

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21901** *Resolución de 13 de septiembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 10, por la que se deniega la iniciación de un expediente de doble inmatriculación y otro de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don M. A. G. M., en nombre y representación de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se deniega la iniciación de un expediente de doble inmatriculación y otro de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 11 de mayo de 2023 por don M. A. G. D. L. M., en nombre y representación de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.», como titular registral, solicitaba la iniciación de los expedientes de doble inmatriculación de las fincas registrales 9.574 y 38.033 del término municipal de Madrid y otro de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º Con fecha once de mayo de dos mil veintitrés se practicó asiento de presentación n.º 2283 en el Libro Diario de Operaciones n.º 113 de este Registro de la Propiedad, de la instancia suscrita en Madrid el 11 de mayo de 2023, por Don M. A. G. M., en representación de la sociedad Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.

2.º En la instancia objeto de calificación se solicita la tramitación de dos procedimientos registrales distintos: 1) El de posible doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria entre las fincas 9574 y 38033, y 2) El de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Vistos los artículos 18, 103 bis, 198, 199, y 209 de la Ley Hipotecaria, 98 del Reglamento Hipotecario, y 14, 139 y 141 de la Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y resolución de la DGSJyFP de fecha 31 de enero de 2018:

Uno. Se deniega la tramitación del expediente de doble inmatriculación de la finca 9574 en relación a la finca 38033, por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.º La cuestión ya ha sido resuelta en la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 8 de marzo de 2023, publicada en el BOE de fecha 27 de marzo de 2023, en la que consta un estudio exhaustivo y pormenorizado de la finca registral 9574, que es un resto numérico carente de linderos propios (los linderos

son los de arrastre de la finca matriz) y carente de superficie propia (su superficie es una simple operación aritmética de restar las segregaciones que se han ido produciendo) y muy posiblemente, en la actualidad sin contenido físico alguno, como también se hizo constar en la nota de calificación que provocó la citada resolución.

Lo que no es, es lo que dice el solicitante de esta instancia en su expositivo segundo. La finca 9574 es un resto numérico.

La pretensión del recurrente de la citada resolución, que es el mismo que ahora solicita este procedimiento de doble inmatriculación, fue precisamente georreferenciar alternativamente parte de la finca 9574, sobre la finca 38033 y otras ocho más que integraban la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM, todo a nombre de Desit Capital, S.L., lo que entonces sí hubiera producido una doble inmatriculación.

2.º Básicamente el recurso fue desestimado por la contundente oposición de los colindantes y titular registral de entonces, que serían los mismos colindantes y titular registral de este expediente, Ayuntamiento de Madrid, y Desit Capital, S.L., a los que el Registro ya practicó las oportunas notificaciones.

Me remito en estos dos fundamentos a todo lo contenido en la anterior resolución, para evitar repeticiones.

3.º El solicitante en esta instancia hasta en cinco ocasiones distintas, que le conste fehacientemente al Registro de la Propiedad número 10 de Madrid, ha tratado de ubicar con distintas configuraciones y en distintos sitios ese resto numérico carente de linderos que es la finca registral 9574.

Dos ante el Ayuntamiento de Madrid. La primera vez para pedir una indemnización por expropiación al decir que la finca 9574 o parte de ella, eran tramos de calle, y la segunda vez para decir que la finca 9574 o parte de ella estaba incluida en un proyecto de reparcelación de la UE 13.313 (curiosamente esa unidad de ejecución es una zona que nada tiene que ver con la zona en la que se quiso georreferenciar alternativamente parte de la finca 9574, de que trata la citada resolución). Todos los recursos que interpuso ante el Ayuntamiento de Madrid fueron desestimados por los correspondientes órganos jurisdiccionales, como así también consta en la repetida resolución.

Y otras tres veces ante el Registro de la Propiedad número 10 de Madrid. Dos de ellas constan en la repetida resolución. La primera vez, las dos porciones que se decía entonces que componían la finca registral 9574, estaban dentro de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM integrada por nueve fincas registrales, todas a nombre de Dessit Capital, S.L., y la segunda vez, lo que hace es subsanar la instancia, y es ya solo una de esas dos porciones la que queda dentro de esa parcela catastral, integrada por las nueve fincas registrales. Y la tercera vez se produce ahora en la instancia objeto de calificación, donde se dice que toda la finca 9574 (ya no son dos porciones) está dentro en parte de la finca registral 38033, que es solo una de las nueve integrantes de la parcela catastral 6608902VK4760H0001PM (recordar que se pretendía georreferenciar sobre nueve fincas registrales –no solo sobre una– que comprenden esa parcela catastral perfectamente identificada en el Registro y en el Catastro).

