

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13525 *Resolución de 21 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Aspe a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña C. M. G. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Aspe, doña Sofía María Romero Rodríguez, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 2 de noviembre de 2023 por doña C. M. G. C., como titular registral de la finca número 4.960 del término municipal de Aspe, y don V. C. C, como titular registral de la finca número 21.502 del mismo término municipal, se solicitaba la incoación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por entender que existía doble inmatriculación entre las fincas descritas.

II

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

«Fecha autorización: 02/11/2023

Lugar: Aspe a veintiuno de noviembre del año dos mil veintitrés

Documento: Instancia incoación expediente doble inmatriculación del art. 209 L.H.

Presentado el: 2986

Asiento: 1184

Diario: 185

Calificado el precedente documento de conformidad con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento he resuelto suspender su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta por D.^a C. M. G. C. y D. V. C. C. instancia de incoación del procedimiento regulado en el art. 209 LH por acuerdo unánime entre ambos entre las fincas número 4.960 y 21.502 del municipio de Aspe.

Con carácter previo, paso a exponer los asientos correspondientes a ambas fincas y que se corresponden con las titularidades de ambos solicitantes:

Finca 4.960:

De acuerdo con la inscripción 16.^a de agregación, D. A. C. A, titular registral de las fincas 4.960 y 22.651, agrega la segunda a la primera por medio de escritura de agregación autorizada el 17 de septiembre de 2021 ante el Notario D. Rafael Moreno Olivares solicitando en la misma la tramitación del procedimiento de inscripción de bases gráficas y rectificación de cabida del art. 199 LH. Dicho procedimiento se lleva a cabo

ante la Registradora que suscribe de acuerdo con todos los trámites de notificaciones legalmente previstos, a saber: se practica notificación a todos los colindantes registrales y catastrales entre los cuales figuran los señores V. C. B. y N. C. C., los entonces propietarios registrales de la finca 21.502. Se practicaron dos notificaciones por medio de correo certificado con acuse de recibo, las cuales, resultaron devueltas; siendo así, resultaron notificados igualmente por medio de edicto publicado en el B.O.E. No habiéndose formulado alegación por ninguno de los notificados afectados en el expediente, se inscribe la agregación con un aumento de cabida de 31,04 metros cuadrados el día 17 de mayo de 2021.

Posteriormente, adquiere la propiedad de la finca fruto de la agregación la señora C. M. G. C. en escritura de 17 de septiembre de 2021 autorizada por el mismo notario antedicho que causó la inscripción n.º 17.

Finca 21.502:

Consta como titular de la finca el otro promotor del expediente, D. V. C. C., por virtud de escritura autorizada ante D. Delfín Martínez Pérez el 16 de junio de 2022, en la inscripción 2.ª de fecha 22 de marzo de 2023.

Cuestiones planteadas en la instancia

1. Los promotores del expediente indican:

– Por un lado, al inicio de la instancia: Que se ha producido una doble inmatriculación por causa no imputable al Registro de la Propiedad, debido a la antigüedad de las fincas junto con la ausencia de medios de identificación y falta de referencia catastral de una de ellas (finca 21.502).

– En el Hecho Tercero indican que no consta la referencia catastral de la finca 21.502 y que esta es la causa del error registral expuesto.

– Que la finca 4.960 se halla registralmente superpuesta respecto de la finca 21.502.

– Que ambos promotores reconocen que la Señora G. es tercero hipotecario a los efectos del art. 34 LH.

2. Por unanimidad de los que suscriben la instancia convienen y solicitan:

– Cancelar la inscripción con código registral 03013000213537 cuyo titular es D. V. C.

– Con carácter subsidiario, nota marginal de tipo cautelar en dicha inscripción registral.

– Nuevamente, con carácter subsidiario, cualquier otra opción que la Registradora considerase pertinente y que no prive ni perturbe el dominio de la señora G.

3. A partir del punto 4 que empieza señalando la situación de inmatriculación presenta... se realizan una serie de consideraciones relativas a la titularidad del terreno, a saber:

– Que la situación de inmatriculación del terreno presenta notorias dificultades cuando afecta a varios sujetos que discrepan sobre la verdadera titularidad del terreno.

– Que no vendría al caso entablar demanda en juicio declarativo puesto que ninguno de los promotores va a formular oposición ante este procedimiento registral de carácter voluntario. Que la única vía para la subsanación debe ser la prevista en el art. 209 LH porque no hay otra.

