

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13512 *Resolución de 4 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz, por la que se deniega la tramitación de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por dudas en la existencia de dicha doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don A. C. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se deniega la tramitación de un expediente para subsanar la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por dudas en la existencia de dicha doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 25 de junio de 2024 por don A. C. L., como titular registral de la finca número 28.589 del término de Cehegín, se solicitaba la tramitación de un expediente para la subsanación de la doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En dicha instancia, manifestaba el compareciente y recurrente que:

a) Que la citada finca procede por segregación de la finca registral matriz 1.057 del citado término municipal.

b) Que doña A. V. C. G. y don F. W. iniciaron un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la agrupación con rectificación de cabida de las fincas registrales número «23998, 23999 y 4101, sitas en Paraje (...), y la 3068, sita junto a las anteriores, pero denominada “paraje (...)”. En la solicitud incluían en el terreno de la finca 23.999, colindante con la 28.589 de su propiedad, el terreno de la misma, omitiendo a ésta como colindante de la finca 23.999. Dicha agrupación se inscribió en el Registro, dando lugar a la finca registral 34.716 del término de Cehegín, sin que hubiera recibido notificación alguna, como colindante, en la tramitación de dicho expediente.

c) Que la finca 23.998 del término de Cehegín, que linda con la finca de su propiedad 25.589 del citado término, mediando camino y acequia, y la finca registral 23.999 del término de Cehegín, que linda directamente con la finca 25.589, que se agruparon en la finca 34.716 del término de Cehegín, también procedían de la misma finca matriz, la registral 1.057 del término de Cehegín.

d) Que la georreferenciación inscrita de la finca agrupada, la registral 34.716, incluía la superficie de su finca registral 28.589. Así lo acreditaba el hecho de que recientemente había iniciado la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la actualización de los linderos de la finca registral 28.589, que fue calificada negativamente porque la georreferenciación aportada invadía la de la finca registral 34.716, aportando una captura del geoportal registral de fecha 25 de junio de 2024.

Con base en estas declaraciones, y alegando la doctrina de las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre de 2018 y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 4 de marzo de 2021, el

compareciente solicitaba la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada esta documentación en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, y ratificada la firma del compareciente ante el registrador, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 6143: / 2024.
Asiento: 635 del Libro Diario 2024, de fecha 25/06/2024.
Lugar de otorgamiento: Caravaca de la Cruz.
Fecha 25/06/2024.

Hechos.

El documento expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Mediante el mismo, Don A. C. L., titular registral de la finca 28.589 del término de Cehegín, solicita la incoación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por entender que entre dicha finca registral 28.589 de Cehegín, y la registral 34.716 del término de Cehegín, inscrita a favor de los esposos A. V. C. G. y F. W., existe una doble inmatriculación entre las mismas.

Fundamentos de Derecho.

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas, en base a 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 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, por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

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 modificaciones (la registral número 28.589 en lo referente a su referencia catastral como quedará expuesto; y la registral número 34.716 es resultante de la agrupación de varias fincas registrales), faltando claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación, así como de prueba de la doble inmatriculación, e incorrecta aplicación de los principios de fe pública y prioridad registral, e imposibilidad de cancelación de la inscripción practicada a favor de los citados esposos.

– Respecto de la registral 28.589 del término de Cehegín, fue adquirida por Don A. C. L., en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa, por herencia en virtud de escritura otorgada en Cehegín, el día 1 de junio de 2.018, ante su Notario Juan Pedro Lamana Pedrero, número 382/2018 de su protocolo, que motivó la inscripción 2.^a de dicha finca, al folio 183 del libro 406 de Cehegín, practicada con fecha 26 de junio de 2018; y en cuanto a una mitad indivisa en pleno dominio y usufructo vitalicio de la restante mitad indivisa, por donación, en virtud de escritura otorgada en Cartagena, el día 5 de noviembre de 2020, ante su notario María Teresa Navarro Morell, número 2942/2020 de su protocolo, que motivó la inscripción 3.^a de esta finca, al folio 184 del libro 406 de Cehegín, practicada con fecha 5 de febrero de dos mil veintiuno, asignado en ambos documentos como referencia catastral para la citada finca

registral 28.589 del término de Cehegín, la siguiente: 30017A041000820000BF, la cual, en ambas inscripciones fue calificada por este Registro como dudosa, por no corresponderse con la identidad del inmueble que comprende dicha finca registral 28.589 de Cehegín, en los términos que expresa el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro.

Posteriormente, en virtud de escritura otorgada en Cehegín, el día 1 de diciembre de 2023, ante su notario Juan Pedro Lamana Pedrero, número 906 de su protocolo, se subsanó la referida escritura de herencia que motivó la inscripción 2.^a de dicha finca registral 28.589 de Cehegín, motivando ambas la inscripción 4.^a de la repetida finca registral 28.589 de Cehegín, practicada con fecha 16 de enero de 2024, en el sentido de que no debió de tener por asignada a dicha finca registral 28.589 de Cehegín, referencia catastral alguna, en lugar de la referencia catastral que se indicó en la citada escritura, y calificada por este Registro como dudosa.

– Respecto de la registral 34.716 del término de Cehegín, fue adquirida por los esposos F. W. y A. V. C. G., por agrupación y adaptación a base gráfica alternativa realizada en escritura otorgada en Cehegín, el día 22 de diciembre de 2021, ante su notario Juan Pedro Lamana Pedrero, número 1021 de su protocolo, que motivó la inscripción 1.^a de dicha finca, al folio 200 del libro 605 de Cehegín, practicada con fecha 21 de Junio de 2022, cuya agrupación lo fue de otras cuatro fincas, registrales 3.068, 4.101, 23.998 y 23.999 del término de Cehegín, previamente adquiridas por dichos esposos en la misma escritura antes relacionada, a las que se les asignó como referencia catastral la siguiente: 30017A041000080000BQ y 3017A041000370000BB. Esta finca, por tanto, es resultante de una agrupación.

– Entre ambas fincas registrales no existe la más mínima coincidencia (en su descripción literaria) que puede albergar alguna duda de que se encuentra doblemente inmatriculada. A mayor abundamiento la finca registral número 28.589 tiene una superficie de 10 áreas y 68 centiáreas y la finca registral 34.716 tiene una superficie de 25.094 m².

Dice el interesado que su finca registral se encuentra dentro de la resultante de la agrupación, si bien no existe indicio alguno que pueda originar duda de que eso es así, pues ni por referencias catastrales se puede dudar (como ha quedado expuesto anteriormente al pretender asignarse a la registral 28.589 referencia catastral que no ha tenido acceso al Registro por existir dudas de identidad) ni por descripción literaria con ninguna de las fincas aportadas a la agrupación, que pueda originar dichas dudas. No existe la más mínima coincidencia para dudar de la existencia de una posible doble inmatriculación.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho,

Resuelvo suspender la práctica de la/s operación/es registral/es solicitadas por el/los defecto/s antes dicho/s.

Contra el presente fallo del registrador los interesados podrán (...).