Como consecuencia de todo lo expuesto, no se aprecia coincidencia alguna entre la finca registralmente itinerante 9574 (resto numérico carente de linderos) y la finca 38033, que es una factoría industrial perfectamente identificada en el Registro, en virtud de la cual pudiera pensarse que existe una doble inmatriculación.

Todo lo relativo a la identificación registral de fincas y los medios utilizados, me remito a lo contenido en la anterior resolución, para evitar repeticiones.

No obstante, de conformidad con lo dispuesto en el párrafo último del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, “La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél”.

Dos. Se deniega la conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, por no reunir los requisitos previstos para ello en el artículo 141 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria:

- 1) Datos y circunstancias de identificación del requerido o requeridos.
- 2) Domicilio o domicilios en que puedan ser citados.
- 3) El objeto de la conciliación que se pretenda.
- 4) El objeto de la avenencia.

Se advierte a los efectos oportunos que, como en diferentes ocasiones y de diferentes maneras en relación a la finca 9574 ya se han tramitado procedimientos judiciales frente al Ayuntamiento de Madrid, y en este Registro, en el procedimiento del art. 199 de la Ley Hipotecaria ha sido parte implicada también el Ayuntamiento de Madrid, en todo lo relativo a la conciliación registral dispone el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria: "Los Registradores serán competentes para conocer de los actos de conciliación sobre cualquier controversia inmobiliaria, urbanística y mercantil o que verse sobre hechos o actos inscribibles en el Registro de la Propiedad, Mercantil u otro registro público que sean de su competencia, siempre que no recaiga sobre materia indisponible, con la finalidad de alcanzar un acuerdo extrajudicial", y el artículo 139 n.º 2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria: "No se admitirán a trámite las peticiones de conciliación que se formulen en relación con: ...2.º Los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza".

Contra la presente calificación (...)

Madrid, veintiséis de mayo de dos mil veintitrés. La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don M. A. G. M., en nombre y representación de la sociedad «Explotaciones Agrícolas San Roque, S.A.», interpuso recurso el día 27 de junio de 2023 mediante escrito que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

1. Con fecha once de mayo de dos mil veintitrés se practicó asiento de presentación n.º 2283 en el Libro Diario de Operaciones n.º 113 de este Registro de la Propiedad, de la instancia suscrita en Madrid el 11 de mayo de 2023, por la sociedad recurrente

2. Que en la instancia objeto de calificación se exponía lo siguiente:

"1.º Que la citada sociedad es propietaria de la finca registral 9574.

2.º Que sin ningún tipo de duda dicha finca se corresponde con la parcela kilométrica 637 y con las parcelas 122 del polígono 1 y 157 del polígono 33 del citado Avance Catastral.

Así la finca 9574 se describe de la siguiente forma en su inscripción 1.ª:

Rústica. Tierra en término municipal de (...) de haber sesenta y ocho áreas veintiocho centiáreas de segunda clase. Linda: al Norte, C. C.; Este tierra de B. hoy de M. M. Sur M. y Oeste C. C.

Siendo su titular D. R. M. por la citada inscripción 1.ª

Y en la hoja declaratoria del Avance Catastral relativas a dichas parcelas se describe la finca:

[se inserta imagen]

Para mayor claridad se adjunta el siguiente cuadro comparativo:

[se inserta imagen]

Por tanto, la coincidencia es absoluta, tanto en linderos como en titularidad.

Su reflejo en la cartografía histórica, tanto kilométrica como catastral al tiempo del acceso de la finca al Registro sería la siguiente:

[se insertan imágenes]

3.º Que, dado que dicha finca forma parte de la finca catastral actual con referencia 6608902VK4760H0001PM, y que a tenor de lo resuelto en la resolución de 8 de marzo de 2023 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, pudiera existir un conflicto latente sobre la titularidad o la posible existencia de una doble inmatriculación con parte de la finca 38033”.

3. Que en dicha instancia se solicitaba:

Por un lado, la iniciación del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria al objeto de subsanar la doble inmatriculación.

Por otro lado, la conciliación prevista en el artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, conforme a lo indicado en la citada resolución de 8 de marzo de 2023, al objeto de intentar aclarar la posible controversia de titularidad entre las fincas 9.574 y 38033.

4. Que la registradora citada deniega la tramitación del expediente de doble inmatriculación de la finca 9574 en relación a la finca 38033, así como el expediente del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria por los fundamentos que constan en la nota de calificación

Fundamentos de Derecho.

Como cuestión previa esta parte manifiesta la actitud impropia de un registrador en su función pública al utilizar la expresión relativa a “finca registralmente itinerante 9574”, se trata de un juicio de valor fuera de lugar en la calificación registral y que es inadmisibles en derecho.