– Que la posibilidad de que la señora G. vuelva a adquirir su propiedad de nuevo por medio de venta sería artificiosa, no reflejaría ni la voluntad de las partes ni la realidad de la situación además de añadir aranceles notariales a un hecho perfectamente subsanable vía art. 209 LH.

4. Como fundamentos de derecho, exponen:

– El art. 34 LH señalando (resumo) que cuando el conflicto enfrenta a un titular registral con otro que ostenta la condición de tercero hipotecario prevalece el derecho dominical de este último, máxime cuando ambos comparecientes reconocen la condición de tercero de uno de ellos, D.^a C. M. G. También se refieren a la confianza depositada por adquirente en la información que publica el Registro.

– Que es un dato revelador la prioridad a la hora de inmatricular puesto que D.^a C. adquirió el 21 de octubre de 2021 y Don V. el 22 de marzo de 2023.

– Que la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (se cita una STS de 2009) mantiene que la doble inmatriculación se produce cuando una misma finca aparece inscrita en dos folios diferentes independientes reflejando la misma finca o una de ellas se encuentra superpuesta sobre la otra. Señalan ser este supuesto legal el que ha ocurrido.

– Reiteran que la jurisprudencia se pronuncia sobre supuestos de colisión de titularidades con controversia entre los afectados, pero no ser ese el escenario en cuestión.

– Solicitan como solución plausible la del art. 209 LH que recoja un acuerdo entre ambas partes en los términos que recogen como posibles soluciones las expuestas por mí en el punto 2, letras a, b y c de esta nota de calificación.

Defectos que impiden el inicio del expediente de doble inmatriculación:

1. Desde el punto de vista formal, no consta la legitimación de las firmas de los promotores del expediente, D. V. C. C. y D.^a C. M. G. C. por lo que no es posible constatar que las firmas extendidas sobre el documento presentado pertenezcan a los titulares de las fincas 4.960 y 21.502. En consecuencia, el documento presentado no es título hábil para causar asiento de presentación ni iniciar ningún tipo de trámite registral de acuerdo con el principio de titulación formal de los arts. 3 LH, 33 RH, 420 RH así como arts. 256 y 259 Reglamento notarial. No obstante, aunque no procedería extender asiento de presentación a este documento puesto que, como ya he dicho, no es título hábil ante la falta de legitimación de las firmas de los promotores, procedo a extenderlo y a calificar el fondo del documento en las líneas siguientes.

2. En cuanto al fondo del documento:

Como ya he expuesto al inicio de esta nota de calificación, las dos fincas registrales han sido fruto de diversas modificaciones tanto desde el punto de vista dominical como descriptivo en los tres últimos años en los términos antedichos. Actualmente nos encontramos con dos fincas, la 4.960 y la 21.502, con la descripción que consta en los folios registrales correspondiendo la titularidad de las mismas a los propietarios D.^a C. M. G. C. y D. V. C. C., respectivamente.

Defectos:

1. Falta de claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación.
2. Falta de prueba de la doble inmatriculación.
3. Incorrecta aplicación de los principios de fe pública y prioridad registral.
4. Imposibilidad de cancelación de la inscripción a favor de don V. C. C.
5. Improcedencia de la nota marginal de tipo cautelar que se solicita en el punto séptimo.

En la instancia presentada, se habla, por un lado de una superposición registral respecto de la finca 21.502 y, por otro, se hacen continuas referencias a la titularidad dominical llegando incluso a solicitar la cancelación registral de la inscripción a favor del señor C. Por otro lado, se manifiesta que la doble inmatriculación se produce por causas no imputables al registro pero, por otro, se indica que el error registral se encuentra en que una de las fincas no tiene referencia catastral justificando por este hecho la superposición registral de una finca sobre otra. Además, aluden al concepto de tercero

hipotecario del art. 34 LH y el principio de prioridad registral para justificar el dominio prevalente de la señora G. por reunir la misma la condición de tal (no desvirtuada por el señor C.) con el propósito de cancelar la inscripción del otro promotor del expediente.

