

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9302 *Resolución de 5 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 1, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Antonio y doña Araceli P. V., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 1, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que acuerda suspender la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia.

Hechos

I

Por la notaria de Vélez-Málaga, doña María Eugenia Rubio Gómez, se autorizó el 25 de agosto de 2011, con el número 124 de su protocolo, una escritura de «aceptación y adjudicación de herencias».

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga el 14 de diciembre de 2011 y fue calificada negativamente en los términos siguientes: «Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno Entrada: 2047/2011. Diario: 573/151, de fecha 14/12/2011. Documento: Escritura autorizada el día 25/08/2011, por la Notario de Vélez-Málaga, doña María Eugenia Rubio Gómez, número de protocolo 124/2011.–Hechos: En la fecha indicada, se presentó para su inscripción dos copias literales del documento al principio relacionado, acompañado de los siguientes documentos complementarios: 1.–Acta de requerimiento para la declaración de herederos abintestato, autorizada el 25 de agosto de 2011, por la Notario de Vélez-Málaga, Doña María Eugenia Rubio Gómez –protocolo 123–, y el Acta de Notoriedad para la declaración de herederos, autorizada por dicha Notario el 23 de Septiembre de 2011 –protocolo 164–; 2.–Otro Acta de Notoriedad de declaración de herederos, autorizada el 19 de Febrero de 1993, ante el Notario de Vélez-Málaga, Don José Joaquín Jofré Loraque –protocolo 556–, y concluida el 30 de marzo de 1993; 3.–Un Testimonio expedido el 3 de Agosto de 2011 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 2 de Vélez-Málaga, que contiene el Auto de fecha 18 de julio de 2011, correspondiente al procedimiento de declaración de herederos 616/2010, al que se acompaña de un certificado de fallecimiento expedido el 25 de Junio de 2010, por el Registro Civil de Sedella correspondiente al asiento obrante en el tomo 26 página 2 de la sección 3.ª de dicho Registro Civil, e igualmente se acompaña de una certificación expedida el 21 de Julio de 2010, por el Registro General de Actos de Última Voluntad; y 4.–Otro Testimonio expedido el 20 de Junio de 2006 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 3 de Vélez-Málaga, que contiene el Auto de fecha 19 de abril de 2006, correspondiente al procedimiento de declaración de herederos 362/05, al que se acompaña de un certificado de fallecimiento expedido el 19 de Abril de 2004, por el Registro Civil de Sedella correspondiente al asiento obrante en el tomo 25 folio 14 6 de la sección 3.ª de dicho Registro Civil, e igualmente se acompaña de una certificación expedida el 24 de septiembre de 2004, por el Registro General de Actos de Última Voluntad Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos y, en su caso, las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que se indican a continuación. Dicho documento motiva la siguiente nota de