El intento, por medio de dicha expresión de dar a entender un comportamiento por parte del recurrente inadecuado con la finca de su propiedad e incluso un comportamiento de carácter delictivo al insinuar que dicha finca se procede a desplazar o que va de un lugar a otro, es del todo inadmisibles, y con mayor razón dado que a pesar de utilizar dicha expresión, no pone en duda la ubicación histórica de la finca como luego se dirá, por los medios exigidos en nuestra legislación hipotecaria, lo que no puede conllevar más que una queja formal ante dicha Dirección General, por el término utilizado por la registradora, fuera totalmente de lugar en una nota de calificación, perdiendo la imparcialidad y objetividad en la calificación, cometiendo una infracción tipificada en el artículo 313 de la Ley Hipotecaria.

Así también la expresión en negrita “contundente oposición”, denotando de nuevo, falta de imparcialidad absoluta en el expediente. Las oposiciones son fundadas o no fundadas, sin que existan “contundentes o no contundentes”.

Centrándonos en el recurso:

Primero. De la detección [sic] y existencia de la doble inmatriculación, sin necesidad de la georreferenciación.

En contra de la opinión de la registradora, la cuestión no ha sido resuelta por la resolución de 8 de marzo de 2023 DG.

Tal resolución lo que resolvió fue la imposibilidad de georreferencia de la finca, circunstancia que de ningún modo elimina la posibilidad de la existencia de una doble inmatriculación, es más todo lo contrario tal resolución, se refiere a la existencia de “una

controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación” abriendo la posibilidad de, tanto la existencia tal doble inmatriculación como la de iniciar el procedimiento del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria.

Y es que como bien dice la registradora por la “contundente oposición del Ayuntamiento de Madrid y Desit Capital S.L.”, oposición que surgió como consecuencia de la solicitud de incorporación de una representación gráfica alternativa, en ningún caso determina que no exista de facto dicha doble inmatriculación.

Y ella a mayor abundamiento cuando la registradora no pone en duda la ubicación histórica de la finca como se indicará.

Así, el recurrente entiende que no se ha seguido el procedimiento correcto para la acreditación de la existencia o no de doble inmatriculación.

La situación de facto de la finca.

Para el análisis de la situación de la finca teniendo en cuenta que la inscripción la data de 1941, hace necesario comparar su descripción con el catastral de dicha época:

[se inserta imagen]

Por tanto, es innegable que la finca 9574 se corresponde con la parcela 637 kilométrica y con las parcelas 122 del polígono 1 y 157 del polígono 33 del Avance Catastral de 1910, así lo debe entender la registradora, por cuanto no ha manifestado nada en contrario con relación a dicha planimetría e identidad de la finca.

En consecuencia, el denominado en la calificación como “resto numérico” es indiscutible que se encuentra dentro del perímetro de la [sic] parcelas catastrales históricas indicadas, con los linderos y superficie que resulta del propio Registro.

Y es que es materialmente imposible la inscripción de una finca sin linderos y superficie dado que contravendría principios hipotecarios, y más aún, cuando la registradora en su nota nada dice, opone o alega respecto a dicha identificación histórica de la finca.

Por tanto la expresión de “resto numérico carente de linderos” por parte de la registradora es aventurada.

Además de ello la resolución de 8 de marzo de 2023 DG determina sin duda que, en palabras de la propia DG, “es una controversia, entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación “

Así de la finca 9574 la cual nace en 1941 con una superficie de 6828 m2, como indica la registradora, se proceden a realizar varias segregaciones, agrupándose varias de ellas junto con otras, para llegar a formar por agrupación la finca registral 38033.

Y de la inscripción 1.ª de dicha finca 38033, que data de 1965, resulta una circunstancia determinante para el nacimiento de una doble inmatriculación:

–La inscripción de un exceso de cabida de 7989,9179 m2 resultando asimismo de su descripción que “en el extremo sur de esta finca existe un camino que la atraviesa llamado camino antiguo de (...)”.

Por tanto si visualizamos los planos históricos y actuales

[se insertan imágenes]

no hay duda de la doble inmatriculación entre el resto de la finca 9574 y la finca 38033, teniendo en cuenta el exceso de cabida realizado sobre la citada finca 38033.

En cuanto a la manifestación de la registradora en la que pretende justificar que el recurrente hasta en cinco ocasiones distintas ha tratado de ubicar con distintas configuraciones y en distintos sitios el resto numérico carente de linderos, denota la falta de utilización de las bases gráficas para realizar tal afirmación, por cuanto en ningún

momento se ha tratado de ubicar en diferentes configuraciones y en distintos sitios el resto número.

Tal afirmación de la registradora se debe haber producido como se ha dicho por falta de tratamiento de bases gráficas o por un simple despiste en el tratamiento de datos.

