

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13605 *Resolución de 10 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra informe de la registradora de la propiedad de Arganda del Rey n.º 2, por el que comunica el inicio del expediente de doble inmatriculación de dos fincas y convoca a los titulares registrales de las mismas.*

En el recurso interpuesto por doña Y. A. M., en nombre y representación de la mercantil «Inmobuilt, SL», contra informe de la registradora de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, doña María de los Ángeles Hernández Toribio, de fecha 18 de febrero de 2025, por el que comunica el inicio del expediente de doble inmatriculación de dos fincas y convoca a los titulares registrales de las mismas.

Hechos

I

Con fecha 12 de febrero de 2025 se presentó en el Registro de la Propiedad de Arganda del Rey número 2, bajo el asiento número 382 del Diario 2025, instancia suscrita por don J. F. D., titular de la finca registral número 6004, por la que solicitaba el inicio del procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación respecto de la finca registral número 31.882, inscrita a nombre de la mercantil «Inmobuilt, SL».

II

Tras la calificación de la solicitud, la registradora de la Propiedad emitió informe el día 18 de febrero de 2025 en el que apreciaba la existencia de doble inmatriculación entre ambas fincas y convocaba a los titulares registrales para el día 12 de marzo de 2025, a fin de subsanar tal discrepancia. El contenido del informe era el siguiente:

«Es necesario realizar la siguiente aclaración, los asientos de ambas fincas se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que la suscribe no puede hacer alteración alguna de los asientos, artículo 1 párrafo tercero de la Ley Hipotecaria. El expediente está dentro de la jurisdicción voluntaria, primeramente la registradora deberá apreciar de si efectivamente hay tal doble inmatriculación, y en su caso, que ambos titulares se pongan de acuerdo sobre que finca ha de permanecer y cual cancelarse. En caso de no ponerse de acuerdo, el desacuerdo pasa a ser contencioso, y en ese caso la competencia para resolverlo corresponde en exclusiva a los Tribunales.

Finca registral 6.004.–Olivar, en el término municipal de Arganda del Rey, al sitio (...) de caber 87 áreas, 55 centiáreas y 80 decímetros cuadrados. Linda: al Norte, V. M.; Este, camino (...); Sur, la finca que a continuación se describe; y Oeste, senda (...) Descrita en le [sic] inscripción 5.^a, finca resto, después de una segregación de la finca registral 11.653 TRI, que queda en el lindero Sur. Titular registral don J. F. D. (...), el pleno dominio, con carácter privativo, por título de adjudicación por ejecución de embargo, según su inscripción 10.^a Inmatriculada el 27 de febrero de 1879.

Finca registral 31.882.–Olivar de secano en Arganda del Rey, al sitio llamado (...) de 91 áreas y 40 centiáreas. Linda: Norte, parcela 105, Sur, parcela 45; Este, camino de servicio; Oeste, colada (...) Es la parcela 46 del polígono 17. Titular registral entidad Inmobuilt SL, inscripción 1.^a de inmatriculación de fecha 12 de junio del 2000.

Ambas fincas se atribuyen la parcela catastral 46 del polígono 17, de 90 áreas y 75 centiáreas, que linda: al Norte, parcela 2 y 105; Este (...); Sur, parcela 45; y Oeste, Colada (...) todas del polígono 17.

Se encuentran ambas fincas registrales en el mismo paraje, con una superficie aproximada, coincidiendo los linderos fijos, de Este y Oeste, y el lindero Sur, en la más antigua, finca 6.004, sería la finca segregada, registral 11. 653 TRI, y en la más moderna, 31.882, la parcela 45 del polígono 17.

Consultado el Archivo Catastral, tenido en cuenta como herramienta auxiliar para poder localizar ambas fincas registrales en el plano y poder determinar si hay doble inmatriculación, objeto de calificación por el registrador, párrafo 1.ª del artículo 209 de la Ley hipotecaria. En 1945 el titular catastral de la parcela 46 era E. G. M. (...), en 1988 continúa siendo el mismo y en 1995 lo mismo, será el 17 de diciembre del 1999 el alta a favor de Y. A. M. (...) En cuanto a la parcela catastral, en los planos de fecha 1935-1943, 1988 y 2000 no se aprecia alteración perimetral de la parcela.

De la finca registral 6.004, E. G. M. (...) fue titular registral según la inscripción 5.ª de fecha 19 de octubre de 1934.

De la finca registral 31.882, según el Registro "...los esposos M. Y A. M. (...) y J. M. A. C. dueños con carácter ganancial por el título de aportación a sociedad conyugal, según escritura de la misma fecha y el mismo notario de la que aquí se inscribe, la cual se acompaña como título previo, en la que se inserta certificación catastral descriptiva y gráfica de 13 de enero del 2000...". El alta de Y. A. M. tuvo lugar con fecha anterior en el Catastro.