calificación: 1.–Falta complementarse el título público de adquisición «Aceptación y Adjudicación de Herencias» con acta de notoriedad complementaria, acreditativa de que la parte transmitente es tenida por dueña. O bien, acreditarse la previa adquisición de la finca, por la parte transmitente, mediante documento fehaciente «escritura de herencia» que se indica en el apartado título del precedente documento notarial. Dicho título fehaciente debe ser anterior a la fecha del otorgamiento del título inmatriculador. (Art. 298,1 del Reglamento Hipotecario). 2.–Respecto de las fincas descritas que contienen casa en su interior, es necesario hacer constar la superficie ocupada de parcela y la superficie construida y demás circunstancias configuradoras de dichos bienes. Todo ello conforme al sistema métrico decimal, de conformidad con el artículo 9 L. Hipotecaria y 51 de su Reglamento, y considerándose contrario al Principio Hipotecario de Especialidad. Y conforme al art. 45 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no se expresa la superficie de parcela ocupada por la edificación, en su caso. Además será necesario acreditar la antigüedad de dichas edificaciones, al no resultar de la escritura, ni de las Certificaciones Catastrales descriptivas y gráficas a él unidas, alguno de los siguientes extremos, que tienen carácter alternativo: a) Que la edificación es anterior a la entrada en vigor de la Ley 8/1.990. b) Que la edificación está realizada de conformidad con la ordenación vigente al tiempo de su edificación. c) Que respecto de dicha edificación, no cabe ya dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. d) O bien, acreditarse que la edificación cumple con lo dispuesto en el art. 22 de la Ley del Suelo de 1998. (Art. 22 Ley del Suelo de 1998. Disposición Transitoria Quinta del T. R. sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 1992. Y Resoluciones de la D. G. R. N. de 22 de Julio de 1998 y 9 de octubre del 2000). 3.–Respecto de la finca descrita bajo el número 2) que contiene una casa identificada como Diseminados 250, no resultar de la Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica que se incorpora al final de la Escritura, que la finca esté catastrada a favor del transmitente o del adquirente. (Art. 298, 1, apartado 2 del Reglamento Hipotecario). 4.–Respecto de la finca descrita bajo el número 5), existir duda fundada sobre la identidad de la finca, al observarse una coincidencia entre la finca que se describe en el precedente documento y la que consta inscrita en el tomo 798, libro 34 de Canillas de Aceituno, folio 43, finca 2.770. Tal y como se recoge en la certificación emitida por este Registro de la Propiedad y como expresamente advierte la Notario autorizante de la escritura que motiva esta nota. Dicha coincidencia se manifiesta en el número de parcela catastral y polígono de dicho término y en la ubicación del Paraje. Esta suspensión se practica en base a lo dispuesto en los artículos 199 Ley Hipotecaria y 298, 300 y 306 del Reglamento Hipotecario. Y Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, según Resoluciones de fecha 24 de abril del 2000, 7 de noviembre del 2000 y 13 de enero del 2001, entre otras. 5.–Respecto de las fincas que contienen casas en su interior, no aportarse junto al título inmatriculador, Certificaciones Catastrales Descriptivas y Gráficas de las fincas, en términos totalmente coincidentes con las descripciones de las fincas (art. 53 apartado siete de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, y art. 298 del Reglamento Hipotecario). Ya que se incorporan certificaciones actuales –año 2011– para acreditar las parcelas, y en las que no vienen recogidas las edificaciones, y éstas se acreditan con certificaciones obtenidas con anterioridad –año 2004–, por tanto, dichos extremos se consideran contrarios a la claridad y precisión que deben presidir los pronunciamientos registrales (Artículo 98, apartado segundo del Reglamento Hipotecario). Igualmente se hace constar, que tanto el artículo 22 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril, sobre el Régimen de suelo y valoraciones. Como el Artículo 8 de la Ley Hipotecaria, se refieren a la inscripción en el Registro de la Propiedad, de Escrituras de Declaración de Obra Nueva Terminada y a las Escrituras de Obra Nueva en construcción, pero no a la inscripción de construcciones en estado de ruinas, como ocurre en el supuesto que nos ocupa. En su virtud resuelvo suspender la inscripción solicitada en el precedente documento, al entender que la construcción en estado de ruinas que se describe en la precedente Escritura no puede acceder al Registro de la Propiedad, pues no se trata de una Obra Terminada, que requiere de Licencia Municipal de Obras y de Certificado Técnico acreditativo de que las Obras han finalizado conforme al Proyecto para el cual se

obtuvo la Licencia, ni de obra nueva en construcción, que requiere de Licencia Municipal de Obras y Certificado Técnico de que la Obra se ajusta al Proyecto para el que se obtuvo la Licencia. Ni de edificación terminada a la que pudiera aplicarse el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Ya que sólo las edificaciones terminadas son susceptibles de prescripción urbanística, como resulta del propio artículo 52 antes expresado. Y máxime teniendo en cuenta que el estado de edificaciones que contenían en su interior las parcelas estaba de manifiesto en las certificaciones catastrales de fecha 2004, desapareciendo dichas construcciones en las actuales certificaciones que se emiten en fecha 2011. De conformidad con lo expuesto, el Registrador abajo firmante, acuerda la suspensión de las operaciones registrales interesadas, no tomándose anotación preventiva de la suspensión acordada por no haber sido solicitada. La notificación de la presente calificación negativa llevará consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación. Contra la presente (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Vélez-Málaga 1 a día veintinueve de diciembre del año dos mil once».