La ubicación de la finca y del resto de la misma es única a lo largo del tiempo y no cabe en ningún caso su desplazamiento, como así resulta de:

1. El plano kilométrico de 1880 de carácter público obrante en el Catastro.
2. Del avance catastral de 1910 de carácter público en el Catastro.

Planos que por otra parte, coinciden plenamente con la finca 9574 históricamente y que a la vista de las manifestaciones de la registradora, ni ha desvirtuado, ni ha tratado, aun siendo públicos y teniendo en cuenta la fecha en que se inmatricula la finca 9574 es el año 1941.

Y es que difícilmente puede coincidir una descripción de una finca del año 1941 con unos planos de catastro actual.

Y sin utilizar tales bases gráficas se aventura a indicar que el resto de la finca es “itinerante” sin ni siquiera realizar un análisis histórico de investigación sobre la finca, con las bases gráficas de que dispone el Catastro, la cuales son de acceso público.

Con objeto de aclarar la situación de doble inmatriculación obsérvese el siguiente plano del informe realizado por el Ingeniero técnico don D. A. M. del que resulta perfectamente ubicada la composición del resto de la finca formado por calle del Ayuntamiento (pendiente de segregación de dicho resto) y resto propiamente dicho:

[se inserta imagen]

Por tanto, no entendemos que es eso de un “resto numérico”, dado que de un estudio técnico resulta perfectamente identificable.

Y ello debería haberse realizado por la registradora, en su obligación de analizar las bases gráficas para determinar si existe o no doble inmatriculación.

De otra parte, las manifestaciones realizadas en la nota de calificación parece que tampoco ha analizado los recursos interpuestos ante el Ayuntamiento de Madrid.

Esta parte no tiene inconveniente en explicárselo:

La desestimación de los procedimientos con el Ayuntamiento, no entran a valorar la ubicación de la finca, sino el dominio de parte de dicho resto a favor del Ayuntamiento por usucapión, en cuanto a la parte del mismo destinada a viales.

Es evidente que la registradora no ha realizado las investigaciones pertinentes en su propio archivo, ni ha examinado las representaciones gráficas de que dispone, y ni recabados los datos del Catastro Inmobiliario en cuanto a los datos históricos.

Y precisamente dicha resolución de 8 de marzo de 2023 es el apoyo para esclarecer tal situación de doble inmatriculación.

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece que “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”. Es claro que la Ley somete a ese control a todo tipo de documentos con total independencia de cuál sea su origen, ya sea de procedencia notarial, ya judicial, pero también que esa función no puede extenderse sino al ámbito en que expresamente se dispone, sin que quepa una interpretación extensiva.

Así en el presente caso el registrador procede a extralimitarse de sus funciones, por cuanto no fundamenta las razones de la inexistencia de la doble inmatriculación, pero si realiza juicios de valor ajenos al procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Cabe incidir en la afirmación de la inexistencia de la doble inmatriculación no declarada por la registradora, sin entrar a valorar los juicios, conjeturas o afirmaciones

ajenas a sus funciones, y que no le competen por razón de su profesión, centrándonos únicamente en la motivación del registrador para llegar a tal conclusión.

En primer lugar se reitera la resolución de 8 de marzo de 2023:

“Por tanto, constatado que existe una controversia, no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación”

De otra parte el artículo 209.3 establece 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...”

Así la resolución de 1 de febrero de 2022:

“4. Procede, por tanto, reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, por la cual, la primera actuación del registrador ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuarse examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada.”

Y siguiendo el criterio de la resolución de 10 de mayo de 2023:

“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.”

Segundo. Denegación del procedimiento del artículo 103 bis LH incumpliendo la resolución de 8 de marzo de 2023 DGSJPF.

La registradora deniega el procedimiento del artículo 103 bis LH por falta de requisitos previstos.

Claramente tal denegación se aparta nuevamente de la imparcialidad.

Esta parte entiende que lo correcto hubiera sido aplicar el criterio que establece la ley 39/2015 en cuanto a subsanación de defectos formales, es decir, requerir al recurrente para que en el plazo administrativamente establecido pudiera subsanar tales omisiones.

Pero es que además no son tales, dado que expresa en la nota que faltan los siguientes requisitos:

“Datos y circunstancias de identificación del requerido o requeridos y Domicilio o domicilios en que puedan ser citados.”

No se entiende solicitar los datos y circunstancias del requerido y requeridos cuando constan en la propia instancia y resultan del Registro, por cuanto en la instancia se indica que lo que se pretende es “intentar aclarar la posible controversia de titularidad entre las fincas 9.574 y 38033”

Es obvio que las circunstancias de identificación son las de los titulares de ambas fincas. Es más todos los datos de identificación resultan de las citadas fincas registrales y del expediente del artículo 199 LH que motivó la resolución de 8 de marzo de 2023.

