

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12999** *Resolución de 10 de mayo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada a la incoación de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don A. J. B. A. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, don Alberto Núñez Doval, a la incoación de un expediente de doble inmatriculación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia fechada el día 8 de noviembre de 2022 y suscrita por don A. J. B. A., se solicitaba que se iniciase un expediente de doble inmatriculación conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria en relación con las fincas registrales número 859 y 24.198 del Ayuntamiento de Barreiros.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificada la instancia suscrita en Ourense, el 8 de noviembre de 2022, por Don A. J. B. A., en la que solicita se inicie de oficio expediente de doble inmatriculación conforme al artículo 209 y concordantes de la LH, en relación de las fincas registrales 859 y 24.198 de Barreiros; presentada en este Registro bajo asiento 322 del Diario 10, el Registrador que suscribe, de conformidad con el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, regla 1.<sup>a</sup>, regla 3.<sup>a</sup> y regla 7.<sup>a</sup> 3er párrafo, y artículo 3 de la Ley Hipotecaria, una vez examinados los historiales registrales, se procede a denegar la incoación del expediente de doble inmatriculación, al no apreciarse la existencia de la misma, por los siguientes hechos:

- No hay coincidencia en el número de policía.
- No hay coincidencia en la superficie de la finca.
- No hay coincidencia en los linderos.
- No hay coincidencia en la superficie de la casa inscrita.
- No hay coincidencia en la distribución de los departamentos de la planta baja y alta de la edificación.

El Registrador que suscribe no puede entrar a valorar algunos de los documentos aportados (escrito privado de 29 de enero de 2019 y documento privado de partición de herencia de 20 de julio de 1978), por ser ajenos al expediente de doble inmatriculación (únicamente se examinarán los historiales registrales y las representaciones gráficas, art.º 209.3 de la Ley Hipotecaria), y contrarios al principio de titulación auténtica (art.º 3 LH); todo ello sin perjuicio del derecho de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de un derecho al inmueble.–(...)

Contra la presente nota de calificación (...)

Ribadeo, a 15 de noviembre de 2022.–El Registrador (firma ilegible) Fdo. don Alberto Núñez Doval.»

### III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad interino de Chantada, don Manuel García Louro, quien confirmó, el día 5 de enero de 2023, la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ribadeo-A Fonsagrada.

### IV

Contra la nota de calificación sustituida, don A. J. B. A. interpuso recurso el día 16 de febrero de 2023 mediante escrito en el que indicaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primero. (...).

Cuarto. Que existen seis documentos básicos sin los cuales lógicamente no se puede llegar a entender en que se basa el dicente para sostener su petición:

– Inmatriculación de la finca con número 24198 código registral: 27017001211028 del 11/10/2022 (...)

– Nota simple de la finca registral 859, tomo 157, libro 40, folio 232 del 16/11/1926. (...)

– Documento de Partición de la herencia y liquidación de la Sociedad de gananciales de Don J. R. B. G. del año 1978, otorgado por Doña J. D. O. y sus hijos, documento que en ningún caso puede obviarse porque es el que sirve de título a quienes vendieron a los actuales titulares registrales de la finca 24.198 y sirve también de título al dicente, según hemos puesto de manifiesto en escritos anteriores (...)

– Escritura de Don J. R. B. G. del 28 de Enero de 1950 en Barreiros, ante el Notario Don J. Ramón Penzol Lavandera Vijande, número 57 de orden de Protocolo (...)

– Escritura otorgada en la Villa de Ferreira del Valle de Oro, en fecha de tres de mayo de 1939, ante Don Luis Montero Losada, número 127 de Orden de Protocolo, se otorgó por parte de Doña G. G. A., testamento-partija, en la que se adjudican los derechos que corresponden a la citada en la denominada Finca (...) En su exponente Cuarto, se indica que mejora a su hijo Don J. R. B. en lo siguiente: “En el mitad de la casa que habita la Doña G., denominada de (...), sita en (...), con igual mitad de un cabozo, era, pajar, pozo, huerta, labradío y una cabaña, que todo forma una sola finca cerrda [sic] de sobre sí. En el mitad de la cortiña llamada de arriba...”. Dicha finca. ya aparecía inscrita en el Registro de la propiedad en 1926.