En primer lugar, la Registradora que suscribe deduce que cuando los promotores hablan de superposición registral se están refiriendo a una cuestión descriptiva y gráfica, no a la titularidad de las fincas. Siendo esto así y suponiendo que ello sea a lo que se refieren los comparecientes, no se indica en la solicitud cuál ha sido el problema en cuestión dado que: por un lado, no se justifica por ningún medio de prueba la finca que “se superpone” sobre la otra toda vez que ni se hace alusión a los metros que se ven implicados ni se explica en qué compromete la base gráfica catastral inscrita a la colindante. Además, tampoco se indica si la “superposición” es total o parcial ni se aporta plano/informe/certificación de la superficie que, según los promotores, es objeto de conflicto. Tras haber realizado las investigaciones pertinentes en este Registro, incluido el de las bases gráficas inscritas, resulta que la finca 4.960 actualmente aparece descrita con una superficie resultado del procedimiento regulado en el art. 199 LH en el cual, como ya expuse al principio de esta nota, fueron notificados los entonces titulares de la colindante (la finca 21.502) sin haber manifestado oposición alguna causando nota marginal de cierre en fecha 17 de mayo de 2021.

En segundo lugar, parece que se utiliza el concepto del art. 34 LH así como el principio de prioridad registral del art. 17 LH para hacer valer la titularidad de la señora C. M. G. C. frente a la de D. V. C. y así justificar la cancelación registral de la titularidad del señor D. V. C. C. por haber inscrito aquélla su derecho antes que éste y reunir los requisitos del art. 34. Considerando que no procede dar explicaciones teóricas sobre sendos principios hipotecarios, me centraré en la aplicación de los mismos al expediente que nos ocupa. Así, estas alusiones a lo largo del documento al tercero hipotecario y al principio de prioridad expuestas para justificar el inicio de este expediente por los promotores carecen de todo fundamento puesto que, como ya es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública así como de la esencia de la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015 de 24 de junio (la cual llama la atención sobre la excepcionalidad de estos expedientes), los criterios sustantivos o de fondo para resolver sobre la doble inmatriculación es materia de la que no se ocupa este artículo 209 LH, es decir, son los tribunales los encargados de aplicarlos en sede judicial, no el registrador en este expediente no pudiendo entrar a valorar el fondo de la cuestión, máxime, cuando –aparentemente– el conflicto es puramente descriptivo y gráfico, no de titularidades (p.ej.: una doble venta).

En tercer lugar, se solicita reiteradamente la cancelación de la inscripción a favor del señor V. C. cuestión ésta que sólo pueden dirimir los Tribunales y cuya consecuencia final, en caso de ser fructuosa, haría revivir la titularidad anterior a la del citado señor C., es decir, la de la inscripción correspondiente a D. V. C. B. y D.^a N. C. C. No se entiende el propósito de esta petición principal toda vez que se pretende anular una inscripción de dominio, que sería la finalidad de un expediente fundamentado centrado en la duplicidad de fincas y titularidades- cuestión que dicen los promotores no ser objeto de controversia en numerosos párrafos de la instancia. Vuelvo a reiterar que los asientos registrales están bajo la salvaguarda de los tribunales (ex. art. 1.3 L.H.) no pudiendo acudirse a expedientes registrales con finalidades distintas de aquellas para los que fueron creados.

En cuarto lugar, los promotores del expediente reconocen que la vía de que D.^a C. M. vuelva a adquirir de nuevo su propiedad pero ahora vendiéndosela D. V. C. sería artificiosa y no reflejaría ni la voluntad de las partes ni la realidad de la situación, además de añadir aranceles notariales a un hecho registral perfectamente subsanable vía art. 209 LH. Dejando de lado el hecho de que en ningún punto de la instancia hay una explicación detallada de dónde o porqué existe una doble inmatriculación, los promotores están manifestando que existen operaciones jurídicas subyacentes que no van [sic] formalizar prefiriendo acudir al expediente de doble inmatriculación por los motivos que ellos mismos manifiestan. Es de todos conocido que cualquier procedimiento registral y, en especial éste, que podría culminar -ni más ni menos- que con la cancelación de una

finca registral, están pensados para los supuestos en los que no hay otros negocios jurídicos encubiertos sino que se acude a ellos porque no hay otra solución plausible para el problema que se ha generado en los folios registrales, sin que puedan iniciarse con el único fundamento de no existir controversia entre las partes y así tramitar una vía rápida para solucionar un problema distinto. Este último argumento lo sustentó, no sólo en numerosas resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sino en el principio fundamental que recoge nuestro Código Civil en su artículo 6 relativo al fraude de ley en la aplicación de las normas.

En quinto y último lugar, no practicaré la nota marginal solicitada por todos los motivos anteriores en consonancia con lo dispuesto en el art. 209. 3 LH al no entender justificado el inicio de este expediente y precisamente ser la finalidad de estas notas marginales publicar expedientes en vías de tramitación.