“El objeto de la conciliación que se pretenda y el objeto de la avenencia.”

Es del todo increíble que solicite tales datos, tanto el objeto de conciliación como el objeto de la avenencia resultan de la propia resolución de 8 de marzo de 2023 DG, y de la propia instancia (intentar aclarar la posible controversia de titularidad entre las fincas 9.574 y 38033)

En definitiva se produce un incumplimiento claro de la resolución de 8 de marzo de 2023, de manera torticera.

En cuanto al párrafo referente a la conciliación haciendo constar que es parte implicada también el Ayuntamiento de Madrid, no se entiende por cuanto en ningún

momento se ha solicitado conciliación con el Ayuntamiento de Madrid, dado que legalmente no es posible por este procedimiento, por lo que el recurrente no entiende tal remisión.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el día 13 de julio de 2023.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 103 bis, 198 199 y 209 de la Ley Hipotecaria; 141 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 104 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2014, 20 de abril de 2016, 31 de enero de 2018 y 27 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020, 29 de noviembre de 2021, 1 de febrero, 20 de octubre y 12 de diciembre de 2022 y 8 de marzo de 2023.

1. Se solicita en la instancia calificada el inicio de un expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que se produce entre las fincas 9.574 y 38.033 del término municipal de Madrid y de inicio de un expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, para poder llegar a un acuerdo que pueda poner fin a la controversia latente al que aludió la Resolución de esta Dirección General de 8 de marzo de 2023, de la que trae causa el objeto el presente recurso.

La registradora deniega el inicio de ambos expedientes.

Respecto del primero porque no puede apreciar doble inmatriculación con la finca 38.033, porque la finca 9.574 es un resto numérico, que carece de lindes y de realidad física, razón por la cual la inscripción de la georreferenciación alternativa, cuya inscripción se solicitó mediante expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue denegada, con base en la contundente y fundamentada oposición del titular registral afectado y del Ayuntamiento de Madrid. Dicha calificación fue confirmada por la citada Resolución de 8 de marzo de 2023.

Respecto del segundo, por una serie de defectos formales, al omitirse los datos y circunstancias de identificación del requerido o requeridos, el domicilio o domicilios en que puedan ser citados, el objeto de la conciliación que se pretenda y el objeto de la avenencia, pudiendo implicar el expediente de conciliación a una finca de titularidad pública.

El presentante recurre alegando la existencia física de la finca 9.574, que estaba inscrita y era coincidente con la descripción de la parcela que se describe en la hoja declaratoria 122.1 y 157.35 del Avance Catastral, siendo la parcela 637 del plano kilométrico de 1898, de la que acompaña su geometría en plano no georreferenciado, fotocopia del cual incorpora a su escrito de recurso. También incorpora su geometría en el Avance Catastral de 1901-1940, donde es la parcela 122 del polígono 1, la cual discurre por un camino, que es su lindero norte. Acompaña otra planimetría posterior, donde pasa a ser la parcela 157 del polígono 33, pero cuya geometría se sitúa en la parte superior del camino, que linda por el sur con la citada parcela, a diferencia del croquis anterior.

2. Antes de entrar en el fondo del presente recurso procede analizar la afirmación del recurrente, en su escrito de interposición del recurso, cuando declara: «Como cuestión previa esta parte manifiesta la actitud impropia de un registrador en su función pública al utilizar la expresión relativa a “finca registralmente itinerante 9574”, se trata de un juicio de valor fuera de lugar en la calificación registral y que es inadmisibles en derecho. El intento, por medio de dicha expresión de dar a entender un comportamiento por parte del recurrente inadecuado con la finca de su propiedad e incluso un



comportamiento de carácter delictivo al insinuar que dicha finca se procede a desplazar o que va de un lugar a otro, es del todo inadmisibile, y con mayor razón dado que a pesar de utilizar dicha expresión, no pone en duda la ubicación histórica de la finca como luego se dirá, por los medios exigidos en nuestra legislación hipotecaria, lo que no puede conllevar más que una queja formal ante dicha Dirección General, por el término utilizado por la registradora, fuera totalmente de lugar en una nota de calificación, perdiendo la imparcialidad y objetividad en la calificación, cometiendo una infracción tipificada en el artículo 313 de la Ley Hipotecaria».

3. Respecto al calificativo «itinerante», está referido en todo momento a la finca y no a la actividad realizada por el recurrente.