También paso a examinar el lindero Sur. La parcela catastral 45 del polígono 17. En 1945, la titular catastral de la parcela era A. G. M., en 1988 continúa siendo la misma, y en 1995, también la misma; será el 17 de diciembre del 1999 el alta a favor de Y. A. M. Según la inscripción 1.ª de la finca registral 11.653 TRI, de herencia y segregación de la finca matriz -finca registral 6.004-, la titular registral era A. G. M.

Por tanto, llego a la conclusión de que efectivamente se ha dado un supuesto de doble inmatriculación, cuando se inmatriculó la finca registral 31.882, ya se hallaba inscrita bajo la finca registral 6.004.

Convocadas las partes el 12 de marzo del 2025, a las 12,00 horas para llegar a un acuerdo en los domicilios que constan en el Registro. El artículo 209, regla sexta de la Ley Hipotecaria "Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada."

Ambas fincas se hallan vigentes y sin cancelar. Se ha de tener en cuenta que este expediente es de Jurisdicción voluntaria, por lo que tiene por objeto el evitar acudir a los Tribunales siempre que ambas partes lleguen a un acuerdo. En caso de no concurrir, o hacerlo sin llegar a un acuerdo, se dará por concluido el expediente. Como señala el artículo 209 de la Ley Hipotecaria "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."

Se procede a notificar a los titulares registrales de ambas fincas.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de los Ángeles Hernández Toribio registrador/a titular de Registro de la Propiedad Arganda del Rey 2 a día dieciocho de febrero del dos mil veinticinco».

III

Habiendo sido convocados los titulares registrales para el día 12 de marzo de 2025, con fecha 10 de marzo de 2025 tuvo entrada en la Oficina de Información y Oficina de Asistencia en Materia de Registros de la Secretaría de Estado de Justicia recurso

interpuesto por doña Y. A. M., en nombre y representación de la mercantil «Inmobuilt, SL», titular registral de la finca 31.882, en el que alegaba lo siguiente:

«Que la Itma. Sra. Registradora de la Propiedad n.º 2 de Arganda del Rey en expediente de doble inmatriculación de las fincas 6004 y 31882 de Arganda del Rey ha acordado (calificado) que en efecto hay una doble inmatriculación de la finca coincidente con la parcela catastral 46 del polígono 17 de rústica (...).

Que no se nos ha notificado el inicio de dicho expediente, ni se nos ha permitido alegar hasta el momento.

Que a Inmobuilt también le pertenece la parcela rústica colindante n.º 45 del polígono 17, finca registral 31883.

Que tampoco se nos ha notificado la dirección y demás datos del actual propietario de la finca 6004, para poder ejercer acciones. Ni siquiera habiéndolo solicitado verbalmente en días pasados.

Que al parecer la finca 6004 fue adquirida en pública subasta, de la que Inmobuilt tampoco ha sido informada.

Al parecer, cuando fue ofrecida públicamente y adquirida en subasta no coincidía con la finca 31882 de esta empresa, caso contrario se hubiera notificado esta circunstancia al Juzgado y éste hubiera notificado la licitación a mi representada.

Que influye en la decisión (calificación) de la Sra. Registradora la titularidad catastral de tal parcela, que hasta octubre de 2024 estuvo a favor de doña M. Y. A. M. Hemos de significar que la titularidad catastral ha sido cambiada sin mi conocimiento o consentimiento y ha sido recurrida ante el Tribunal Económico Administrativo (...).

Que también influye la descripción o ubicación de la finca y la concatenación de titulares.

Por todo ello pedimos: se anule y deje sin efecto la decisión o calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad n.º 2 de Arganda del Rey en cuanto a doble inmatriculación, por no habérsenos notificado el inicio del expediente y basarse en título catastral recientemente cambiado y cuya alteración se halla recurrida. Negamos que nuestra finca sea la misma, ni que se encuentre ubicada en (...) No está doblemente inmatriculada.

Consecuentemente pedimos se deje sin efecto la convocatoria de reunión para llegar a un acuerdo.

Solicitamos asimismo la dirección y demás datos del titular pretendiente y oponente a fin de ejercer las acciones oportunas frente a su título y a su actuar. Requerimos se nos informe del precio de licitación a fin de valorar ejercitar nuestro derecho de retracto, dado que estamos hablando de fincas rústicas, que sería un [sic] forma de acabar con el hipotético y eventual litigio. Subsidiariamente y para el caso que no se nos informe de la dirección y demás datos del oponente, así como del precio pagado en subasta por la finca 6004, pedimos a la Itma Sr. Registradora traslade fehacientemente al oponente nuestra intención de ejercitar en plazo el derecho de retracto.

Asimismo requerimos de la Sra. Registradora que si está discutida en su registro nuestra propiedad de otra finca, antes de resolver, se nos informe y permita contraalegar».

IV

El día 12 de marzo de 2025, la registradora de la Propiedad daba por concluido el expediente por incomparecencia del titular registral de la finca 31.882, de conformidad con lo establecido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

V

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 34, 40, 103 bis, 199, 205, 209, 325 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre y 21 de diciembre de 2015, 26 de julio y 22 de noviembre de 2016, 3 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 11 de junio, 3 de septiembre y 20 de octubre de 2020, 4 de marzo de 2021, 17 de agosto y 12 de diciembre de 2022, 10 de mayo y 29 de noviembre de 2023, 9 y 30 de enero, 21 de mayo y 10 de julio de 2024 y 12 de febrero de 2025.