III

Que con tras haberse solicitado, a través del oportuno procedimiento, la emisión de una calificación sustitutoria, con fecha 6 de febrero de 2012, el registrador de la Propiedad de Málaga número 11, designado al efecto, calificó negativamente la inscripción de la referida escritura pública, confirmando la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga, en consideración a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Registro de la Propiedad de Málaga n.º 11 Nota de calificación. Previo examen y calificación del precedente documento, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto confirmar la calificación desfavorable del Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno, Don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, respecto de la que se instó el procedimiento de calificación sustitutoria previsto en el Real Decreto 1093/2003, de 1 de agosto, en base a los siguientes «Hechos y Fundamentos de Derecho»: Hechos: Con fecha 29 de diciembre de 2011 es objeto de calificación desfavorable por parte del Registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número uno una escritura pública de aceptación y adjudicación de herencias, autorizada, con fecha 25 de agosto de 2011, por la Notario de Vélez-Málaga, doña María Eugenia Rubio Gómez, número 124/2011 de su protocolo. Notificada al presentante doña A. V. D. P. la referida calificación, éste instó, el pasado día 18 de enero, el procedimiento de calificación sustitutoria previsto en el Real Decreto 1093/2003, de 1 de agosto, correspondiendo la resolución del mismo al Registro de la Propiedad número 11 de Málaga. La escritura objeto de la calificación desfavorable cuya revisión se solicitó fue presentada en este Registro el día 19 de enero del año en curso, notificándose tal circunstancia, a los efectos previstos en el artículo 6.2 del Real Decreto, al Registro de Vélez-Málaga número uno, del que no se recibió el historial de las fincas registrales objeto del mismo por carecer de ellos, siendo objeto de calificación desfavorable en el día de hoy al entenderse procede confirmar el defecto cuestionado, por observarse que el título público de adquisición en cuya virtud se pretende la inmatriculación solicitada no aparece complementado en los términos que resultan de los arts. 205 LH 298 RH. Fundamentos de Derecho. (Vistos los artículos 18, 205 de la Ley Hipotecaria, 298 del Reglamento Hipotecario y 1.002 y 1.006 del Código Civil). Único.–La inmatriculación de fincas, conforme a la letra b) del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se practica mediante título público de adquisición, complementado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante, tal y como expresamente resulta, también, de los artículos 205 de la LH y 298 de su Reglamento. En el presente caso, de la calificación cuestionada, a efectos de la inmatriculación de determinadas fincas, resulta que, a juicio del Registrador que la suscribe, no ha sido cumplida la exigencia del «doble título», al no aparecer debidamente complementado el título público de adquisición en cuya virtud se solicitan las inmatriculaciones bien con acta de notoriedad, bien mediante documento fehaciente. En