Del propio escrito de interposición del recurso y de la lectura de la Resolución de 8 de mayo de 2023 resulta que la porción de terreno y las parcelas que lo integran sufren una evolución, como también lo sufre la petición de inscripción, que en el supuesto de hecho de la resolución citada se refería a dos parcelas y ahora solo se refiere a una. Esa es la circunstancia a la que parece referirse la registradora con el calificativo de «itinerante», sin que del mismo pueda deducirse la imputación de delito alguno. De ser así, la registradora debería dar parte a la correspondiente autoridad judicial, con remisión del documento respectivo, haciendo constar esta circunstancia al margen del asiento de presentación (cfr. artículo 104 del Reglamento Hipotecario).

4. Respecto a la interposición del recurso de queja, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 20 de abril de 2016, no cabe recurso de queja contra la actuación de un registrador que, bajo su propia y exclusiva responsabilidad, califica razonada y fundamentadamente al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria sobre una cuestión jurídica.

Así, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de marzo de 2014, puede concluirse que: «el recurso de queja que asiste a todo interesado que considera que la actuación del registrador no se ha ajustado a las obligaciones que le impone la ley en el desarrollo de su función, debe tramitarse conforme a las normas establecidas para el recurso contra la calificación en lo que le sea de aplicación y sin perjuicio de la aplicación en su caso del régimen disciplinario previsto en los artículos 313 y siguientes de la Ley Hipotecaria».

Por tanto, habiendo cumplido la registradora todas las obligaciones que le impone la Ley, no ha lugar a admitir el recurso de queja, que no puede estar basado en un mero desacuerdo en los términos utilizados para denegar la solicitud de inscripción.

5. Entrando ya en el fondo del asunto debatido en el presente recurso, respecto al primero de los defectos señalados y recurridos, es decir la iniciación del expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, debe recordarse que la doble inmatriculación es el hecho por el cual una misma finca, o porción de territorio delimitado por su pertenencia a un titular, está inmatriculada dos o más veces en el Registro de la Propiedad, por estar descrita en folios registrales independientes entre sí.

Es esta la patología más grave que afecta al Registro de la Propiedad, derivada de una descripción de las fincas basada en la exclusiva declaración de voluntad de las partes, sin apoyo en datos oficiales y en la no extensión de la calificación registral a los datos descriptivos de la finca, hasta la entrada en vigor de Ley 13/2.015, de 24 de junio.

Con la doble o múltiple inmatriculación los fines de seguridad jurídica y publicidad, a los que sirve el Registro de la Propiedad, se ven absolutamente dañados si se abre un nuevo folio registral para una misma porción de terreno.

Por tanto, el elemento esencial de la misma, respecto del cual no ha de tener duda el registrador es de la coincidencia de la esa idéntica porción de terreno en dos folios registrales diferentes, ya sea la doble inmatriculación total, por afectar a toda la finca, o parcial, por afectar a parte de la misma, siempre que, en este último caso, el registrador competente logre identificar las fincas con base en su descripción registral y las mismas resulten contradictorias. En el supuesto de hecho, objeto del presente recurso, la doble

inmatriculación es total respecto a la finca 9.574, pero lo es parcial respecto a la finca 38.033, pues se afirma que la primera está incluida en la segunda.

6. En el presente caso, la registradora declara que no puede apreciar la doble inmatriculación, pues del contenido del Registro y de las actuaciones del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que motivó el recurso que resolvió la Resolución desestimatoria de 8 de marzo de 2023 citada, resultaba que la finca 9.574 carecía de superficie y linderos y era un resto numérico.

La finca 9.574 se inscribió en el año 1941. En el escrito de interposición del recurso se realiza una comparación entre las descripciones literarias de la finca 9.574 y las parcelas 122 y 157 del avance catastral, que coinciden. Pero, dicha descripción literaria presenta inconsistencias o diferencias con la realidad física, si atendemos a los planos o croquis aportados, puesto que en las descripciones literarias las parcelas lindan con linderos personales, sin referencia a ningún lindero fijo y de los planos o croquis citados resulta que la parcela 122 linda al norte con un camino y la parcela 157, que se supone que coincide con la primera, linda por el sur con el citado camino. En las descripciones registrales no existe referencia alguna a ese camino, circunstancia esta que genera una duda importante sobre la real ubicación de la finca, puesto que, en los avances catastrales citados, previos a la inscripción de la finca 9.574, ya existía dicho camino, del que no existe rastro en el Registro.

7. A la vista de ello, solicitándose ahora el inicio del expediente de doble inmatriculación, esta no puede apreciarse, puesto que se pretende que la finca con la que se produce la doble inmatriculación sería la finca 38.033, que está inscrita y tiene por linde sur un camino y por el este otro camino, siendo este terreno el que entró en el proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 13.313 Calle (...)