– Escritura de aceptación de herencia, aprobación y de operaciones particionales, otorgada por Doña G. G. A. y sus hijos, de 10 de noviembre de 1925. Aparece en dicho documento el sello del registro de la propiedad con la inscripción de la finca 859 (...) (Inscrita en el Registro de la Propiedad de Ribadeo, titulares: J. R. B. G. al Tomo 157, Libro 40, Folio 232, Finca 859, Inscripción 5.<sup>a</sup>, de fecha 16 de noviembre de 1926, 1/2 de pleno dominio con carácter privativo por título de herencia; G. G. A. al Tomo 157, Libro 40, Folio 232, Inscripción 5.<sup>a</sup>, de fecha 16 de noviembre de 1926, 1/2 de pleno dominio por título de herencia).

Es también fundamental la localización catastral, encontrándonos ante un terreno emplazado en la localidad de (...) en el municipio de Barreiros, con referencia catastral 2144805PJ4224S0001EL y que se define en el Catastro con una superficie de 3786 m<sup>2</sup> en cuyo interior se enclava una vivienda unifamiliar con una superficie sobre el suelo de 227 m<sup>2</sup> y 2 alturas: planta baja compuesta por 132 m<sup>2</sup> de almacenes y 95 m<sup>2</sup> de vivienda y planta superior con 95 m<sup>2</sup> de vivienda y otros 95 m<sup>2</sup> de vivienda y que linda al Norte con la referencia catastral 2144804PJ4224S0001JL; al Este con la carretera; al

Sur con la referencia catastral 2144806PJ4224S0001SL y la referencia catastral 2144809PJ4224S0001HL y al oeste con la referencia catastral 2144818PJ4224S0001QL

Quinto. Que hay que tener en cuenta que la finca registral 859 aparece registrada en el año 1926, mientras que la finca registral 24.198 se registró en el año 2022, ambas del municipio de Barreiros, han pasado pues 96 años. La descripción de la inmatriculación realizada el 11/10/2022 (...) se limita a describir la información gráfica contenida en catastro de la parcela. Por otro lado, la descripción del asiento registral de 16/11/1926 (...) es más extensa y es la que se utilizó para confeccionar el documento de partición de herencia del año 1978 (...), por lo que, como ya hemos reiterado en anteriores escritos es normal que a día de hoy no coincidan el número de policía o domicilio -cambian con el tiempo-, ni el nombre de los colindantes (han pasado varias generaciones desde entonces y las personas mueren, van quedando descendientes, por lo que es obvio que existan variaciones desde entonces en cuanto a sus nombres). Reiteramos también que con respecto a las descripciones de la vivienda en ambas escrituras son coincidentes en cuanto a superficie, la descripción es coherente con la realidad de la construcción a día de hoy, y la diferencia de superficie de 198 m<sup>2</sup> a 227 m<sup>2</sup> da lugar a un cierto margen de error perfectamente asumible. La suma de todas las superficies de la finca registral 859 es de 3885,24 m<sup>2</sup>, y la suma de la partición es de 3448 m<sup>2</sup>, ambas superficies, aunque diferentes se aproximan a los 3786 m<sup>2</sup> catastrales (que es la superficie que aparece en la finca 24.198). Es decir, apenas 99,24 m<sup>2</sup> de diferencia entre la superficie registral 859 y la superficie registral 24.198 y que es totalmente asumible. Hay coincidencia en los tres en que linda al Norte con camino, si bien se corresponde mejor con el linde Este. Las superficies dentro de un margen de error son similares, el lindero carretera (antes en su día era un camino) aparece en todos y las superficies de la casa y la disposición de plantas son lo suficientemente similares, con apenas un error de 29 m<sup>2</sup>. Existen por tanto numerosos elementos comunes entre la parcela registral original del año 1926, con la partición realizada de la misma en el año 1978 (respetando el testamento abierto otorgado por Don J. R. B. G. (mi abuelo) el 28 de Enero de 1950 en Barreiros, ante el Notario Don J. Ramón Penzol Lavandera Vijande, número 57 de orden de Protocolo (...)).