Caravaca de la Cruz El registrador Fdo: Segundo Miguel Pascual Soler Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Segundo Miguel Pascual Soler registrador/a titular de Registro de la Propiedad Caravaca de la Cruz a día veintitrés de enero del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. L. interpuso recurso el día 5 de marzo de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. (...)

Cuarto. (...)

Al analizar la calificación negativa del Sr. Registrador de Caravaca de la Cruz sobre el particular que nos ocupa, observamos que justifica su negativa a observar una doble inmatriculación fundamentándose en las siguientes circunstancias, que además de exponerse, (...) pasaremos a rebatir: (...).

A la vista de la resolución preinserta, mediante este recurso oponemos lo que sigue:

En el segundo párrafo de los fundamentos de Derecho, pues el primero de ellos es una introducción relativa a las observaciones y prevenciones legales tenidas por el Registrador, es donde se entra a resolver, avanzamos ya que, al menos en nuestra opinión de manera simplista, desacertada, y con argumentos sin solidez alguna. Las fundamenta, en algo tan frágil como argumento, para no apreciar una “doble inmatriculación”; afirmando 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 modificaciones”.

Pues bien, opina el ahora recurrente, que nada aportan, o desacreditan las modificaciones que se puedan inscribir sobre dos fincas inscritas registralmente. Sobre todo, si tenemos en cuenta que el concepto de la doble inmatriculación es el hecho de que una misma finca, por entero o en parte, conste inmatriculada en dos o más veces, en hojas, folios o registros particulares diferentes de un mismo Ayuntamiento o Sección del propio Registro, como es el caso que nos ocupa. Por ello, nada dice el concepto admitido sobre la cuestión de que haya de tenerse en cuenta las modificaciones o inscripciones que se hayan efectuado. Entendiendo en este caso que el argumento expuesto por el Registrador al respecto nada desvirtúa el hecho cierto de que estemos ante lo que se pretende de esta parte.

Pero, además, alude a que las modificaciones que se han practicado en la finca 28.589 de Cehegín son referentes a su referencia catastral –ya hemos indicado y lo reiteramos, que dicha finca, por ahora, carece de tal referencia–.

Y en cuanto a la otra finca, parte de la controversia, la 34.716 de Cehegín es fruto de la agrupación de varias fincas registrales –aquí obvia el Registrador que donde está uno de los vértices de la cuestión–. Pues dicha agrupación se hace alegando un exceso de cabida, que realmente no es tal, es mera ficción con la deliberada intención de adueñarse de mi propiedad como ya venimos sosteniendo de tiempo ante, precisamente, el Sr. Registrador en cuestión.

Considerando, como se sostiene, que ninguna de tales cuestiones afecta al hecho nuclear de si estaríamos, o no, ante una doble inmatriculación.

Sigue el Registrador, en este segundo párrafo de su calificación, aludiendo a circunstancias que, a nuestro decir, de una forma retórica pretenden, no argumentan y fundamentar sólidamente una calificación negativa, más bien, las efectúa para encubrir una resolución incorrecta, pero predeterminada ante un caso que conoce, o debería conocer perfectamente y que parte de un error previo, no haber notificado el expediente de agrupación por el que se forma la finca registral 34716 de Cehegín, a un colindante registral, el ahora recurrente, dueño de la finca 2589 de Cehegín, hecho que ha motivado la situación que nos ocupa en este momento.

Sostiene el Registrador otro argumento, “faltando claridad en cuanto al objeto del expediente de doble inmatriculación, así como a la prueba de la doble inmatriculación, e incorrecta aplicación de los principios de la fe pública y prioridad registral, e imposibilidad

de cancelación de la inscripción practicada a favor de los citados esposos –en referencia a los dueños de la finca 34716 de Cehegín–”

En este sentido, esta parte argumenta que, el objeto de instar la incoación del expediente en cuestión es claro la que quieren usurpar. A dicha premisa, podemos oponer que el objeto no es otro que el defender nuestro patrimonio, somos dueños de una finca, que está inscrita en el registro, por tanto, ampara por el mismo ante terceros, y ante la circunstancia de que unas personas, faltando deliberadamente a la verdad, aduciendo un exceso de cabida meramente instrumental, se la quiere apropiar. Que precisamente, por una mala praxis de ese Registro de Caravaca de la Cruz; al despachar la agrupación de fincas que dio origen a la finca 34716 de Cehegín, –no se tuvieron en cuenta las prevenciones y preceptos del artículo 199 de la LH–, y aun siendo colindante registral, el ahora recurrente, no fue notificado de ello. Así, el objeto es claro y concreto, poder defender mis intereses y poner de manifiesto que mi finca es objeto de una doble inmatriculación hasta que por los tribunales se resuelva esta cuestión (...).

La prueba de la doble inmatriculación a la que alude el Sr. Registrador en sus fundamentaciones, y que, a su decir, pone en duda, es evidente. Como sostenemos, estos señores, aprovechando su agrupación alegaron un exceso de cabida de mil quinientos metros cuadrados (1.500m²) precisamente la superficie real de mi finca, y la inscriben como parte de la suya. Advertido este hecho, se puso en conocimiento del Registro en cuestión, indicándoles además de que, como sostenemos, no se nos notificó dicha agrupación de fincas, pese a ser evidentemente colindantes registrales, y la agrupación siguió adelante, sin que el Registrador hiciese nada al respecto. En este sentido, basta acudir a la Resolución emitida por esa Dirección General, Resolución de 29 de octubre de 2024 (BOE Núm. 282, viernes 22 de noviembre de 2024, Sec. III. Pág. 157.355 y siguientes). Dicha resolución resolvió algo que ahora se revela crucial, la finca 28.589 de Cehegín, la de mi propiedad, y las fincas 23998 y 23999, ambas de Cehegín, siendo dos de las fincas agrupadas que dan origen a la ya citada 34716 de Cehegín son colindantes, y a su vez dimanantes de la finca matriz registral 1057 de Cehegín (...).

En este caso, al proceder varias de las fincas agrupadas en la 34716 de Cehegín, así como la 28589 de Cehegín de una misma finca matriz, la 1057 también de Cehegín, puede establecerse la colindancia entre varias de las fincas agrupadas. Concretamente, la finca 28589 de Cehegín, la de mi propiedad, colinda directamente con la 23999 y “mediando camino y acequia” con la 23998. Además, precisamente toda la superficie de mi finca, si se acude a la realidad física, se puede comprobar por cartografía, está enclavada junto a la antigua finca 23999 –ahora una de las agrupadas– (...). Para ello se inserta imagen, que fue obtenida en su momento, del Geoportal Registradores.

[se insertan imágenes]

Como se aprecian en las dos imágenes (...), marcado en “rojo” figura la superficie real de la finca 28589 de Cehegín, en “verde” se resalta el resultado de la agrupación que dio origen a la finca 34716, señalando las dos fincas colindantes a la de mi propiedad, las registrales de Cehegín 23998 y 23999. Esta imagen se corresponde con una actualización de linderos, que a instancia de mi parte se intentó y que fue rechazada, entre otros motivos, por no poder inscribir mi representación gráfica catastral sobre la ya inscrita por los agrupantes. Considera esta parte, que ello es más que un indicio, es un hecho constatado incuestionable, de que existe una más que evidente doble inmatriculación en el caso que nos atañe.