Respecto de la finca 9.574, se otorgó la escritura de segregación de 12 de julio de 1956 ante el notario de Madrid, don Ignacio Méndez de Vigo y Méndez de Vigo, por la que se dotó a parte de las parcelas resultantes del necesario acceso. Como resulta acreditado con el Informe del Ayuntamiento de Madrid, que constituía la alegación al expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya nota denegatoria fue recurrida y motivó la Resolución de 8 de mayo de 2023, el propietario de la finca 9.574, en su momento, segregó 32 fincas de la finca 9.574. El resto de la misma quedó para viario público de acceso a esas parcelas segregadas. Por parte de la propiedad estos suelos siempre se consideraron de titularidad municipal, como viarios para acceso a las parcelas limítrofes, razón por la cual nunca hicieron reclamación, siendo dicha situación conocida por el ahora recurrente.

Por ello, esta Dirección General no puede compartir la afirmación del recurrente, cuando afirma en su escrito de interposición del recurso: «La desestimación de los procedimientos con el Ayuntamiento, no entraban a valorar la ubicación de la finca, sino el dominio de parte de dicho resto a favor del Ayuntamiento por usucapición, en cuanto a la parte del mismo destinada a viales». Puesto que, como quedó acreditado en el supuesto de hecho de la Resolución de 8 de marzo de 2023, el Informe del Ayuntamiento de Madrid sí que dice expresamente que la finca resto 9.574, tras las segregaciones quedó como terreno de acceso de las fincas segregadas, desapareciendo físicamente y está hoy destinada a viales públicos, lo que evidencia que la apreciación de no existencia de doble inmatriculación por parte de la registradora es correcta.

8. Alega el recurrente que la circunstancia clave que determina la existencia de la doble inmatriculación es la existencia en la inscripción primera de agrupación de la inscripción de un exceso de cabida de 7.989,9179 metros cuadrados en la finca 38.033 del término municipal de Madrid, resultando que tras la inscripción del mismo, en la descripción registral de la citada finca se dice que «en el extremo sur de esta finca existe un camino que la atraviesa llamado camino antiguo de (...) que la atraviesa (...)». Sin embargo, los lindes que constan en la inscripción primera de la citada finca son: «Por su frente Suroeste, con camino de (...) Al Noroeste con las parcelas números 45 y parte de la cuarenta y seis, veintidós, dieciséis, veintitrés y veinticuatro del Catastro, Polígono 8. Por el lindero de orientación Este, limita con el camino (...), llamado también (...) y con la

carretera de (...)). En la nota al margen de la inscripción 9.<sup>a</sup> se actualiza el lindero sur, describiéndolo como: «Carretera comarcal (...) de circunvalación (...) tramo (...)». Dichos lindes, con sus debidas adaptaciones vienen a corresponder con los actuales.

De toda la documentación presentada, no se acredita la existencia de doble inmatriculación y como declararon las Resoluciones de 20 de octubre de 2020, 29 de noviembre de 2021 y 20 de octubre y 12 de diciembre de 2022, el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si, tras las investigaciones pertinentes, concluye el registrador que no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente.

Y como también declaró la citada Resolución de 20 de octubre de 2020 la eventual perturbación o invasión que una finca pueda sufrir por una obra efectuada en finca colindante, lo que también es trasladable a la segregación cuando la finca resto se destina a acceso de las segregadas, como en el presente caso, es una situación puramente física que nada tiene que ver con la situación patológica, puramente registral, de la doble inmatriculación. Será cuando, en su caso, se pretenda inscribir la nueva georreferenciación en el Registro cuando se podrá comprobar si efectivamente se extralimita e invade la finca colindante, lo que ya fue resuelto en sentido desestimatorio por la Resolución de 8 de marzo de 2023.

9. Por ello, la alegación a la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 1 de febrero de 2022 es inexacta, puesto que la registradora ha cumplido con la doctrina de esta Resolución, ya que no ha podido apreciar la doble inmatriculación y ha fundado motivadamente las razones, sin que se haya extralimitado en sus funciones, como afirma el recurrente.

Por lo tanto, en el presente caso, el defecto invocado por la registradora en su nota de calificación debe ser confirmado en todos sus extremos.

10. Respecto del segundo de los defectos alegados, sobre la denegación del inicio del expediente de conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, debe recordarse que el objeto de dicho expediente es el de lograr una avenencia o acuerdo ante el registrador territorialmente competente, respecto de una controversia inmobiliaria, urbanística o mercantil.

11. Dicho precepto se introduce «ex novo» por la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Su naturaleza es la de un expediente de jurisdicción voluntaria que, ante la falta de una regulación específica, más allá del citado artículo 103, se aplicará supletoriamente la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y la Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de junio de 2019. Por tanto, no procede la aplicación supletoria de la Ley del Procedimiento Administrativo Común, como solicita el recurrente en su escrito de interposición del recurso, al declarar: «lo correcto hubiera sido aplicar el criterio que establece la ley 39/2015 en cuanto a subsanación de defectos formales, es decir, requerir al recurrente para que en el plazo administrativamente establecido pudiera subsanar tales omisiones». La conciliación registral no tiene naturaleza administrativa y, por tanto, no le es de aplicación supletoria la norma citada.