Artículo 209 y 103 bis así como 10.5 y 38 L.H.; 313 R.H.; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio, 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 20 y 26 de julio, 22 de noviembre de 2016, 31 de enero, 19 de julio, 3 de octubre, 5 de diciembre de 2018, 20 de octubre de 2020; Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de junio de 2018, 3 de julio de 1981, 27 de julio de 1993, 25 de mayo de 1995, 22 de junio de 1972, 14 de octubre de 2000, 11 de octubre de 2004, 23 de septiembre de 2011, 12 de enero y 19 de mayo de 2015, 1 de marzo de 2016.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Sofía María Romero Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Aspe a día veintiuno de noviembre del dos mil veintitrés».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 1, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, quien confirmó, el día 16 de enero de 2024, los defectos expresados en la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Aspe, con base en los mismos fundamentos de Derecho.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña C. M. G. C. interpuso recurso el día 21 de febrero de 2024 en los siguientes términos:

«Hechos

Primero. Fraude de Ley

En primer lugar, me veo en la necesidad de rebatir la existencia de ningún fraude de ley como parece desprenderse de la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Aspe cuando refiere que “los promotores del procedimiento están manifestando que hay operaciones jurídicas subyacentes que no van a formalizar prefiriendo acudir al expediente de doble inmatriculación por los motivos que ellos mismos manifiestan” y sigue argumentando que “el procedimiento en cuestión está pensado para los supuestos en los que no hay otros negocios jurídicos encubiertos sino que se acude a ellos porque no hay otra operación plausible para el problema que se ha generado en los folios registrales sin que puedan iniciarse sin otro fundamento de no existir controversia entre las partes y así tramitar una vía rápida para solucionar un problema distinto”. Acaba aludiendo al fraude de ley en la aplicación de las normas (art. 6 CC).

Pues bien, el posible fraude de ley se podría producir, precisamente, si Doña C. M. G. se viera forzada, ante las reiteradas negativas del Registro de la Propiedad para cancelar la finca 21502, a adquirir dicha finca como última opción para evitar la duplicidad de propietarios –ahora comprándose a Don V. C.–. Esa supuesta compraventa sí que no reflejaría la realidad descriptiva y grafica de la situación registral,

además de ser artificiosa y de añadir aranceles que no tiene la obligación de afrontar, dada la superposición registral que vamos a acreditar en el hecho cuarto.

Asimismo, la posibilidad de entablar demanda en juicio declarativo-como se empeña en sostener el Registro de la Propiedad de Aspe- no vendría al caso dado que son, precisamente, los dos únicos afectados por la doble inmatriculación, los promotores del expediente y, por lo tanto, ninguno va a formular oposición ante el Registro de la Propiedad. Por consiguiente, no existiría legitimación pasiva en ese hipotético procedimiento declarativo y estaría abocado a la inadmisión de la demanda.

La única solución, por consiguiente, sería la del artículo 209 LH.

Segundo. Falta de prueba.

En cuanto la falta de claridad y la falta de prueba de la doble inmatriculación, debemos decir que las actuaciones registrales precedentes de donde proviene la doble inmatriculación han sido objeto de discusión y controversia presencial ante el Registro de la Propiedad y que también serán detalladas en el hecho cuarto del presente recurso.

Tercero. En cuanto a la falta de legitimidad de las firmas de la solicitud conjunta, el procedimiento en cuestión, establece que el/la Registrador/a convocará a los afectados a fin de lograr el acuerdo que se firmará por los interesados en presencia de la Registradora.

Cuarto. Actuaciones registrales en las fincas afectadas

Se aportó al Registro de la Propiedad de Villajoyosa 1 un esquema resumen de las actuaciones registrales en las fincas afectadas que demuestra la superposición registral y que, como refiere la Calificación Negativa.

Estas actuaciones registrales previas que son la causa de la superposición registral actual son del conocimiento del Registro de la Propiedad de Aspe, dado que han sido expuestas por esta parte en diversas citas presenciales.

Fincas afectadas

4960 (finca matriz) Casa física real tiene coordinación gráfica en catastro mientras la 21502 no tiene coordinación gráfica en catastro. No tiene referencia catastral.

En noviembre de 2023, V. C. C. y Doña C. M. G., dándose cuenta de la superposición registral, llegan a un acuerdo suscribiendo el escrito promoviendo el procedimiento del art. 209 LH ante el Registro de la Propiedad de Aspe solicitando la cancelación registral de la finca 21502, que ya quedó "superpuesta registralmente" por la 4960 en el punto 7 anterior.

