de dos mil quince, ante el Notario Don Luis Barriga Fernández, número 2.577 de protocolo.

– Se acompaña copia autorizada de su original expedida por el Notario de Sevilla, Don José Antonio Rey Jiménez, el día dieciocho de diciembre de dos mil veintitrés, del testamento de Doña C. V. S., que es el otorgado en Camas, el día cinco de julio de mil novecientos ochenta y ocho, ante el Notario Don Carlos Villarrubia González, número 940 de protocolo.

– Se acompañan Certificado de defunción y Certificado del Registro General de Actos de última voluntad de Doña C. V. S.

Segundo. Que en la referida escritura se observa:

Uno. La finca que se transmite cuya inmatriculación se pretende –Urbana: Vivienda señalada con el número (...) en el término municipal de Bormujos, Sevilla–, una vez examinados los índices de personas y fincas de este Registro, resultan dudas fundadas acerca de que la misma se corresponda con otra ya inscrita en este Registro de la Propiedad.

Dos. Para la transmisión de una tercera parte indivisa de la finca perteneciente a las señoras Doña L. y Doña M. C. L. S., es necesaria la previa inscripción del título en virtud del cual dichas señoras adquieren, por mitades, dicha participación indivisa, que según el documento que se califica les pertenece por adjudicación en las operaciones particionales de su difunto padre, Don J. L. V., formalizadas en escritura otorgada en Madrid, ante la Notario Doña Ana Fernández Tresguerres García, el día veintidós de diciembre de dos mil veintiuno, número 2.987/2.021 de orden protocolar.

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:

Uno. En el caso de la escritura calificada, el examen registral revela que, en cuanto a la –Urbana: Vivienda señalada con el número (...) en el término municipal de Bormujos, Sevilla–, de los índices de personas y fincas de este Registro, resulta que consta inscrita la finca registral número 194 del término de Bormujos, al folio 185 del tomo 50, libro 11 de Bormujos, que tiene la siguiente descripción: "Urbana: Casa situada en la villa de Bormujos, en la calle (...) con la que linda por la derecha, por la izquierda con casas de Don M. M., y por la espalda con otra de Don S. G. y pajá de B. L., contando su área ochocientas cuarenta y ocho varas, equivalentes a setecientos tres metros, ochenta centímetros cuadrados.". De dicha finca 194 de Bormujos, es titular don E. V. R., que adquirió en estado de casado, por compra que realizó a Don J. R. G., mediante escritura otorgada en Sevilla, el día veintinueve de agosto de mil novecientos seis, ante el Notario Don Adolfo Rodríguez de Palacios, según resulta su inscripción 5.<sup>a</sup> de dicha finca practicada con fecha diez de noviembre de mil novecientos seis.

Realizada la búsqueda en los índices registrales aparece inscrita la finca número 232 del término municipal de Bormujos, situada en calle (...) calle que según el historial registral de la misma, antes se denominaba, calle (...)

La finca que se pretende inmatricular –situada en calle (...), tiene dos linderos fijos –calle (...) y calle (...)– haciendo esquina a ambas. Como quiera que la finca 194 de Bormujos, aparece descrita como sita en calle (...) esquina a la nombrada (...) –hoy calle (...) como antes se ha dicho–, hay indicios fundados que la finca que se pretende inmatricular ya figure inscrita en este Registro con el número de finca 194 del término municipal de Bormujos.