También en contra posición a lo afirmado por el Registrador en ese segundo párrafo que continuamos analizando, sobre la falta de claridad en cuanto a la presunta incorrecta aplicación de los principios de fe pública y prioridad registral, e imposibilidad de

cancelación de la inscripción practicada a favor de los citados esposos; esta parte solo comprende a poner de manifiesto los siguientes ítems:

La finca de mi propiedad 28589 de Cehegín, que adquiero por sucesivas herencias y extinción de usufructo, tuvo su acceso al Registro de la Propiedad de Caravaca en el año 2001, habiendo sido adquirida en 1984 por mis padres. La finca agrupada 34716 de Cehegín, procede de una agrupación de cuatro fincas adquiridas en el año 2021 y cuya agrupación se tramita e inscribe en el año 2022. Por ello, respecto de la aplicación de los principios de fe pública y prioridad registral a los que alude el registrador, ninguna duda cabe de que mi finca, goza de una inscripción muy anterior, y sin haber sufrido ninguna modificación o negocio traslativo, de carga u obligación desde su creación por segregación de la finca matriz 1057 de Cehegín, como se puede comprobar. Sin embargo, la 34716 de Cehegín, es una finca de recentísima creación, y que procede del procedimiento del artículo 205 de la LH –calificado como dudoso por la propia LH–, en cuya formación, además, se alega un “exceso de cabida” que como digo es del todo falsario y creado de modo instrumental para precisamente adueñarse de mi finca, previamente inscrita.

Todas estas circunstancias, parecen haber sido ignoradas, por tanto, no valoradas, por el registrador, resulta obvio. Quizás, no se haya molestado, al valorar y decir sobre la situación a leer las notas marginales de las fincas en litigio, de haberlo hecho, habría advertido la procedencia de una misma finca, y quizás habría llegado a concluir la colindancia, por ende, un sólido indicio de que podría estar dándose la doble inmatriculación que alego de parte. Todo ello, sin tener en cuenta la recentísima Resolución de esa Dirección General en la que se me reconoce como colindante de las fincas agrupadas, Resolución que parece haber obviado también ahora el Sr. registrador, quizás por “respetarla, pero, por motivos que no alcanza a entender esta parte, no compartirla” (...).

Como se aprecia, el relato que se hace sobre la finca 28589 de Cehegín por parte del registrador obvia datos, al entender de esta parte relevantes. No hace referencia a la fecha de formación de la finca, 1984, ni al modo, segregación de la matriz registral de Cehegín 1057. Tampoco menciona la fecha de inscripción registral de la misma en el año 2001. Datos que como se pueden apreciar en el caso de la finca 34716 de Cehegín si detalla, lo cual resulta cuanto menos llamativo, e indiciario de una presunta falta de objetividad.

También resulta curioso, por considerarlo carente de validez, no solo ante terceros, incluso de relevancia jurídica de ningún tipo, el hecho de que el Sr. registrador se entretenga en relatar que, por un error tipográfico, –no imputable a esta parte, en su momento–, en la primera escritura de herencia de la que fue objeto la finca 28589 de Cehegín se incluyera una referencia catastral que no le pertenecía. Al respecto de este asunto, el Sr. registrador cita que dicha referencia catastral –consta en la imagen inserta– que figura en ambas escrituras de herencia, también reseñadas en la imagen, fue en su momento, y en ambas inscripciones calificada como “dudosa”; pues bien, si se me permite, ambas calificaciones, en su momento, no fueron muy afortunadas, al considerar dicha referencia catastral como “dudosa” respecto de la finca 28589 de Cehegín, y ello es así por evidente; la mentada referencia catastral, y por ende su representación gráfica, que se adjuntaba en ambas escrituras, se corresponde realmente con la finca 21092 de Cehegín, también de mi propiedad con una superficie de más de una hectárea, y que por cierto, también se inscribió en ese Registro de Caravaca, con ocasión de las dos escrituras de herencia que cita el registrador. Por ello, resulta cuestionable el buen tino a la hora de valorar y comprobar los trabajos que se llevan a cabo en dicho Registro de Caravaca, pues poca, ninguna duda, mejor dicho, puede plantearse ante una referencia catastral que refleja una finca de más de una hectárea y se asocia a otra finca, en este caso la 28589 de Cehegín, con una superficie de mil quinientos metros aproximadamente, casi diez veces menos de extensión. Pero a mayores, y sin que tenga que ver con la cuestión que aquí, y ahora se plantea, poco afortunado debió de estar el empleado del Registro de Caravaca, que despacho la

inscripción de una, o de ambas escrituras de herencia, pues no apreció que dos de las fincas referidas en los títulos tenían una misma referencia catastral, como digo evidentemente no vinculable a la finca 28589 de Cehegín, por superficie.

No obstante, como digo, resulta cuestionable que el Sr. registrador, si no es por algún extraño interés, cite ahora en esta calificación que se recurre, el mentado dato, máxime, cuando detectado dicho error, como reitero, tipográfico, en la primera escritura de herencia, y no imputable a esta parte, inmediatamente se subsanó el mismo, mediante escritura de fecha 01 de diciembre de 2023, en el sentido de que no se debió asignar referencia catastral alguna a la citada finca de Cehegín 28589, en lugar de la que se asignó en dicha escritura –error que se arrastró en la segunda escritura de herencia–. Así, teniendo en cuenta que el error producido en su momento, tan pronto como fue detectado, se corrigió en tiempo y forma por esta parte, ya conocido e inscrito en el Registro de Caravaca. Esta parte, con muchos menos conocimientos jurídicos que el Sr. registrador, considera que no ha de tener efectos, referencias o anteposición en procedimiento alguno tal referencia catastral errónea de partida, menos cuando se ha subsanado e inscrito en el mismo Registro su corrección, por tanto, es palmario que la finca 28589 de Cehegín, como por otra lado venimos sosteniendo de largo, no tiene asignada referencia catastral alguna, poca o ninguna duda puede plantear dicha circunstancia, pese a lo cual, el Sr. registrador persevera en mantener viva esta cuestión, quizás, porque desde ahí parte el error que nos trae hasta esta situación, cuando se realizaron las notificaciones por la agrupación que dio origen a la finca de Cehegín 34716, ahora controvertida como doblemente inmatriculada junto a la de mi propiedad, quién despachó el expediente, solo tuvo en cuenta los documentos y datos catastrales, pese a trabajar en el registro, por ende, obviando el procedimiento y comprobaciones que prescribe el vigente artículo 199 de la LH, pues de haberlo hecho correctamente, y atención a los colindantes registrales también, ahora no estaríamos en estos términos “cosas veredes amigo Sancho” que diría don Alonso Quijano.

Todo ello sin perder de vista que, no puede haber confusión entre el inmueble catastral o parcela y el inmueble registral o finca; no son la misma cosa ni tienen porqué serlo, aunque en muchos casos puedan coincidir (...).