Por todo lo expuesto, volvemos a repetir que el fraude de ley (que menciona gratuitamente la Sra. Registradora) se podría producir si ahora Doña C. M. G. se viera forzada a comprar un pedazo que ya es suyo- porque se lo compró ya a A. C. A.-como única opción que le dejan para evitar la duplicidad de una parte de la propiedad con V. C.

Tampoco, como decimos cabría entablar un procedimiento declarativo dado que no existiría legitimación pasiva porque los únicos dos afectados por el procedimiento del art. 209 LH están de acuerdo en dicha cancelación. Este juicio declarativo procede cuando existe controversia entre dos o más titulares registrales y no es el caso.

Con todos nuestros respetos y, aunque que la falta de referencia catastral de la finca 21502 puede haber propiciado el error registral, es obvio que éste se ha producido por causa imputable al Registro de la Propiedad, que es quien debe subsanarlo sin acusar a los promotores del expte. de fraude de ley.

Por todo lo expuesto,

Solicito que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su virtud, tener por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Aspe.

21502 (finca segregada de la 4960) trozo de casa
22651 (finca segregada de la 21502) trozo de trozo de casa

Actuaciones registrales

1. En 1928, la finca 4960 propiedad de J. L. C. pasa a G. L. B. y J. L. B. (hermanas). Superficie aproximada 179 mts cuadrados.

La casa física coincide íntegramente con la finca 4960 de la CI (...), cuyo titular registral actual es doña C. M. G.

2. En 1965, G. L. B. hereda de su hermana J. su proindiviso.

3. En 1978, se segrega de la finca 4960, la 21502 y la adquieren N. C. C. y V. C. B. Superficie aproximada 42,30 mts cuadrados.

La casa colindante por la derecha también es propiedad de ellos.

4. En 1984, G. L. "recompra" parte de la finca 21502, surgiendo la finca 22651. Segregación practicada en nota al margen de la hoja registral de la finca 21502. La superficie recomprada por G. L. tiene una superficie aprox de 20,91 mts cuadrados.

5. En 1987, A. A. B. y A. C. P. compran a G. L. las fincas 22651 y la 4960, Superficie aproximada 157,61 mts. cuadrados.

6. En 2012, A. C. A. hereda de sus padres las dos fincas, la 22651 y la 4960. Superficie aprox. 157,61 mts cuadrados.

7. En Febrero de 2021, se practican dos actuaciones registrales, a saber:

A) Se realiza en la hoja registral de la finca 4960 una agregación de las fincas 4960 y 22651, absorbiendo [sic] la grande a la pequeña. Superficie aprox 157,61 mts cuadrados (en la hoja consta 152 mts cuadrados).

b) En la misma hoja se practica una ampliación de cabida de la finca 4960 (de unos 31,04 mts cuadrados) y llegando la finca 4960 a tener una superficie de 188,65 mts cuadrados.

Según catastro, la finca 4960 tiene 179 mts cuadrados, pero en la realidad tiene 182 mts cuadrados.

Aquí es cuando la finca 4960 "ocupa de nuevo" la 21502. Es donde se produce la "superposición registral" y la doble inmatriculación.

8. En septiembre de 2021, Doña C. M. G. adquiere la finca 4960 a Don A. C. A. Superficie aproximada 182 mts cuadrados

9. En junio de 2022, Don V. C. hereda de N. C. y V. C. B. (sus padres) la finca 21502 y la reclama a Doña C. M. G. como "copropietaria, al menos"

10. Por todo lo expuesto, entendemos que se ha producido una doble inmatriculación de una parte de una casa (fincas solapadas) en folios registrales distintos. La 4960 [sic].»

V

Don José Miguel Coll Rodríguez, como registrador de la Propiedad accidental de Aspe, emitió informe en defensa de la nota de calificación de la registradora de la Propiedad titular, doña Sofía María Romero Rodríguez, el día 26 de febrero de 2024, manteniendo en su integridad el contenido de dicha nota, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 103, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; 166.11.^a y 193.2.^a y 4.^a del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 8 de marzo y 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 27 de julio de 2012, 4 de julio y 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 21 de diciembre de 2015, 21 de abril y 26 de julio de 2016, 27 de junio de 2017, 10 de mayo de 2018 y 6 de agosto de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es correcta la actuación de la registradora al suspender el inicio de un procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la doble inmatriculación, concurriendo las siguientes circunstancias:

– mediante instancia suscrita por doña C. M. G. C., como titular registral de la finca 4.960 del término municipal de Aspe, y don V. C. C., como titular registral de la finca 21.502 del mismo término municipal, se solicita la incoación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por entender que existe doble inmatriculación entre las fincas descritas.