Además, sobre la finca 194 de Bormujos se presentó el día trece mayo de dos mil veintidós, causando el asiento de presentación número 848 del diario 100, copia autorizada de la escritura autorizada en Madrid, el veintidós de diciembre del año dos mil veintiuno, ante la Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García, protocolo número 2987/2021, por la que al fallecimiento de Don J. L. V. se adjudica, por mitades indivisas, una tercera parte indivisa a Doña M. C. L. S. y Doña L. L. S. la finca número 194 del término municipal de Bormujos. Dicha escritura de herencia fue calificada negativamente el día veintisiete de mayo de dos mil veintidós, por entre otros, el siguiente defecto: “Uno.–Para el despacho del documento a que se refiere la presente nota de calificación, respecto de la finca perteneciente a la demarcación de este Registro, es necesaria la previa inscripción de la escritura invocada en el apartado título del precedente documento, de herencia formalizada ante el Notario de Mairena del Aljarafe, Don Luis Barriga Fernández, protocolo 2577, por la que el causante, Don J. L. V. adquiere una tercera parte indivisa de la finca registral 194 de Bormujos por herencia de su madre, doña C. V. S., fallecida el día 20 de diciembre de 2014. Se hace constar que la finca registral 194 de Bormujos se encuentra inscrita en el Registro a nombre de don E. V. R., por la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca practicada con fecha 10 de Noviembre de 1906, por lo que faltaría asimismo el título previo por la que la finca se inscriba a favor de doña C. V. S.”

Esta circunstancia hace que adquieran más fuerza los indicios fundados de que la finca que ahora se pretende inmatricular –Urbana: Vivienda señalada con el número (...) en el término municipal de Bormujos, Sevilla–, figure ya inscrita en este Registro correspondiéndose con la finca 194 del término municipal de Bormujos, y, por tanto, no es posible su inmatriculación al constar ya inscrita, todo ello de conformidad con lo que determina el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Dos. Debe darse cumplimiento a lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Tal y como antes se ha dicho, sobre la finca 194 de Bormujos se presentó el día trece mayo de dos mil veintidós, causando el asiento de presentación número 848 del diario 100, copia autorizada de la escritura autorizada en Madrid, el veintidós de diciembre del año dos mil veintiuno, ante la Notario Doña Ana Fernández-Tresguerres García, protocolo número 2987/2021, por la que al fallecimiento de Don J. L. V. se adjudica, por mitades indivisas, una tercera parte indivisa a Doña M. C. L. S. y Doña L. L. S. la finca número 194 del término municipal de Bormujos. Dicha escritura de herencia fue calificada negativamente el día veintisiete de mayo de dos mil veintidós, por entre otros, el siguiente defecto: “Uno.–Para el despacho del documento a que se refiere la presente nota de calificación, respecto de la finca perteneciente a la demarcación de este Registro, es necesaria la previa inscripción de la escritura invocada en el apartado título del precedente documento, de herencia formalizada ante el Notario de Mairena del Aljarafe, Don Luis Barriga Fernández, protocolo 2577, por la que el causante, Don J. L. V. adquiere una tercera parte indivisa de la finca registral 194 de Bormujos por herencia de su madre, doña C. V. S., fallecida el día 20 de diciembre de 2014. Se hace constar que la finca registral 194 de Bormujos se encuentra inscrita en el Registro a nombre de don E. V. R., por la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca practicada con fecha 10 de Noviembre de 1906, por lo que faltaría asimismo el título previo por la que la finca se inscriba a favor de doña C. V. S.”

Por todo ello, acuerdo suspender la práctica del asiento solicitado, por la causa expresada en los hechos de este acuerdo. Notificar esta calificación al presentador del

documento y al notario autorizante del mismo, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la última notificación a que se refiere el párrafo anterior.

No se practica anotación de suspensión por no haberse solicitado.

Puede solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, de conformidad con lo que dispone el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

Sevilla, fecha de la firma electrónica

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Ángel Gallego Vega registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º seis de Sevilla a día veinte de mayo del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, la entidad «Project Avanza Inmo XXI, SL», interpuso recurso el día 12 de junio de 2025 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Se trata de inscribir una vivienda que no existe tal como es, en el Registro de la Propiedad, a través de varios títulos de herencias, y compraventa. La vivienda al día de hoy, está situada en la Calle (...) en Bormujos (Sevilla), donde hace esquina con la Calle (...) El Señor registrador a calificado negativamente el documento con 2 Fundamentos.