Bueno, es en este párrafo cuarto donde el Sr. registrador alcanza, a decir de esta parte, el colmo de los despropósitos, dicho sea, desde el mayor respeto que se puede mantener ante las afirmaciones que se efectúan por su parte, y que vamos a desgranar detalladamente.

Como vemos, la finca 34716 de Cehegín se forma inequívocamente por agrupación de cuatro fincas previas, las reseñadas por el Sr. Registrador, todas en el término municipal de Cehegín, y procedentes de una finca matriz, la 1057 de Cehegín. Pues, precisamente, aunque se incurra en reiteraciones, la finca de mi propiedad, registral 28589 de Cehegín, también procede de una de las segregaciones de esa 1057 citada, y de su parte cuarta concretamente, como la 23999 citada, tal como se desprende de la lectura de la Certificación registral de dicha 1057 (...), por tanto, sin género de dudas, al Sr. Registrador parece que no le ha quedado claro, y eso que esa Dirección General a la que recurro hastiado, ya resolvió al respecto como hemos dicho, dándonos la razón, la agrupación de las citadas fincas, 34716 de Cehegín, y la 28589 de Cehegín, más que le pese a este funcionario público, son fincas colindantes, existiendo por tanto la posibilidad, negada por el Sr. registrador, de que se pudiera haber incurrido en una doble inmatriculación.

Sigue el Sr. registrador en su calificación haciendo, digamos que, de las suyas, pues no entiende esta parte, como lleva a cabo este Señor las comprobaciones de sus archivos, libros, bases gráficas, etc., para adoptar las decisiones de tanta trascendencia para los administrados. Afirma, que, entre ambas fincas, la 28589 y 34716 de Cehegín no existe la más mínima coincidencia, y entre paréntesis cita “(en su descripción literaria)” que pueda albergar alguna duda de que se encuentran doblemente inmatriculadas.

A la vista de lo anterior, solamente decir que, si tenemos en cuenta que la descripción literaria de una finca, a grandes rasgos, los elementos que describen la finca son: su situación física detallada; su naturaleza –rústica o urbana–; linderos; superficie; se incluirá, en su caso, la referencia catastral y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro.

Simplemente de un cotejo de las notas simples de las fincas que nos atañen, se puede concluir que, incuestionablemente, el Sr. registrador de Caravaca de la Cruz, en la calificación que recurre esta parte, estaría faltando a la verdad, tal como vamos a evidenciar, cuando cita Sic. “Entre ambas fincas registrales no existe la más mínima coincidencia (en su descripción literal) que pueda albergar alguna duda de que se encuentra doblemente inmatriculada”.

De facto y basando todas mis afirmaciones en los fundamentos de derecho que a continuación se mencionan:

I. Derecho a la propiedad:

– El artículo 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad, que incluye el derecho a la titularidad y disposición de los bienes inmuebles. Este derecho no debe verse afectado por errores o denegaciones en el Registro de la Propiedad, pues además se entiende que es el órgano que garantiza seguridad jurídica al ciudadano, con relación a la titularidad de bienes inmuebles de los que dispone, siempre que haya pruebas suficientes de que se es titular legítimo del bien, como en el caso que nos ocupa se acredita que tradicionalmente desde la inscripción de la finca, mis padres y después yo, hemos sido titulares registrales de la misma.

II. Principio de prioridad y legitimación del Registro de la Propiedad:

– Según el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, la inscripción en el Registro de la Propiedad confiere legitimidad a la persona inscrita como titular de los derechos sobre el inmueble. Es por ello, que en base a todo lo descrito el registro de la propiedad debe basar las inscripciones en el estudio de sus libros y no, a través del catastro, pues si la inscripción se hubiera realizado acudiendo a la finca matriz 1057 del RP de Caravaca de la Cruz, como anotación al margen la FR 28589 es una segregación de la misma, siendo por ello fácilmente identificables como titulares registrales. El derecho a la propiedad ha sido vulnerado, pues principalmente el Sr registrador solamente ha acudido a las bases catastrales para realizar el expediente de agrupación con exceso de cabida que da lugar a la FR 34716 del RP de Caravaca de la Cruz. Llamando la atención, cómo puede tenerse en consideración los datos que obran en otro órgano totalmente distinto y que además sólo pueden ser tenidos en cuenta a efectos indiciarios y para el pago de tributos, pues el acceso a ser titular de propiedades tiene un matiz totalmente distinto.

III. La doble inmatriculación y el principio de “tracto sucesivo”:

– La Ley Hipotecaria establece que la inmatriculación debe realizarse de acuerdo con el tracto sucesivo, lo que implica que una finca no puede ser inscrita más de una vez sin seguir los procedimientos adecuados descritos en los arts. 20, 22 y 24 de la Ley Hipotecaria. A la vista de lo expuesto, ha existido una inscripción incorrecta o error en el registro pues además se deniega a esta parte la doble inmatriculación, teniendo ambas partes título legítimo para la inscripción.

IV. Error material o, de hecho:

– Las denegaciones pueden estar basadas en un error material o de hecho en la calificación registral. Solicitando la rectificación del error en la inscripción anterior y la correspondiente inscripción correcta de la finca. Artículo 40 de la Ley Hipotecaria: establece que el registrador debe rectificar errores materiales en el registro.

V. Tutela judicial efectiva:

– El artículo 24 de la Constitución establece el derecho a la tutela judicial efectiva, lo que implica que cualquier persona puede recurrir ante un órgano jurisdiccional si se ve afectado por la denegación de un derecho registrado, basado en todas las pruebas documentales y probatorias de titularidad de la finca en cuestión.

VI. Aplicación del principio de “publicidad registral”:

– El artículo 1 de la Ley Hipotecaria establece que el Registro de la Propiedad tiene la finalidad de proporcionar publicidad a los actos jurídicos relativos a los inmuebles, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario. Denegándose el registro de la doble inmatriculación sin considerar este principio, se está vulnerando el derecho a la seguridad jurídica en relación con la propiedad.

VII. Acreditación de legal tenencia posesoria de la finca 28589.

– Sorprende también a esta parte que el Sr registrador no haya tenido en cuenta un hecho constatado y ya remitido al RP de Caravaca de la Cruz, que es la sentencia en Primera instancia (...) Esta resolución, es la base de las pretensiones que en este escrito se manifiestan, puesto que son los propios demandantes y propietarios de la FR 34716 del RP de Caravaca de la Cruz, los que interpusieron una demanda por despojo posesorio alegando que estábamos ocupando parte de su finca; a sabiendas de su falsedad pues conforme quedó acreditado venía siendo tradicionalmente el titular de la propiedad y de la posesión de forma pública, pacífica y consentida por todos los vecinos desde el año 1984. Además, en el seno de este procedimiento judicial fueron alegados todos los justificantes acreditativos de la posesión. Es por ello, que los propios titulares de la finca mencionada son los que alegaron la doble inmatriculación; pues lograron de forma falsaria que el registro inscribiera una agrupación de fincas con exceso de cabida, en la que ese exceso era la finca de mi propiedad tras la negativa a vendérsela.