La registradora suspende el inicio del procedimiento por los siguientes defectos:

– por una parte, en cuanto a la forma, por no constar la legitimación de las firmas de los promotores del expediente, por lo que no es posible constatar que las firmas extendidas sobre el documento presentado pertenezcan a los titulares de las fincas afectadas.

– por otra parte, respecto al fondo, la registradora pone de manifiesto en su nota de calificación que existen dudas de que se trate de una doble inmatriculación ya que las dos fincas registrales sobre las que se pretende incoar el procedimiento de subsanación de doble inmatriculación «han sido fruto de diversas modificaciones tanto desde el punto de vista dominical como descriptivo en los tres últimos años», y señala los siguientes defectos: falta de claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación, falta de prueba de la doble inmatriculación, incorrecta aplicación de los principios de fe pública y prioridad registral, imposibilidad de cancelación de la inscripción a favor de don V. C. C., e improcedencia de la nota marginal de tipo cautelar que se solicita en el punto séptimo.

La recurrente rebate la posible existencia del fraude de Ley puesto de manifiesto en la nota de calificación de la registradora, considerando que el mencionado fraude de Ley se produciría precisamente si se viera obligada a adquirir una finca que ya es suya. Añade que la única solución para subsanar la doble inmatriculación que, a su juicio se ha producido, es la del artículo 209 de la Ley Hipotecaria ya que no cabría entablar un procedimiento declarativo pues no existiría legitimación pasiva porque los únicos dos afectados están de acuerdo en dicha cancelación. Por otro lado, señala que la falta de claridad y falta de prueba de la doble inmatriculación han sido objeto de discusión y controversia presencial ante el Registro de la Propiedad, incorporando en el escrito de recurso una explicación de las actuaciones registrales llevadas a cabo sobre cada una de las fincas afectadas y esquemas hechos a mano en varios folios, que considera ponen de manifiesto la existencia de doble inmatriculación. Finalmente, en cuanto a la falta de legitimación de las firmas de la instancia, señala que el acuerdo se firmará por los interesados en presencia de la registradora.

2. Como cuestión procedimental previa, hay que señalar que el objeto del recurso únicamente se limita a los documentos que la registradora tuvo a la vista al tiempo de emitir su calificación, en este caso, la instancia de solicitud de inicio del procedimiento de doble inmatriculación. En cambio, todos los documentos que se aportan al tiempo de la interposición del recurso, y que, por tanto, la registradora no ha tenido ocasión de calificar, se consideran extemporáneos y no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución del recurso. En el presente caso, como se ha señalado, junto al escrito de recurso, se acompaña una explicación de las actuaciones registrales llevadas a cabo sobre cada una de las fincas afectadas y esquemas hechos a mano en varios folios, que no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución del recurso.

Así resulta del artículo 326 de la Ley Hipotecaria al disponer que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Centrándonos en los defectos señalados en la nota de calificación, el primero es el relativo a la falta de legitimación de las firmas de los promotores del expediente.

Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación y, además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria que establece que «el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria sólo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos en las fincas afectadas por la doble inmatriculación.

En el supuesto de iniciarse el expediente a solicitud del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de las fincas afectadas por esta situación de doble o múltiple inmatriculación, cabe recordar que, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o por su ratificación ante el registrador. Este criterio ha sido confirmado por las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013 y 10 de mayo de 2018, las cuales señalan que toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador y ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

En consecuencia, el recurso debe ser desestimado en este punto (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

Defecto de fácil solución pues basta su ratificación ante el registrador.

4. Pasando ahora al análisis de los defectos de fondo expresados por la registradora en su nota de calificación, debemos partir de la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria que 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 (cfr. Resolución de 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.

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 (cfr. 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 y 21 de abril de 2016, entre otras).

5. En el caso concreto de este expediente, la registradora suspende el inicio del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por no entender justificado su inicio al tener dudas de que exista una doble inmatriculación. Señala que las dos fincas registrales afectadas han sido fruto de diversas modificaciones tanto desde el punto de vista dominical como descriptivo en los tres últimos años.