contra de tal resolución la interesada esgrime como argumento que existe una previa aceptación tácita de la herencia y que así ha quedado constatado en la escritura pública presentada a inscripción. Invoca, además, la Resolución de la DGRN de 5 de octubre de 2007. Sin embargo, examinada la documentación en cuestión, en ejercicio de calificación sustitutoria, el Registrador que suscribe ratifica el apartado primero de la calificación del Registrador de la Propiedad de Vélez Málaga n.º I, al entender que, de un lado, la circunstancia de haber sido aceptada la herencia tácitamente por la Sra. V. T. no puede ser apreciada en el ámbito de la calificación registral, y, de otro, que, en este caso, y dejando a un lado esa aceptación tácita, se produciría el juego del derecho de transmisión que admite y regula el artículo 1.006 del Código Civil, conforme al cual: «Por muerte del heredero sin aceptar ni repudiar la herencia pasará a los suyos el mismo derecho que él tenía». De esta forma, el llamado a la herencia del primer causante, aquí el Sr. V. J., que ha fallecido después de la delación y antes de haber aceptado o repudiado, transmite a sus herederos, no la herencia, sino el derecho a ejercitar esa alternativa, es decir, el derecho a aceptar o repudiar y, con independencia de que se mantenga que los transmisarios suceden directamente del primer causante –conforme a esta posición el transmisario sucede en el *ius delationis* al transmitente, y al ejercitarlo positivamente, sucede directamente al causante–, en el que habría sólo una transmisión, o que se defienda la tesis que sostiene que el transmisario, al ejercitar positivamente su opción, en que consiste tal derecho, sucede al primer causante, pero no de modo directo, sino a través de la herencia del transmitente, pues, en tal caso existe una única adquisición, si bien indirecta. Y todo ello, con independencia de que lo que aquí no existe «doble título», requisito imprescindible para la inmatriculación por la vía del art. 205 LH. En base a los precedentes hechos y fundamentos de Derecho, el Registrador que suscribe ha resuelto confirmar la calificación cuestionada en cuanto al defecto expresado en su apartado primero –único cuya modificación se solicita–, esto es, «falta complementar el título público de adquisición con acta de notoriedad o con documento fehaciente, de conformidad con los Arts. 205 LH y 298 de su Reglamento». La presente se extiende con la conformidad del Registrador titular de este Registro, a los efectos del artículo 18,7 de la Ley Hipotecaria, y contra la calificación confirmada (...) Málaga, a 6 de febrero de 2012 (firma ilegible) El registrador, acctal».

IV

Mediante escrito de 12 de marzo de 2012, los otorgantes, don Antonio y doña Araceli P. V. interpusieron el correspondiente recurso frente al defecto primero de la referida calificación registral en base a los siguientes alegaciones y fundamentos de Derecho: Alegaciones: Primera.–Los recurrentes sostienen que la citada escritura es título suficiente para inmatricular las seis fincas referidas, por haber respecto de todas las fincas dos transmisiones hereditarias sucesivas. Es decir, consideran que el título público de adquisición a inmatricular es la herencia por la que los hermanos P. V. heredan a su madre y el título público adquisitivo previo sería la herencia por la que doña R. V. T. hereda a su padre, don R. V. J. Segunda.–La escritura se denomina «de aceptación y adjudicación de herencias». Es decir, es una escritura que contiene dos adjudicaciones hereditarias sucesivas o consecutivas (una de don R. V. J. a su hija doña, R. V. T. y otra de ésta a sus hijos); Tercera.–El que la adquisición hereditaria constituye un título traslativo y otra sucesión hereditaria previa debe ser título hábil para acreditar la previa adquisición del derecho, resulta también del artículo 609 del Código Civil, según el cual la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten por sucesión testada e intestada. Cuarta.–En cuanto a la calificación realizada por el registrador sustituto, cuando manifiesta que la aceptación tácita no se puede apreciar en el ámbito de la calificación registral, ha de aclararse que lo que se presenta a calificación no es una de la aceptación tácita, que en vida había hecho doña R. V. J., sino la ratificación de dicha aceptación por la totalidad de los herederos de la misma, realizada en documento público; Quinta.–Los recurrentes señalan que en ningún momento de toda la escritura se habla del derecho de transmisión al que alude el registrador sustituto ni que doña R. V. T.