VIII. Postura falsaria por parte de los titulares de la FR 34716.

– La fe pública registral se basa en la presunción de que los derechos inscritos en el Registro son correctos y legítimos. Esto significa que, salvo prueba en contrario, se presume que el titular inscrito es el verdadero propietario del bien y que los actos o derechos registrados son válidos y oponibles a terceros. Este principio genera seguridad jurídica, ya que quienes actúan de buena fe y se basan en lo que aparece en el Registro tienen la confianza de que las transacciones realizadas son válidas.

La titular de la FR 34716 actuó de mala fe, y ello se puede acreditar puesto que en base a los datos que obran en el Registro fue Doña A. V. C. G. y su letrado el Sr. F. V. quienes solicitaron información de la nota simple y certificación de la finca 28589 del RP de Caravaca de la Cruz en fecha anterior a la solicitud de agrupación con exceso de cabida de sus fincas (...).

A la vista de los extractos de documentos insertados anteriormente, todos ellos obtenidos del Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, durante diversas fases del calvario que dicho organismo nos está produciendo, no cabe más que concluir, que el Sr. registrador, presuntamente se estaría apartando de la responsabilidad que requiere el ejercicio de su cargo, actuando de manera deliberadamente parcial en perjuicio de mis intereses. No cabe otra afirmación, pues como se puede leer y concluir, las descripciones literarias, que el refiere como “no coincidentes”, no solo son coincidentes, en el caso de las referidas a las fincas 28589 de mi propiedad, y las 34.716 la resultante de la agrupación, son casi idénticas, igual ocurre en el caso del cotejo de ambas descripciones literarias entre la ya archicitada 28589, y la 23999, esta última, una de las que forma la agrupación, y colindantes directas, pues a su vez dimanar de la parte cuarta de la finca matriz 1057 también antes citada (...).

Respecto a lo que indica el Sr. registrador en este párrafo anterior, solo tengo que oponer que nuevamente me sorprenden sus fundamentos para no querer apreciar lo evidente, y que al hablar de mí finca siempre omite datos o detalles relevantes para lo que nos ocupa. Afirma que no es posible que se dé la doble inmatriculación por existir una diferencia abultada entre las superficies de las dos fincas controvertidas. Permítaseme hacer la siguiente observación en contra de lo que opina del Sr. Registrador, hasta donde alcanza mi conocimiento de la Ley Hipotecaria, un indigente jurídico ante un registrador, las dobles o más inmatriculaciones pueden ser, totales, o parciales, por tanto, un metro de una finca inscrita dentro de otra distinta basta para constituir dicha figura hipotecaria, pues una misma superficie no puede estar contenida en dos folios registrales distintos, y con distinto titular. Omitiendo, dicho sea de paso, el Sr. registrador que la superficie de mi finca, consta inscrita en el registro con la siguiente literalidad.

Descripción.

Rústica. En término municipal de Cehegín, partido de (...) un trozo de tierra seco, que mide de superficie diez áreas, sesenta y ocho centiáreas, igual a tres celemines aproximadamente, marco de seis mil varas fanega. Linda: Norte, Sur y Oeste, resto de finca, mediante camino y acequia y Este, J. Z.

Referencia/s catastral/es: no consta.

Respecto de esta finca no ha sido inscrita su representación gráfica georreferenciada, y, en consecuencia, no está coordinada con el Catastro a fecha tres de febrero de dos mil veintiuno, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Como se puede leer, habla de una superficie aproximada, ya que, en el momento de la compra, por la escasa entidad de la finca segregada, no se llegó ni a medir, tanto por el comprador, como por el vendedor, se acordó una extensión aproximada, si bien, se fijaron los linderos de manera precisa y en referencia a dos elementos geográficos de difícil variación "un camino y una acequia". Pues bien, obvia el Sr. registrador el dato "aproximada" al referirse en su resolución a mi finca, como digo, extraña estas omisiones de datos en lo que respecta a mis intereses, cuando, para describir los de la parte contraria, parece bastante profuso y detallista. Ahí lo dejo.

Además, en este mismo sentido, en contra de lo que afirma el Sr. registrador, en cuanto a lo descabellado de que se pueda dar la doble inmatriculación en el caso que nos ocupa, por la diferencia tan abultada de las superficies de las fincas controvertidas, hay que recordarle a este señor, que precisamente ese dato se revela fundamental si se interpreta adecuadamente. La finca 34716 de Cehegín tiene una superficie de 25.094m², como podemos ver, y mi finca, la 28589, una superficie aproximadamente de 1.068m² (así consta inscritos, aproximadamente) cuando realmente, es de 1.500m²; nuevamente yerra el registrador en sus valoraciones, pues no ha reparado en el importantísimo detalle, de que, precisamente, el "exceso de cabida" declarado por los agrupantes de la finca de Cehegín 34716, es de 1.500m², ni más, pero tampoco menos, que los metros de superficie que realmente ocupa la finca 28589 de Cehegín, por tanto, es aquí donde estamos ante una doble inmatriculación forzada por estos señores, con declaración falsaria y en mi perjuicio. Evidentemente, Sr. Registrador, hay que leer y analizar los datos las cosas con cariño, y no desde la ofuscación (...).

Bueno, a la vista de los párrafos insertados anteriormente, los cuales concluyen con el acuerdo de suspender la práctica de las operaciones registrales solicitadas por mi parte, esto es, la tramitación de un expediente de doble inmatriculación, dando cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 209 de la vigente LH.

Debo añadir que, esta pretensión se fundamenta con el solo interés, por un lado, proteger mi finca ante la posibilidad de una simulación de venta instrumentar por parte de los contrarios, así como ejercer las acciones que en derecho procedan una vez reconocida dicha situación irregular, y poder subsanar este asunto de una vez por todas.

Como se puede advertir, en sus afirmaciones finales, el Sr. Registrador vuelve a cargar, ya casi con inquina personal contra esta parte, pues las circunstancias que citan

son en descredito de mi actuación al invocar que se procediese en los términos del artículo 209 de la LH, en el convencimiento de que se dan motivos más que suficientes para ello. Vuelve este Señor a citar que no existe indicio alguno que pueda originar duda de que pueda existir una doble inmatriculación, basta leer someramente las descripciones literarias interesadas, para ver que esta parte conserva intacta su cordura. Insiste el Sr. registrador en que por referencias catastrales no se puede tampoco dudar, este aspecto es meridiano, y coincido con él, vengo afirmando que mi finca no tiene referencia catastral desde el principio de todos estos avatares, pero en este sentido, con maldad purulenta, vuelve a citar el Sr. registrador que se pretendió –por mi parte entiendo– asignar una referencia catastral “dudosa” a mi finca 28.589, cuando ha quedado acreditado, y corregido mediante los medios legales pertinentes, que la citada referencia catastral “dudosa” fue un error tipográfico cometido en la notaria que emitió la primera escritura de herencia de la finca 28589 por mi persona; dato por tanto sin efecto de ningún tipo, subsanado y anotado en el folio de la finca en cuestión y que este Señor no para de echarme en cara.