Estas modificaciones son las siguientes:

En cuanto a la finca registral 4.960, en la inscripción 16.^a de agregación, don A. C. A., titular registral de las fincas 4.960 y 22.651, agrega la segunda a la primera por medio de escritura de agregación autorizada el día 17 de septiembre de 2021 ante el Notario de Aspe, don Rafael Moreno Olivares, solicitando en la misma la tramitación del procedimiento de inscripción de bases gráficas y rectificación de cabida del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el cual se notificó a todos los colindantes registrales y catastrales, entre los que figuran los titulares registrales de la finca 21.502, que entonces eran don V. C. B. y doña N. C. C., sin que por parte de los mismos se formulara ninguna alegación. El procedimiento concluyó con la inscripción de la mayor cabida de la finca registral 4.960. Posteriormente, adquiere la propiedad de la finca fruto de la agregación doña C. M. G. C., en escritura de fecha 17 de septiembre de 2021 autorizada por el mismo notario antedicho que causó la inscripción 17.^a

Respecto a la finca 21.502, consta como titular registral el otro promotor del expediente, don V. C. C., en la inscripción 2.^a de fecha 22 de marzo de 2023, por virtud de escritura de herencia autorizada ante el notario de Alicante, don Delfín Martínez Pérez, el día 16 de junio de 2022.

Además, hay que tener en cuenta que la finca 21.502 se segregó en su momento de la finca 4.960.

6. Teniendo en cuenta el historial registral de las fincas y las manifestaciones realizadas en la instancia presentada a inscripción, la registradora señala como primeros defectos en su nota de calificación falta de claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación y falta de prueba de la doble inmatriculación. Así, en la instancia se habla, por un lado, de que la finca 4.960 (propiedad de doña C. M. G. C.) se halla registralmente superpuesta respecto de la finca 21.502 (propiedad de don V. C. C.) y, por otro, se solicita la cancelación registral de la inscripción a favor de don V. C. C., considerando que tales manifestaciones resultan contradictorias.

Por otro lado, la registradora pone de manifiesto que «no se justifica por ningún medio de prueba la finca que “se superpone” sobre la otra toda vez que ni se hace alusión a los metros que se ven implicados ni se explica en qué compromete la base gráfica catastral inscrita a la colindante. Además, tampoco se indica si la “superposición” es total o parcial ni se aporta plano/informe/certificación de la superficie que, según los promotores, es objeto de conflicto». En este punto, hay que señalar que la recurrente junto al escrito de recurso acompaña una explicación de las actuaciones registrales

llevadas a cabo sobre cada una de las fincas afectadas y esquemas hechos a mano en varios folios, pero estos documentos no pueden ser tenidos en cuenta en la resolución del recurso por extemporáneos, como ya se analizó en el segundo fundamento de Derecho. Por lo tanto, la única documentación que puede tenerse en cuenta en la resolución del presente recurso es la que haya sido objeto de calificación por la registradora, en este caso, la instancia de solicitud de inicio del procedimiento de doble inmatriculación, con las manifestaciones que en la misma se contienen.

Además, la registradora entiende que la supuesta superposición registral a que aluden los promotores del expediente se refiere a una cuestión descriptiva y gráfica, no a la titularidad de las fincas. En este sentido, hay que tener en cuenta que, de las investigaciones realizadas en el Registro, resulta que la superficie de una de las fincas, la 4.960 es fruto de un procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tramitado en el año 2021, y en el que no se manifestó oposición alguna por parte de los entonces titulares registrales de la colindante, que es la registral 21.502. Esto podría poner de manifiesto que se ha producido una superposición gráfica, de manera que con la rectificación de cabida la superficie de la finca 4.960 hubiera «agregado» la superficie de la finca 21.502. Sin embargo, no justifica la superposición en cuanto a la titularidad, sin que en ningún punto de la instancia se realice ninguna aclaración sobre el motivo por el que debe cancelarse la titularidad de don V. C. C.

Examinada la documentación presentada junto con la instancia inicial, se puede concluir que, además de existir incongruencia en las manifestaciones de las partes en cuanto al origen de la supuesta doble inmatriculación, la existencia de la misma no resulta debidamente justificada. Por lo tanto, la calificación de la registradora debe ser confirmada respecto a los defectos relativos a falta de claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación y falta de prueba de la doble inmatriculación.

7. Los siguientes dos defectos expresados en la nota de calificación, relativos a la incorrecta aplicación de los principios de fe pública registral y prioridad registral, también van a ser examinados conjuntamente.