1. En el presente expediente se recurre contra la decisión de la registradora de la Propiedad de tramitar el expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria al apreciar la posible existencia de doble inmatriculación entre las fincas registrales indicadas por el instante del procedimiento en su instancia.

2. Con carácter previo, hay que recordar que, inmatriculada una finca, la misma se halla protegida por el principio de legitimación registral, que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Consecuencia de este principio de legitimación registral, se encuentra el de tutela judicial de los asientos practicados, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley».

No obstante, el inmatriculante nunca se encuentra protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin que proceda entrar aquí examinar el alcance de los artículos 32 de la Ley Hipotecaria o 1473 del Código Civil, y, tratándose de una inmatriculación practicada por el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se produce la suspensión del principio de fe pública para el tercer adquirente durante el plazo de dos años (artículo 207 de la Ley Hipotecaria). Durante tal plazo se puede impugnar el asiento sin que el inmatriculante goce de fe pública registral. Transcurrido dicho plazo también se puede solicitar la rectificación del asiento, pero sin perjuicio de los derechos adquiridos de buena fe por terceros adquirentes (artículo 40 de la Ley Hipotecaria).

3. Como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo en las Resoluciones citadas en los «Vistos», tratándose de un expediente para subsanar la doble inmatriculación dispone el artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria: «Tercera. 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».

Ciertamente, tras realizar las oportunas investigaciones, la registradora ha apreciado la coincidencia entre las fincas y la posibilidad de la existencia de una doble inmatriculación, procediendo a dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 209.1., regla quinta, de la Ley Hipotecaria, a saber: «Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador 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».

En el caso que nos ocupa el titular registral de la finca 31.882, que no ha sido el que ha incoado el expediente, tras recibir la notificación para comparecer en el Registro de la Propiedad, antes del día señalado para la comparecencia interpone recurso solicitando que se anule o deje sin efecto la decisión de la registradora sobre la existencia de la doble inmatriculación, negando la coincidencia entre ambas fincas, solicitando que se deje sin efecto la convocatoria, requiriendo a la registradora para que suministre determinados datos y haga saber al instante del expediente su propósito de ejercitar el derecho de retracto. Se contradice la recurrente cuando afirma que no se le ha notificado la iniciación del expediente, siendo el momento procedimental oportuno en la propia comparecencia, a la que no ha acudido, dando la registradora por concluso el expediente.

4. En primer lugar, y con carácter general, debe recordarse que, como ha sostenido de manera reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, Resolución de 18 de abril de 2018), los tres primeros párrafos del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria señalan que: Si la calificación es positiva, el registrador practicará los asientos registrales procedentes y expedirá certificación electrónica expresiva de ello, identificando los datos del asiento de presentación y título que lo haya motivado, las incidencias más relevantes del procedimiento registral iniciado con dicho asiento de presentación, y reseña de los concretos asientos practicados en los libros de inscripciones, insertando para cada finca el texto literal del acta de inscripción practicada. Asimismo, expedirá certificación electrónica en extracto y con información estructurada de la nueva situación registral vigente de cada finca resultante tras la práctica de los nuevos asientos. La calificación negativa, incluso cuando se trate de inscripción parcial en virtud de solicitud del interesado, deberá ser firmada por el registrador, y en ella habrán de constar las causas impeditivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica de las mismas, ordenada en hechos y fundamentos de derecho, con expresa indicación de los medios de impugnación, órgano ante el que debe recurrirse y plazo para interponerlo, sin perjuicio de que el interesado ejercite, en su caso, cualquier otro que entienda procedente. Si el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente, dentro o fuera del plazo a que se refiere el artículo 18 de la ley, el interesado podrá recurrir ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la ley».

En base a lo expuesto, solo cabe interponer recurso ante esta Dirección General cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este mismo sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la Ley Hipotecaria 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».

Es, por tanto, continua doctrina de esta Dirección General (basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la de rectificar asientos ya practicados o resolver respecto de expedientes de doble inmatriculación iniciados, cuestiones todas ellas extrañas al recurso.

5. Pero aun entrando en el fondo el recurso no puede prosperar. Los trámites previstos en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que revisten el carácter de tasados, establece en su regla séptima, párrafo primero: «Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, 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». Ante la incomparecencia de la recurrente, ha sido correcta la actuación de la registradora dando por concluido el expediente, quedando expedita la vía judicial.

Es más, sólo ante el caso que el registrador deniegue el inicio del procedimiento, el artículo 209.1, en su regla séptima «in fine», dispone: «Fuera de los supuestos de oposición, 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; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble».

6. Eso sí el registrador deberá reflejar por nota marginal el cierre del expediente y las actuaciones hasta entonces realizadas. Como señala la regla séptima del citado artículo 209.1, si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, 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.

7. Debe, por tanto, desestimarse el recurso y confirmarse la nota de calificación.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.