1. En el histórico del Registro aparece la finca 194 del término municipal de Bormujos, a la dirección de Calle (...)

– Según la descripción de la finca 194, esta no tiene que ver nada con la realidad, tiene una superficie de 703,80, su última inscripción data de 1906. Por lo que, si esta finca fuera la originaria, se han tenido que ir practicando inmatriculaciones sobre las fincas colindantes, las cuales se han ido inscribiendo en el Registro.

– En la primera escritura de herencia firmada el día 22 de julio de 2009 ante la notaría Doña Berta Alicia Salvador y Pastor, existe una certificación por parte del Registro de la Propiedad número 6 de Sevilla donde se dice que la casa en la calle (...) en la localidad de Bormujos no existe en ese Registro.

– El señor Registrador como dice en las calificaciones realizadas, dice que tiene duda y inicios fundados, pero no puede decir con exactitud y estar al 100% seguro de que se trate de la misma finca.

– Se realizada consulta en el Ayuntamiento de Bormujos, y nos han facilitado un plano del Instituto Geográfico y Estadístico de fecha 10/03/1906 el cual adjuntamos, y la Calle (...) no hace esquina con la Calle (...) como pone en la descripción de la finca 194, si no hace esquina con la calle (...) para el Ayuntamiento desde que tienen constancia la Calle (...) siempre ha sido la misma, y nunca la Calle (...)

– Debido a todo lo expuesto anteriormente esta fina [sic], no coincide en nada con la finca 194, por lo que correspondería una matriculación nueva de esta finca.

2. Trasmisión de una tercera parte indivisa.

– Para poder inscribir el título previo de las señoras Doña L. y Doña M. L. V., por herederas de su padre Don J. L. V., sería necesario que se matricule la finca en el Registro, como es realmente que coincide con Catastro, con los títulos de herencias previos que se presentan de las herencias de los padres de Don J. L. V., a los cuales el Registrador, no accede por las causas expuestas en el punto 1.

– En el Registro, se presentó telemáticamente en su día escritura de herencia de Don J. P. V., donde se instituye herederas de la tercera parte de esta finca, a sus hijas L. y M.

Por todo lo expuesto en lo fundamento, Solicitamos:

Calificación favorable. A la inscripción de la vivienda en la localidad de Bormujos en Calle (...) a nombre de Doña V. A. S. y en su defecto la inscripción a nombre de Don E., D. J. P. V.».

#### IV

El registrador de la Propiedad suscribió informe el día 24 de junio de 2025 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 38, 40, 198 y 205 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 12 de mayo de 2016 y 10 de abril de 2017 y 8 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto y 22 de octubre de 2020, 6 de mayo, 26 de octubre y 3 de noviembre de 2021 y 17 de mayo y 12 de agosto de 2022.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la inmatriculación de una finca por la vía del doble título público traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, concretamente una escritura de adición de herencia y una escritura de compraventa, porque el registrador duda de la identidad de la finca a inmatricular con otra que está previamente inscrita, tratando de evitar con su calificación una doble inmatriculación.

2. Con carácter previo, alega la recurrente que previamente se solicitó información registral negativa acreditativa de que la finca descrita en la instancia y con la titularidad indicada en la misma, en la forma expuesta en los hechos que ahora se pretende inmatricular no está inscrita.

La posibilidad de emitir una nota simple negativa ha sido admitida por esta Dirección General, en la Resolución de 20 de junio de 2018. Dicha solicitud «(...) encuentra amparo en el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria: "La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. También podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado". De este precepto, en su último apartado, se desprende que, si bien la nota simple tiene por objeto el contenido de los asientos de Registro, nada obsta para que la información solicitada pueda ser de carácter negativo referida a la falta de inscripción de la finca, sin perjuicio del valor puramente informativo que la Ley atribuye a la nota simple. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 354.a), del Reglamento Hipotecario: "Las solicitudes de información respecto a la descripción, titularidad, cargas, gravámenes y limitaciones de fincas registrales pedidas por los notarios por telefax serán despachadas y enviadas por el Registrador al solicitante, por igual procedimiento, de acuerdo con las siguientes reglas: (...) 7.ª Si la finca no estuviese inmatriculada, el Registrador hará constar esta circunstancia, sin perjuicio de que deba mencionar, en su caso, los

documentos relativos a ella, pendientes de calificación y despacho y cuyo asiento de presentación esté vigente”».