haya fallecido sin aceptar ni repudiar; todo lo contrario, se dice que tenía aceptada la herencia, con lo cual se eliminaría el presupuesto necesario para que entre en juego el derecho de transmisión; y Sexta.—Don Rafael, don Antonio, doña Araceli y don José P. V. manifiestan que: A) Doña R. V. T. había aceptado la herencia de su padre, don R. V. J., realizando en vida actos concluyentes que implican aceptación de herencia, en base al artículo 999 del Código Civil, y por lo tanto heredó de su padre; B) Se pondría con ello de relieve por comparación con los hermanos P. V. Esto es, en el caso de los hermanos Francisco y María, sí se dice que fallecen sin haber aceptado ni repudiado la herencia de su madre, y sí se dice que opera el derecho de transmisión previsto en el artículo 1.006 del Código Civil. Lo expuesto resulta de la terminología de la escritura de referencia, en su estipulación Primera. «Primero.—Aceptación de herencias. Los hermanos don Rafaél, don Antonio, doña Araceli y don José P. V., manifiestan que su madre, doña R. V. T. antes de fallecer tenía aceptada tácitamente la herencia de don Rafaél V. J., padre de la Sra. V. T. y abuelo de los comparecientes, sin haberse formalizado escritura pública, por lo que en este acto y en su calidad de únicos herederos de su madre doña R. V. T., ratifican de forma expresa la aceptación pura y simple realizada por la misma de la herencia del también citado don Rafael V. J., de la que era única y universal heredera abintestato. Los comparecientes don Rafaél, don Antonio, doña Araceli y don José P. V., a su vez, aceptan pura y simplemente la herencia de su madre doña R. V. T. Y, finalmente los precitados don Rafael, don Antonio, doña Araceli y don José P. V., aceptan pura y simplemente la herencia de sus hermanos don Francisco y doña María P. V., y una vez aceptadas éstas, ejercitan los ius delationis en ellas integrados, y reiteran la aceptación pura y simplemente de forma expresa de la herencia de su madre doña R. V. T., operándose el derecho de transmisión previsto en el artículo 1.006 del Código Civil. Segunda.—Fijación de haberes hereditarios. Constituye el total haber hereditario de la herencia del Sr. V. J. la cantidad de cincuenta y tres mil ochocientos euros (€ 53.800,00) que, de conformidad con lo previsto en la declaración de herederos antes reseñada, se ha entender íntegramente adjudicado a la herencia de su única hija y heredera doña R. V. T. A su vez, idéntica cantidad constituye el total haber hereditario de la herencia de la Sra. V. T., el cual, de conformidad con la declaración notarial de herederos también citada y de las dos declaraciones judiciales de herederos igualmente antes mencionadas, se ha de distribuir entre los cuatro hijos y herederos, aquí comparecientes, en pago de sus derechos hereditarios en la herencia de su madre, y en virtud de los derechos de transmisión operados, por fallecimiento de don Francisco y doña María P. V., por cuartas e iguales partes, correspondiendo a cada uno adjudicación por un valor de trece mil cuatrocientos cincuenta euros (€ 13.450,00), y ello en pago de los haberes que seguidamente se determinan. A cada uno de los cuatro hermanos P. V. aquí compareciente le corresponde percibir». Fundamentos de Derecho I.—De conformidad con los artículos 205 de la Ley Hipotecaria y 298 del Reglamento Hipotecario, para inmatricular un título público de adquisición (en el presente caso, escritura pública de adquisición por herencia, por la que los hijos de doña R. V. T. le heredan) debe acreditarse mediante documento fehaciente que el transmitente o causante (doña R. V. T.) había adquirido previamente las fincas mediante documento fehaciente. En el presente caso, la misma escritura documenta la herencia por la que doña R. V. T. hereda de su padre y, por tanto, sería el documento fehaciente que acredita la previa adquisición. El que la adquisición de doña R. V. T. es previa a la de sus hijos sería evidente, dado que los derechos a la sucesión de una persona se transmiten y se adquieren desde el momento de su muerte (artículo 657 del Código Civil) y, entre la entre la fecha de fallecimiento de doña R. V. T. y la de su padre, don R. V. J., han transcurrido treinta y un años; II.—El artículo 609 del Código Civil; III.—El artículo 999 del Código Civil; y, IV.—La Dirección General de los Registros y del Notariado, en Resolución 5 de octubre de 2007, ha admitido inmatricular en virtud de una escritura de compraventa de la misma fecha que la herencia previa, considerando como documento fehaciente acreditativo de la previa adquisición de esa finca por parte de las vendedoras la escritura pública de igual fecha a la de dicho título de compraventa por la que las mismas se adjudican la finca por herencia.