No queda más remedio que insistir en la falta de objetividad e imparcialidad que se espera de un funcionario público que está obligado a desarrollar su función con total lealtad e imparcialidad frente al administrado, pues los registros son el garante de los derechos, obligaciones, cargas y otra circunstancia que operan en la propiedad inmobiliaria, con la responsabilidad que ello supone. Significando, que en los tiempos que corren, con un administración moderna y centrada en la finalidad de ser útil al administrado, no se entienden estas posturas funcionariales que nos recuerdan más que al siglo XXI, al “vuelva usted mañana” del siglo XIX, donde los funcionarios eran auténticos señores feudales que decían de lo justo o injusto según quién tuviesen frente sí. A esa Dirección General corresponde; los registradores no tienen dependencia jerárquica, instar las medidas oportunas para corregir este tipo de conductas ante las que me encuentro, y que lamentablemente, no parecen ser un hecho aislado en el Registro que nos ocupa.

Es por tanto evidente, en base a lo aquí detalladamente expuesto, que la calificación ahora recurrida, ha sido dictada sin ningún rigor, sin llevar a cabo comprobaciones elementales que sustente mínimamente la calificación negativa cuestionada, por tanto, con total ausencia de razonamiento o fundamentación válida, y con la mera finalidad de no dar trámite a un derecho que me asistiría.

Ante esta situación, me resulta obligatorio, que, de estimarlo oportuno, a la vista de todo lo expuesto, y con las muestras de desapego que este registrador ha evidenciado hacia una actuación ajustada a derecho, pues lo aquí evidenciado transciende la mera capacidad que el Registrador tiene para, a su juicio valorar la estimación o no de lo pretendido por quienes acudimos a los registros, desde esa Dirección General se adopten las medidas a su alcance para que este tipo de actuaciones no se repitan.

Por todo lo expuesto, considero y solicito que la calificación negativa sobre la existencia de una doble inmatriculación en el caso que nos ocupa, no debería prosperar, instando al Registrador de Caravaca de la Cruz, a dar curso al expediente y tramites que prescribe el vigente artículo 209 de la LH, al concluir que existen indicios y hechos constatados racionales, puestos de manifiesto por esta parte en el presente recurso e igualmente como ya venimos sosteniendo a la vista de la falta de notificación como titular registral puesto que se establece en la norma y vista la falsedad y la puesta de manifestación ante el Registro en el plazo de suspensorio de la inscripción registral que prescribe la LH de 205 y 207 LH solicitamos que sea el propio Registro en aras de salvaguardar la seguridad jurídica que es una de sus principales competencias, que sea el mismo el que inste a la resolución judicial, o que en su caso anote lo prescrito en el artículo 209 LH en la nota simple, en aras de que no se vulnere el artículo 38 LH pues es uno de los principios rectores, la garantía de la fe pública registral frente a terceros.

Añadiendo para finalizar, que resulta penoso que, además de pagar las tasas registrales, el administrado tenga que hacer el trabajo de este funcionario público».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 17 de marzo de 2025 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 42, 209, 275 bis y 327 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero, 17 de noviembre de 2008 y 13 de mayo de 2011; la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Caravaca de la Cruz de 27 de marzo de 2024; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 2005, 25 de abril de 2016 y 5 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2021, 29 de noviembre de 2023, 22 de marzo, 18 de septiembre y 1 de octubre de 2024 y 12 de febrero de 2025.

1. En el presente expediente se solicita la tramitación de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la doble o la múltiple inmatriculación que, entiende el presentante, se ha producido entre la finca 28.589 del término de Cehegín de su propiedad, y la finca registral 34.716 del mismo término municipal. Ésta se forma por agrupación, entre otras fincas registrales, de las fincas 23.988 y 23.999 del término de Cehegín, colindantes con la que es objeto del expediente. Entiende el recurrente que la agrupación ha integrado en dicha finca la superficie de la finca de su propiedad puesto que se ha inscrito con un exceso de cabida de 1.500 metros cuadrados, que coinciden con la superficie que tiene su finca con la realidad física. Dicha inscripción se ha producido mediante la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que se le haya notificado al compareciente recurrente la tramitación a los efectos de poder efectuar las oportunas alegaciones.

2. El registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz suspende la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria porque, a su juicio, existen dudas sobre la existencia de una doble inmatriculación pues las dos fincas han sufrido modificaciones. La 28.589 en cuanto a la referencia catastral y la 34.716 por ser resultante de una agrupación, sin que existan entre la descripción de ambas fincas registrales la más mínima coincidencia que permita apreciar una doble inmatriculación, utilizando como criterio básico para su decisión el de la superficie que es de 1.068 metros cuadrados para la finca 28.589 y de 25.094 metros cuadrados para la finca registral 34.716.

3. El recurrente interpone el recurso alegando que los indicios de doble inmatriculación son claros y resultan de las descripciones registrales de las fincas implicadas. Todas las fincas implicadas proceden de la segregación de la finca registral matriz 1.057 del término de Cehegín, conocida como «L. T.», lo que implica una colindancia que, por otro lado, ha sido reconocida por la Resolución de esta Dirección General de 29 de octubre de 2024 que ordena al registrador expedir, a instancias del recurrente «copia de todos los documentos que conforman el expediente de agrupación de la finca 34.716, de la que soy colindante registral como propietario de la finca 28.589, todas ellas dimanantes a su vez de la ya citada finca 1.057 de Cehegín, en especial las notificaciones efectuadas a los interesados en la misma», y en segundo lugar «certificación literal de las fincas que componen dicha agrupación, en especial las fincas de Cehegín, 23.998 y 23.999 con las que la finca 28.589, tiene colindancia física directa». La expedición de la certificación se ordenó para que el recurrente pudiera preparar adecuadamente el posible pleito judicial.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto, deben formularse una serie de precisiones formales sobre la tramitación del procedimiento registral en el que ha recaído la nota de calificación recurrida y en el desarrollo del presente recurso. Respecto del procedimiento registral, la primera cuestión anómala que se produce en el desarrollo del mismo es el tiempo transcurrido entre la presentación del título, el día 25 de junio

de 2024, y la nota de calificación negativa, que es de fecha 23 de enero de 2025, sin que conste, de la documentación obrante en el expediente, las vicisitudes que justifiquen tal dilación. En este sentido, debe tenerse en cuenta que el artículo 18 de la Ley Hipotecaria dispone que el plazo para calificar e inscribir es de 15 días, computados desde el asiento de presentación.

Ciertamente, existen supuestos en los que dicho plazo puede prorrogarse, como el supuesto de que no se acredite la liquidación del tributo correspondiente, o la existencia de títulos previos pendientes de despacho. En ese caso, deben expresarse en la nota de calificación todas las vicisitudes por las que ha atravesado el procedimiento registral, que hayan podido retrasar la calificación. Por otro lado, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 25 de abril de 2016, no determina la nulidad de la misma, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de la ley Hipotecaria, es decir, la posibilidad de instar la calificación sustitutoria conforme al artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria y practicar la reducción arancelaria, amén de la posibilidad que se atribuye al interesado de poder interponer recurso cuando tenga por conveniente, pero no indefinidamente, conforme a los principios de seguridad jurídica y de buena fe, como se desprende de las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y 17 de noviembre de 2.008. Debe recordarse, además, los medios que la ley Hipotecaria concede al registrador en aquellos asuntos complejos para los que el plazo de 15 días puede resultar insuficiente, como la de practicar la anotación preventiva por imposibilidad del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria.