12. En aplicación supletoria de dichas leyes, la registradora deniega la iniciación del expediente, conforme al artículo 141 de la citada Ley de la Jurisdicción Voluntaria, por no acreditarse en el escrito inicial: «1) Los datos y circunstancias de identificación del requerido o requeridos. 2) El domicilio o domicilios en que puedan ser citados. 3) El objeto de la conciliación que se pretenda. 4) El objeto de la avenencia».

Este modo de proceder ha sido ratificado por la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 31 de enero de 2018, sin que se altere por el hecho alegado por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, por el cual: «no se entiende solicitar los datos y circunstancias del requerido y requeridos cuando constan en la propia instancia y resultan del Registro, por cuanto en la instancia se indica que lo que se

pretende es “intentar aclarar la posible controversia de titularidad entre las fincas 9.574 y 38.033”. Es obvio que las circunstancias de identificación son las de los titulares de ambas fincas. Es más todos los datos de identificación resultan de las citadas fincas registrales y del expediente del artículo 199 LH que motivó la resolución de 8 de marzo de 2023».

Sin embargo, se considera procedente dicha exigencia por parte de la registradora, porque el objeto del expediente de conciliación registral es distinto del regulado por el artículo 199 y porque no coinciden las peticiones en ambos supuestos, puesto que como indica la registradora en su nota de calificación, ahora se habla de una de las parcelas y no de las dos parcelas a las que se aludía en el supuesto de hecho objeto de debate en la Resolución de 8 de marzo de 2023.

Tampoco resulta de la misma el objeto de la conciliación que se pretende y el objeto de la avenencia, puesto que se ha variado la petición que se hacía al Registro, además de las circunstancias de hecho, de modo que la registradora en ningún modo ha incumplido la Resolución de 8 de marzo de 2023.

13. La tramitación del expediente de conciliación requiere inexcusablemente la existencia de un conflicto o controversia, y que la materia sea conciliable y verse sobre asuntos y derechos sobre los cuales las partes tengan poder de disposición.

En líneas generales, no pueden ser objeto de conciliación todos aquellos conflictos que no admiten desistimiento, transacción o acuerdo, o que sean de naturaleza eminentemente pública, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de junio de 2019.

En este último aspecto, la registradora alude al artículo 139.2 de la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, cuando dispone: «No se admitirán a trámite las peticiones de conciliación que se formulen en relación con: (...) 2.º Los juicios en que estén interesados el Estado, las Comunidades Autónomas y las demás Administraciones públicas, Corporaciones o Instituciones de igual naturaleza».

El recurrente declara en su escrito de interposición del recurso que no entiende dicha remisión, «por cuanto en ningún momento se ha solicitado conciliación con el Ayuntamiento de Madrid, dado que legalmente no es posible por este procedimiento, por lo que el recurrente no entiende tal remisión».

Pero, como se ha dicho anteriormente, reconociendo el Ayuntamiento de Madrid que la realidad física de la finca resto 9.574, tras las segregaciones realizadas, fue la de dar acceso a las mismas y que hoy dicho espacio físico tiene la naturaleza de vial público, aunque no concrete en virtud de que acto administrativo, si existe una finca de titularidad pública, que aunque no esté inscrita, puede determinar un perjuicio para la misma, ante el improbable caso de lograrse una avenencia entre los particulares en la conciliación registral, razón por la cual, el Ayuntamiento habría de ser oído en dicho expediente. Y dicha circunstancia inhabilita la aplicación del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, como afirma la registradora en la nota de calificación recurrida.

14. Además, el registrador tiene que calificar que la posibilidad de acuerdo sea verosímilmente posible.

En el presente caso, dicho acuerdo es difícilmente realizable, puesto que en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la denegación de cuya solicitud de inscripción provocó la Resolución desestimatoria de 8 de marzo de 2023, la oposición del colindante titular registral de la finca 38.033 fue contundente y concluyente, acreditando que la propiedad de la georreferenciación alternativa de la finca 9.574 era suya y dicha oposición causó la nota de calificación y la resolución desestimatoria.

Por lo tanto, dadas las circunstancias del caso y que el colindante registral que tiene que prestar su consentimiento a la avenencia, ya mostró su oposición en el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no queda otro camino para resolver esta controversia que la del procedimiento judicial, siendo la Administración de Justicia la competente para ello, como se desprende del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida en todos sus extremos.

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