V

Mediante escrito de fecha de 20 de marzo de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 609, 657, 658, 659, 988, 989, 999 y 1068 del Código Civil; 34, 201 a 203 y 207 de la Ley Hipotecaria; 294 y 298 del Reglamento Hipotecario; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de julio de 1998, 9 de octubre de 2000, 28 de marzo, 19 de mayo y 8 de octubre de 2005, 5 de octubre y 11 de diciembre de 2007, 8 de septiembre y 16 de noviembre de 2009 y 23 de enero de 2012.

1. En el presente recurso se debate la virtualidad inmatriculadora de una escritura pública en la que se formalizan sucesivas transmisiones hereditarias. En primer lugar se hace referencia a la transmisión efectuada desde el primer causante, a la sazón titular catastral, a favor de su hija. En segundo lugar, se formaliza la herencia de aquélla a favor de sus cuatro hijos vivos, que son los otorgantes de la escritura y los que demandan la inmatriculación.

Son circunstancias relevantes, a los efectos de este recurso, las siguientes:

a) En una escritura pública se constata el fallecimiento de un señor en 1952 (el titular inmediato de los bienes), que deja como única heredera a su hija. Esta hija, a su vez había fallecido en 1983, dejando seis hijos y herederos, los cuatro que otorgan la escritura, y otros dos que ya habían fallecido al tiempo de dicho otorgamiento, aunque con posterioridad a su madre. Los cuatro otorgantes de la escritura habían sido declarados herederos (mediante el correspondiente auto judicial) de estos dos últimos finados, que habían fallecido sin aceptar ni repudiar la herencia de su madre.

b) En la escritura pública se formaliza la transmisión del titular catastral a favor de su única hija y heredera. A tal fin se acredita el título sucesorio correspondiente (declaración notarial de herederos abintestato) y, tras señalar que dicha heredera tenía aceptada tácitamente la herencia paterna, se ratifica por los herederos de ésta dicha aceptación hereditaria y se establece que han de entenderse adjudicados a tal heredera todo lo que integra la herencia de su finado padre.

c) A continuación, en la misma escritura se procede a adjudicar a los otorgantes, en tanto herederos de su madre, todos los bienes que ésta había adquirido de su padre, el abuelo de los comparecientes en la escritura.

d) Los cuatro hermanos otorgantes se adjudican la herencia por partes iguales, «en pago de sus derechos hereditarios en la herencia de su madre, y en virtud de los derechos de transmisión» operados por el previo fallecimiento de otros dos hermanos.

El defecto que opone en la calificación registral, y al cual ha de limitarse este recurso, consiste en que no ha sido cumplida la exigencia del «doble título», al no aparecer debidamente cumplimentado el título público de adquisición en cuya virtud se solicitan las inmatriculaciones, bien con acta de notoriedad, bien mediante documento fehaciente.

2. La inmatriculación por título público constituye un procedimiento mediante el cual nuestro ordenamiento hipotecario favorece en buena medida el acceso de las fincas a los libros del Registro. En principio, sin necesidad de otros requisitos, basta para conseguir dicho objetivo con que el inmatriculante acredite su adquisición y justifique la de su transmitente, si bien ambas mediante documento público. No obstante, a fin de garantizar la objetividad y publicidad del procedimiento intabulador, también se considera relevante que el título inmatriculable no sea meramente declarativo, que se cumplimenten los correspondientes edictos publicando el acto inmatriculante y, también, que de las circunstancias concurrentes no resulte que la documentación se haya creado artificialmente con el único objetivo de producir la inmatriculación. Además, es requisito

necesario para inmatricular que se acompañe certificación catastral descriptiva y gráfica en términos totalmente coincidentes con la descripción de la finca en el título, de la que resulte que está catastrada a favor de transmitente o adquirente (vid. artículo 298.1, párrafo segundo, del Reglamento Hipotecario).