Respecto a los trámites del recurso, el informe del registrador, al que se refiere el artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no tiene el contenido que ha fijado esta Dirección General para el mismo. En dicho informe podemos diferenciar dos partes: la procedimental y la de defensa de la nota. En la parte procedimental, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 2 de septiembre de 2005, el registrador expresará todas las vicisitudes por las que ha atravesado el procedimiento registral que resulten del Libro Diario de Presentación, pudiendo reseñar si se ha notificado la calificación, expresando la fecha y forma de notificación y de recepción; si el documento fue retirado; la fecha de solicitud, en su caso, de calificación sustitutoria por parte del recurrente, y la notificación de ésta, a fin de que la Dirección General compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del registrador. En la parte relativa a la defensa de la nota, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 1 de octubre de 2024, no puede el registrador añadir nuevos defectos a los incluidos en la nota de calificación negativa ni alterar sustancialmente su fundamentación o formulación básica, sino desarrollar los fundamentos expresados en la calificación y, en su caso, rebatir la argumentación del recurrente en el desarrollo de esos fundamentos. En el presente caso el registrador se ha limitado a defender la nota de calificación, obviando la parte procedimental del informe.

5. Pasando ya a analizar el fondo del presente expediente, previamente es preciso recordar que la doble inmatriculación es la situación que se produce cuando una sola realidad física ha ingresado dos veces en el Registro, en forma total o parcial, y se ha reflejado registralmente en dos folios distintos. Como declaró la Sentencia número 342/2011 de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, de 13 de mayo, es una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad, pues una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número, vulnerando la exigencia de un folio único para cada finca registral y determinando la neutralización en la aplicación de los principios hipotecarios, al impedir cualquier efecto positivo que pudiera derivar de los respectivos asientos. Esta patología es propia de un Registro meramente literario, que no se apoya en los datos de la realidad física con trascendencia real, ante la falta coordinación del mismo con el Catastro. Y ese fue, precisamente, uno de los objetivos que se persiguió con la Ley 13/2015, de 24 de junio. Ello no obsta a que, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 22 de marzo de 2024 (vid., por todas) «dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se

permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma». Pero, como declaró la Resolución de 18 de septiembre de 2.024, ello no impide que «aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión».

6. Por ello, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación, siendo requisito indispensable para iniciar su tramitación, como han declarado, entre otras, la Resolución de 4 de marzo de 2021, alegada por el recurrente, o recientemente, la Resolución de 12 de febrero de 2025, que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación y «mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, con la aportación por el recurrente de las representaciones gráficas de dichas fincas, no procede la iniciación del expediente».

7. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. También la Resolución de 4 de marzo de 2021, en su fundamento de Derecho cuarto, declara que la negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente, «de forma análoga a lo que sucede en caso 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 la calificación». Para ello, el registrador ha de partir, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferenciaciones implicadas mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Para ello partimos de la descripción de la finca registral 28.589, propiedad del recurrente, que se describe como: «Rústica. En término municipal de Cehegín, partido de (...) un trozo de tierra seco, que mide de superficie diez áreas, sesenta y ocho centiáreas, igual a tres celemines aproximadamente, marco de seis mil varas fanega. Linda: Norte, Sur y Oeste, resto de finca, mediante camino y acequia y Este, J. Z. Referencia/s catastral/es: no consta. Respecto de esta finca no ha sido inscrita su representación gráfica georreferenciada, y, en consecuencia, no está coordinada con el Catastro a fecha tres de febrero de dos mil veintiuno, en los términos del artículo 10 de la Ley Hipotecaria». De dicha descripción resulta que la finca linda por norte, este y oeste con la finca matriz de la que se segrega, que es la registral 1.057. Si acudimos al historial registral de dicha finca, resulta que, al margen de su inscripción 6.^a, constan tres notas marginales de segregación. Por la primera de ellas, de fecha 28 de septiembre de 1988, se segrega de esta matriz la finca registral 23.988 de Cehegín, con una superficie de 8.384 metros cuadrados. Por la segunda nota marginal, de la misma fecha, se segrega de la matriz la finca registral 23.999, con una superficie de 7.885 metros cuadrados. Por la tercera nota marginal, de fecha 5 de abril de 2001, se segrega la finca registral 28.589, con una superficie de 1.068 metros cuadrados. Sin embargo, resulta de la escritura de segregación que causa el asiento que ésta se produjo en el año 1984, por tanto, previamente a la creación de las fincas 23.998 y 23.999.

8. Como resultado de estas segregaciones, las fincas segregadas se describen de la siguiente manera: la finca registral 23.998 se describe como: «Rústica en término municipal de Cehegín, partido (...) un trozo de tierra de olivar de la acequia (...) y en parte inculta en 24 bancales con 77 olivos, cuatro higueras y dieciséis granados, con una superficie de 83 áreas 84 centiáreas, con los siguientes linderos: Norte, Camino (...);

Sur, tierras de F. R. y A. C., mediando un brazal; Este, acequia (...); Oeste, blanca riego de los herederos de J. C. N., mediando un sangrador». La finca registral 23.999 se describe como: «Rústica en término municipal de Cehegín, partido (...) un trozo de tierra seco, con una superficie de 78 áreas 85 centiáreas, igual a una fanega, diez celemines y dos cuartillos, con los siguientes linderos: Norte, Camino (...); Sur, tierras de J. Z. L.; Este, La Verja S.A.; Oeste, N. C. M. y J. C. S.». Y la finca registral 28.589 se describe en la forma vista anteriormente. En cuanto a la descripción de la finca agrupada, la registral 34.716, en el Registro aparecen como lindero sur de la finca 23.999 la de don J. Z. que es el lindero este de la finca registral 28.589. Mientras que dicho lindero, en la finca agrupada resulta ser el lindero este. Tal indicio parece apuntar la inclusión de la finca 28.589 dentro del perímetro de la finca agrupada, con su georreferenciación inscrita, registral 34.716.

9. Del contenido de las descripciones registrales resulta la posible colindancia de las fincas, como presupuesto básico para poder apreciar la doble inmatriculación y la existencia de un posible indicio de doble inmatriculación. Así, el lindero sur de la finca registral 23.999, que es don J. Z. L. coincide, en cuanto al nombre, con el lindero este de la finca registral 28.589. Y el lindero oeste de la finca 23.999, como declara el recurrente, puede coincidir con la finca registral 28.589, pues se identifica como lindero a los señores N. C. M. y J. C. S. que, dada la coincidencia del apellido, uno de ellos puede ser el causante de quien recibe la finca el recurrente como hijo y heredero. En la descripción de la finca agrupada, la registral 34.716, aparecen como lindero este la de don J. Z., que era el lindero sur de la 23.999, siendo el lindero este de la finca registral 28.589, al igual que en la finca agrupada. Este es un indicio bastante concluyente que puede apuntar la inclusión de la finca 28.589 dentro del perímetro de la finca agrupada, con su georreferenciación inscrita, 34.716. En conclusión, del contenido del Registro parece derivarse que la finca registral 28.589 linda al este con don J. Z. L., lindero sur de la finca registral 23.999, que pasa a ser el lindero este de la agrupada, desapareciendo la colindancia con la finca 25.589.