A la vista del contenido de la petición de publicidad nada cabe objetar a la actuación del registrador, pues únicamente se limita a señalar, con carácter puramente informativo, que la finca así descrita y a favor de las personas indicadas en la instancia, no se encuentra inmatriculada.

La certificación librada con posterioridad, no puede tener ninguna utilidad en el procedimiento registral iniciado, pues no ha sido solicitada en el seno del expediente regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, con las circunstancias y requisitos exigidos por este precepto. A diferencia de la información negativa solicitada, en las certificaciones expedidas al amparo del artículo 203 de la Ley Hipotecaria es precisamente en el momento de su expedición donde deben manifestarse las posibles dudas del registrador respecto a la coincidencia parcial o total de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras inscritas (vid. Resoluciones de este Centro Directivo de 27 de junio de 2016 y 1 de junio de 2017).

3. En segundo lugar, debe este Centro Directivo recordar su doctrina respecto a la posible toma en consideración de información o documentos aportados en sede del propio recurso y que el registrador no ha podido tener en consideración al emitir la calificación impugnada.

En tal sentido, y conforme a lo dispuesto en los artículos 324 y 326 de la Ley Hipotecaria, no pueden ser tenidos en consideración cualquier documento que no hubiera sido presentado al registrador a la hora de emitir la calificación recurrida (vid. Resolución de 22 de noviembre de 2021).

De esta manera, debe ser calificada de correcta la actuación del registrador al tener en consideración, a la hora de emitir la calificación recurrida, los documentos que han sido objeto de presentación para iniciar el procedimiento registral: sin poder tener en consideración cualquier otra documentación citada en el relato fáctico anteriormente expuesto, concretamente, un plano del Instituto Geográfico y Estadístico de fecha 10 de marzo de 1906 y que no ha sido de presentación, mediante el oportuno título público, a efecto de que el registrador pudiera desarrollar su función calificadora.

Por todo ello, tales pretensiones contenidas en el presente escrito de recurso no pueden ser estimadas.

4. Entrando en el fondo del recurso, para determinar si la calificación del registrador es correcta, se ha de partir de la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 10 de agosto de 2020 en la que se establece que no puede inmatricularse una finca, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, si el registrador expresa dudas debidamente razonadas acerca de que la finca a inmatricular forme parte de otra ya inscrita.

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2021 entiende que para que el registrador pueda, para rechazar la inmatriculación, apreciar la coincidencia entre la finca a inmatricular y otra finca ya inscrita, no puede limitarse a objetar que la finca a inmatricular coincide en diversos detalles descriptivos con la registral, debiendo entenderse que la superficie de aquélla forma parte de ésta como matriz, debiendo expresar los motivos y detalles descriptivos que le han llevado a tal conclusión, y sin que pueda esta omisión ser suplida en el informe que emita una vez interpuesto el recurso.

Conforme a las Resoluciones de 6 de mayo de 2021 y 17 de mayo de 2022, para apreciar la eventual coincidencia de la finca a inmatricular con otra ya inscrita, no es en principio suficiente con que la registradora alegue que tres de las fincas colindantes están ya inscritas y proceden de una misma finca matriz, por lo que cabe plantearse la duda de que la finca a inmatricular proceda igualmente de dicha matriz; ahora bien, si la registradora, en la nota simple, solicitada inicialmente, ya expresó tales dudas, en la escritura ahora presentada deberían haberse incorporado pruebas que desvirtuasen las mismas, sin ser suficientes las manifestaciones del vendedor de que no le constaba que su causante hubiese adquirido del titular registral de la matriz; debiendo, en otro caso, acudirse al expediente del artículo 203 de la Ley Hipotecaria.