3. En el presente caso se discute que se cumpla en forma adecuada la exigencia del «doble título». Esta exigencia, tal y como ha aclarado el Tribunal Supremo, requiere la acreditación mediante documento público de al menos dos títulos con virtualidad traslativa del dominio sobre los bienes inmuebles. Es decir, a través de documentación pública ha de acreditarse tanto la titularidad cuyo acceso registral se demanda, como la titularidad de quien le ha precedido en la misma. El legislador, de esta forma, duplica la exigencia de título público con el específico propósito de que se constate, a través del instrumento público, de manera fehaciente y suficiente un tracto de titularidad auténtico, que en esencia es lo que justifica el acceso de la finca concernida al Registro, mediante la apertura del correspondiente folio, así como de la titularidad dominical resultante.

4. En el presente caso mediante la escritura pública presentada a inscripción se acredita tanto el título adquisitivo de los sujetos inmatriculantes (herencia de su madre) como el título de adquisición de su transmitente (herencia de su padre, a la sazón abuelo de los titulares actuales). De este modo se refleja mediante documento auténtico dos títulos materiales sucesivos, las dos transmisiones hereditarias, que tienen suficiente virtualidad traslativa, colmándose de esta forma la exigencia del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

5. De esta forma, pese a la unidad documental adquisición de la transmitente quedó suficientemente acreditada en el título presentado a inscripción. En efecto, la titularidad de la transmitente se justifica en la escritura pública a través de la formalización de la previa adquisición hereditaria que había tenido lugar al fallecimiento del primer causante, a cuyo favor figuran catastradas las fincas cuya inmatriculación se pretende. Con tal motivo se acredita el correspondiente título de la sucesión –acta notarial de notoriedad donde se la declara heredera única– y se formaliza su previa aceptación tácita –mediante la ratificación formal de sus herederos (en tanto sucesores suyos, cfr. artículo 661 del Código Civil)–, así como la adjudicación a su favor de los bienes inventariados, como antecedente necesario a la adjudicación que se efectúa a favor de estos últimos. Ha de tenerse en cuenta que, conforme al artículo 609 del Código Civil, la propiedad y los demás derechos reales sobre los bienes se adquieren y transmiten –entre otros modos– por sucesión testada e intestada, por lo que ésta constituye un título hábil para que los herederos acrediten la previa adquisición del derecho, de suerte que acreditada esta adquisición previa mediante documento fehaciente y no estando inscrito el mismo derecho a favor de otra persona, pueda ser objeto de inmatriculación el posterior título de transmisión a favor de los titulares actuales, demandantes del acceso registral de su titularidad.

Asimismo, en relación con el carácter previo de la adquisición de las ahora transmitentes, tampoco puede olvidarse: que el fallecimiento del causante de la transmitente se produjo en el año 1952, momento a partir del cual se transmiten los derechos a su sucesión (cfr. artículo 657 del Código Civil); que los efectos de la aceptación de la herencia se retrotraen al momento de la muerte de dicho causante (artículo 989 del mismo Código); que, con independencia del carácter atributivo, declarativo o especificativo que se predique de la partición, es evidente que en el proceso sucesorio, delación y partición se complementan, y juntas producen el efecto traslativo respecto del heredero en la titularidad exclusiva de bienes concretos y determinados (cfr. artículo 1068 del Código Civil).

Por tanto, habiendo quedado acreditada la adquisición de la transmitente, de los que pretenden la inmatriculación a su favor, mediante un título material con suficiente eficacia traslativa y formalizado en documento público resulta totalmente innecesaria que se vuelva a acreditar la titularidad de aquélla mediante acta de notoriedad.

A la vista de los fundamentos de Derecho que preceden, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar nota de 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, 5 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.