10. A su vez también existen otros indicios de la posible existencia de doble inmatriculación, que no resultan de las descripciones registrales, pero sí del contenido del Registro. El primero de ellos es la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, recaída en otro procedimiento registral en el que el recurrente instó la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para inscribir la georreferenciación de la finca 28.589. Su titular registral aportó una georreferenciación de la que resulta que la finca tiene ahora una superficie de 1.500 metros cuadrados y no de 1.068 metros cuadrados. Dicha georreferenciación, que parece debió ser alternativa, puesto que la parcela catastral que se corresponde con la identidad de la finca registral 28.589 no está dada de alta en Catastro, ubica la finca dentro de la georreferenciación de la finca agrupada 34.716, razón por la cual el registrador deniega la tramitación del expediente. Ello, unido a que el exceso de cabida que se inscribió en la finca agrupada coincide con la superficie de la finca cuya inscripción se solicitó en el expediente del artículo 199, siendo en ambos casos de 1.500 metros cuadrados, refuerza la existencia del indicio de una posible doble inmatriculación.

11. A reforzar, todavía más, esta conclusión contribuye la aportación por parte del recurrente de la sentencia de 27 de marzo de 2024 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 2 de Caravaca de la Cruz, recaída en el juicio verbal número 459/2023, derivado del ejercicio de una acción de reclamación de la posesión del artículo 250.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en la que los titulares registrales de la finca agrupada reclaman la recuperación de la posesión, siendo demandado el ahora recurrente. El Juez no estima la demanda y absuelve al demandado, de devolver la posesión a los demandantes, afirmando en su fundamento de Derecho cuarto: «De la documentación pública aportada, que no ha sido impugnada en cuanto a su autenticidad y por lo tanto, despliega todo su valor probatorio, ex art. 326 LEC, resulta que el demandado es propietario de un trozo de tierra seco de superficie registral 1.068 m², que fue segregado en el año 1984 de la (...) en Cehegín, partido de (...) y comprado

el 22 de agosto de 1984 por su padre D. N. C. F. a la entonces propietaria D.^a M. C. C. G. y M. Los lindes de esta finca eran: norte, sur y este con el resto de la finca matriz de la que se segregó, mediando camino y acequia; y Este, J. Z. (realidad J. Z.). Estos lindes recogidos en la escritura de segregación y compraventa de 1984, coinciden con la realidad física actual de la finca, puesto que en todos sus vientos linda con el camino y acequia de la que entonces era la finca matriz y, por el viento Este, linda con los herederos de J. Z.». Más adelante, afirma el juez en referencia a la finca 28.589: «Esta finca registral, según el análisis pericial y topográfico realizado por el perito de la parte demandada y acorde con la documentación que anexa en su informe, coincide con la subparcela “d” de la parcela catastral 109 del polígono 41 del Paraje (...) en Cehegín. En el informe pericial, el perito topógrafo hace una completa y exhaustiva medición sobre el propio terreno, adjuntando fotografías a color y planos, donde se comprueba, sin lugar a dudas la identidad, la ubicación física y topográfica de la finca del demandado, sus dimensiones y características físicas (y la antigüedad de esas características físicas, que no son de reciente o artificial creación), comprobándose que se realizaron sobre el terreno terrazas de cultivo, que las diferencia de forma clara y nítida del resto de la parcela catastral 109». El juez, con esta afirmación no hace sino confirmar la existencia del indicio de una doble inmatriculación. Con relación al aumento de superficie de la finca registral 28.589 afirma el juez: «En cuanto a la superficie de la finca del demandado, que excede en algo más de 1.000 metros a la que consta en su título en el Registro de la Propiedad, se trata de una diferencia que encuentra fácil explicación en la inexistencia de medición del terreno de forma exacta por parte del inicial adquirente de la misma, allá por 1.984, expresándose en el registro de la propiedad su cabida “aproximada” en celemines».

Se ha tenido en cuenta dicha sentencia, cuya existencia no se desprende de la nota de calificación registral, porque el recurrente afirma en su escrito de interposición de interposición del recurso que la misma se remitió al Registro de la Propiedad y, por tanto, tenía conocimiento de su existencia.

12. Visto el contenido del Registro y esta documentación adicional, debe añadirse que los argumentos señalados por el registrador no tienen la suficiente entidad como para no iniciar la tramitación del expediente. Respecto a la finca registral 28.589 el error sufrido en la asignación de la referencia catastral, no puede impedir que se aprecie la existencia de los indicios de doble inmatriculación. El propio recurrente reconoce el error, cometido al otorgar el título, de asignar la referencia catastral que se correspondía con la otra finca de la escritura de herencia a la finca errónea. Dicho error es bastante usual en las fincas rústicas que tienen una descripción puramente literaria, aunque la diferencia superficial entre ellas debería haber bastado para su apreciación. Dicho error, que ha sido subsanado, no debiera ser utilizado como argumento para impedir la tramitación del expediente. Tampoco impide apreciar los indicios de la posible existencia de una doble inmatriculación el hecho de que la finca 34.716 proceda de agrupación. Además, resulta inexacta, como hemos demostrado en el número anterior, la afirmación del registrador en la nota de calificación, cuando declara: «Entre ambas fincas registrales no existe la más mínima coincidencia (en su descripción literaria) que puede albergar alguna duda de que se encuentra doblemente inmatriculada. A mayor abundamiento la finca registral número 28.589 tiene una superficie de 10 áreas y 68 centiáreas y la finca registral 34.716 tiene una superficie de 25.094 m²». Y es inexacta porque la comparativa de las descripciones debe hacerse entre la de la finca 28.589 y las de las fincas 23.998 y 23.999, donde sí hay indicios de coincidencia de linderos, y no con la resultante de la agrupación, la registral 34.716.

13. Por tanto, procede la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la posible doble inmatriculación que, por las circunstancias del caso, parece una doble inmatriculación conflictiva, puesto que la misma realidad física ha accedido a dos folios registrales diferentes, estando las fincas inscritas a nombre de personas distintas, por lo que el registrador deberá hacer constar por nota al margen de ambas fincas la tramitación del expediente y convocará a los interesados a fin de lograr

el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas. Y, en caso de no lograrse el acuerdo, será de aplicación la regla séptima del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca», teniendo en cuenta que, conforme a la regla octava del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria: «Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente».

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues existen indicios de la existencia de una posible doble inmatriculación, por lo que debe procederse a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para lograr un posible acuerdo entre los interesados y, en su defecto, para que el promotor del expediente pueda promover la acción para un juicio declarativo frente a quienes se opongan a la inscripción que solicita.

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, 4 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.