Según la Resolución de este Centro Directivo de 22 de octubre de 2020, si bien es cierto que el registrador no puede rechazar la inmatriculación de una finca por el solo hecho de que ya figure inscrita otra finca con la misma referencia catastral, no lo es menos que sí podrá rechazarla cuando concurren otras circunstancias que provoquen la duda razonable de que se pueda producir una doble inmatriculación. En el caso debatido, tales dudas derivaban, además de la identidad de la referencia catastral, del hecho de que la finca a inmatricular estaba situada en la misma calle que la ya inscrita, y que ésta se inscribió como consecuencia de donación efectuada por quien en el título de herencia que ahora se pretendía inscribir aparecía como causante. La solución será aclarar que se trata de fincas distintas, o que consienta en la rectificación de la descripción el titular registral de la finca ya inmatriculada con la misma referencia catastral, o que se obtenga tal rectificación en procedimiento declarativo seguido al efecto contra él; pudiendo también acudirse al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, que cuenta con mayores garantías que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria en orden a la defensa de los derechos de los titulares registrales y catastrales.

Y como conclusión, en la Resolución de 3 de noviembre de 2021 se recuerda que, en la inmatriculación por doble título público, el registrador debe extremar el celo, para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación.

5. Siguiendo esta doctrina, el registrador suspende la inmatriculación de la finca vendida, por existir indicios de que consta inscrita en el Registro.

Resulta primordial, para la resolución del presente recurso, determinar si esos indicios conllevan el peligro de la doble inmatriculación, como situación patológica, que puede producirse cuando la descripción de la finca es meramente literaria, pero que desaparecerá paulatinamente, a medida que se vaya logrando incorporar una descripción perimetral y georreferenciada.

En el caso de este expediente, el registrador en su nota de calificación, transcrita más arriba, expresa con detalle los motivos por los que tiene indicios fundados de que la finca que se pretende inmatricular pueda coincidir con otra previamente inmatriculada, quedando perfectamente identificada la finca que pudiera verse afectada por la operación que pretende acceder al Registro. En concreto, se considera la circunstancia de que la finca a inmatricular estaba situada en la misma calle que la ya inscrita (calle S. número 2 esquina calle S. D.). Y el hecho que las propias interesadas, solicitantes de la inmatriculación, aportaron en su día una escritura, por la que acreditan su titularidad (otorgada el día 22 de diciembre de 2021 ante la notaria de Madrid, doña Ana Fernández-Tresguerres García, número 2987 de protocolo), en la que identifican la finca adquirida como una tercera parte indivisa de la finca registral 194.

De lo expuesto, y en los términos que se expresa la nota de calificación, las dudas están suficientemente fundadas. Sin embargo, este Centro Directivo tiene declarado que en toda inmatriculación debe iniciarse un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Y será tras su tramitación cuando podrán confirmarse las dudas del registrador, o bien disiparse con las alegaciones de interesados y colindantes. La denegación directa sólo procede si se invadiera una georreferenciación inscrita o claramente se solapara con el demanio público deslindado.

6. En relación al segundo de los defectos, esta Dirección General (vid., por todas, la Resolución de 10 de abril de 2017) ha reiterado que es principio básico de nuestro Derecho hipotecario, íntimamente relacionado con los de salvaguardia judicial de los asientos registrales y el de legitimación, según los artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, el de trato sucesivo, en virtud del cual, para inscribir un título en el Registro de la Propiedad se exige que esté previamente inscrito el derecho del transmitente (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

La presunción «*iuris tantum*» de exactitud de los pronunciamientos del Registro, así como el reconocimiento de legitimación dispositiva del titular registral llevan consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Debe, por tanto, confirmarse la calificación recurrida, en el sentido de que para poder inscribir la escritura de herencia de don J. P. V. es imprescindible la previa inscripción del título por el cual adquirió el dominio, esto es la escritura de la herencia de doña C. V. S.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada, en cuanto al defecto señalado en primer lugar, a resultas de lo que se decida una vez tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y desestimar el recurso y confirmar la calificación en cuanto al segundo.

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