Sexto. Que en virtud de escritura otorgada en la Villa de Ferreira del Oro, en fecha de tres de mayo de 1939, ante Don Luis Montero Losada, número 127 de Orden de Protocolo (...), se otorgó protocolización de cuaderno particional de la herencia de Doña G. G. A., en la que se adjudican los derechos que corresponden a la citada en la denominada Finca (...) Por otro lado, es importante destacar la escritura de aceptación de herencia, aprobación y protocolización de operaciones particionales, otorgada por Doña G. G. A. y sus hijos, de 10 de noviembre de 1925. Aparece en dicho documento el sello del registro de la propiedad con la inscripción de la finca 859. Es importante destacar esta escritura, pues en la misma (...) se detalla pormenorizadamente la denominada Finca (...), tal como se refleja en la finca registral 859, tomo 157, libro 40, folio 232, cuya descripción sirvió de base para la descripción que se hace de la misma en el Documento de partición de 1978. Una simple lectura de los dos documentos (escritura y Documento de partición, así lo corroboran)

La base pues de ese documento de partición fue una escritura pública.

Sexto [sic]. Que tal como se ha señalado en nuestro escrito de 8/11/22 los propios vendedores de la finca con Ref. Catastral denominada Casa (...), reconocen en escrito de 29 de Enero de 2019, dirigido a la Oficina de Gestión Catastral de Lugo -organismo público-, en contestación a un expediente abierto de subsanación de Discrepancias iniciado por el dicente (N.º 13573789), cuya copia del mismo sellado por catastro se adjunta (...)

“La finca con Ref. 2144805PJ4224S0001EL, denominada como Casa (...), está inscrita en el Registro de la propiedad de Ribadeo, tomo 157, libro 40, folio 232, finca 859, inscripción 59. de fecha 16 de noviembre de 1926; Se encuentra pleno

dominio a nombre de J. R. B. G. y el de pleno dominio restante a nombre de su madre D.ª G. G. A. (...)"

Por tanto reconocen que la finca con Ref. Catastral 2144805PJ4224S0001EL, denominada Casa (...), finca registral 24198 es la misma finca que la que aparece registrada como 859, ambas del término municipal de Barreiros. Estos datos y circunstancias fueron omitidos, ocultados o falseados en la escritura de compraventa (...), dando lugar a la Doble Inmatriculación que nos ocupa.»

V

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 24 de febrero de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015, 26 de julio y 22 de noviembre de 2016, 3 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 6 de agosto y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020 y 17 de agosto y 12 de diciembre de 2022.

1. Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

El recurrente solicita, respecto de las fincas registrales 859 y 24.198, el inicio del mismo al entender que se ha producido una doble inmatriculación entre las mismas.

El registrador deniega la tramitación del expediente por «no apreciarse la existencia de la misma».

A tal efecto, argumenta el funcionario calificador la no coincidencia en el número de policía, en la superficie de la finca, en los linderos, en la superficie de la casa inscrita ni en la distribución de la planta baja y alta de la edificación, sin profundizar en ninguno de los referidos extremos en su nota de calificación.

El recurrente, al contrario, sostiene la posible existencia de la doble inmatriculación aportando un principio de prueba, tanto en su relato fáctico como de la documentación adjuntada, que, a su juicio, determina la procedencia del inicio del expediente.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no

hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria cuando dice «frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa», deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

3. A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016 y 12 de diciembre de 2022, entre otras).

En el caso concreto de este expediente, el registrador sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar la falta de coincidencia en la descripción de ambas registrales, extremo éste que no implica, de por sí, la inexistencia de una posible doble inmatriculación ni, por tanto, justifica la denegación de la tramitación del expediente.

Debe, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo y sin prejuzgar el resultado del mismo.

Por tanto, el recurso debe ser estimado, procediendo a la oportuna tramitación del expediente de doble inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del registrador.

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, 10 de mayo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.