Los promotores del expediente acuden a los conceptos de fe pública registral y prioridad registral para sostener que debe prevalecer la titularidad de doña C. M. G. C. sobre la de don V. C. C., cuya finca debe ser cancelada. En este sentido alegan que doña C. M. G. C. es tercero protegido por la fe pública registral por haber inscrito su derecho en el Registro antes que don V. C. C., y por este motivo debe prevalecer su titularidad.

Como pone de relieve la registradora en su nota de calificación, y ha señalado reiteradamente este Centro Directivo, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma llevada a cabo por la Ley 13/2015, de 24 de junio, sigue sin solucionar el problema de fondo que se plantea en la doble inmatriculación, que es determinar quién es el titular legítimo o cuál puede ser el orden preferencial entre ellos. La jurisprudencia venía considerando que, una vez apreciada la doble inmatriculación, no se aplican los principios hipotecarios, ni, por tanto, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, resolviéndose la colisión por el derecho civil puro.

Recientemente, la Sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015, afirma que la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un solo adquirente del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, debiendo ser protegida su adquisición, conforme a la vigencia del principio de fe pública registral.

En el presente caso, los promotores del expediente dicen estar de acuerdo en que debe prevalecer la titularidad de doña C. M. G. C. por ser ésta un tercero de buena fe y que, por tanto, debe cancelarse el historial registral de la finca propiedad de don V. C. C. Sin embargo, no debe olvidarse que la apreciación de la buena fe en nuestro derecho es una cuestión reservada a los Tribunales.

Además, lo anterior lleva a analizar la cuestión de si es posible que se cancele el historial registral de una finca por la simple voluntad de los interesados, o si debe existir una causa para la cancelación. Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 27 de junio de 2017, en nuestro ordenamiento jurídico el sistema de constitución de

derechos reales y de transmisión del dominio sobre bienes inmuebles es de naturaleza causal (artículos 609 y 1095 del Código Civil), lo que conlleva que el negocio jurídico por el que se pretende dicho efecto debe obedecer a una causa verdadera y lícita; consecuentemente, el mero consentimiento formal no puede provocar una modificación de la titularidad ni, por ende, una modificación registral. Así está expresamente recogido en el artículo 193.2.^a del Reglamento Hipotecario, que señala que toda cancelación debe expresar la causa o razón de la cancelación.

En el caso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, debe asimismo aplicarse el principio causalista que rige en nuestro sistema registral, lo que supone que el simple acuerdo de los interesados no basta para lograr la cancelación de una finca registral, si no que esta cancelación debe obedecer a una causa verdadera y lícita, que justifique debidamente la existencia de la doble inmatriculación.

En el supuesto de este expediente, como señala la registradora no se ha dado una explicación detallada de dónde o por qué existe una doble inmatriculación, lo que equivaldría a expresar la causa y, además, existen indicios suficientes para considerar que a través del procedimiento de doble inmatriculación se estén encubriendo negocios jurídicos no formalizados correctamente. En concreto, como ya se ha señalado anteriormente, respecto a la finca registral 4.960 se tramitó un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con notificación a los colindantes, entre los que estaban los entonces titulares registrales de la finca 21.502, que no expresaron oposición a la misma. Las circunstancias concurrentes llevan a pensar que a través de este expediente de rectificación de cabida podría haberse encubierto una agregación y compra respecto a la finca registral 21.502 y que por ello ahora se quiere acudir al procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Por lo tanto, teniendo en cuenta las anteriores consideraciones, deben confirmarse los defectos relativos a incorrecta aplicación de los principios de fe pública registral y prioridad registral e imposibilidad de cancelación de la inscripción a favor de don V. C. C.

8. El último defecto señalado por la registradora en la nota de calificación es el relativo a la improcedencia de la nota marginal de tipo cautelar que se solicita en el punto séptimo.

La registradora suspende la práctica de dicha nota marginal al no entender justificado el inicio del expediente y precisamente ser la finalidad de estas notas marginales publicar expedientes en vías de tramitación. Debe tenerse en cuenta la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria que tras señalar que, si el registrador apreciara la posibilidad de existencia de doble inmatriculación, realizará las notificaciones previstas en el artículo, «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».

Interpretando a «sensu contrario» este artículo, en caso de que el registrador suspenda el inicio del procedimiento por no apreciar la existencia de doble inmatriculación, no resulta procedente la práctica de esta nota marginal, que tiene como único objeto advertir de la tramitación del procedimiento para evitar que pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral.

Por lo tanto, el defecto relativo a la improcedencia de la nota marginal debe confirmarse.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 21 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez