

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4744 *Resolución de 30 de enero 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 Madrid n.º 19 a tramitar un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don F. J. V. C., en nombre y representación de la mercantil «Patrimonial Bejamar, SL», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, a tramitar un expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia fechada el día 17 de octubre de 2023, suscrita por don F. J. V. C., en nombre y representación de la entidad «Patrimonial Bejamar, SL», se solicitaba «que para el caso que entienda la señora registradora que existe doble inmatriculación entre las fincas registrales 2264 y 76623 [ésta última titularidad de la citada sociedad], proceda a iniciar el procedimiento del artículo 209 LH con relación a las misma [sic] o, en su caso, rechazar el inicio del expediente por no identificarse en modo alguno la existencia de una doble inmatriculación». Asimismo, ponía en conocimiento de la registradora de la Propiedad la existencia, a su juicio, de la situación de doble inmatriculación entre las fincas registrales 2 y 2.264 del Archivo Común con las fincas registrales 41.283 del mismo archivo (hoy 65.826) y 49.178, para que iniciase de oficio el mismo procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La finca 2.264, procedente de segregación de la finca 2 del Archivo Común, figuraba inscrita a favor de don F. R., según su inscripción 1.^a de fecha 24 de marzo de 1873. Al margen de la misma, figuraba extendida nota marginal de iniciación del proyecto de reparcelación «UZP 3.01 (...)» a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como nota marginal de aprobación del convenio urbanístico y de iniciación del procedimiento de expropiación por tasación conjunta prevista en el artículo 22 del citado Real Decreto.

En relación con la finca 76.623, constaba presentada con fecha 19 de octubre de 2023 una instancia suscrita por el gerente de la Junta de Compensación solicitando la expedición de nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución del ámbito del sector «UZP 3.01 (...)» y de aprobación del convenio urbanístico, por estar la finca totalmente incluida en dicho ámbito.

II

Presentada la indicada instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme a lo solicitado en la precedente instancia suscrita por don F. J. V. C., en nombre de la sociedad Patrimonial Bejamar, SL, se hace constar:

Primero. En relación a lo solicitado en apartado 1 de la precedente instancia, resulta que la nombrada sociedad Patrimonial Bejamar, SL, con CIF número (...), es titular registral de la finca 76.623 –Código Registral Único: 28053000948861– por título de aportación, cuya descripción es la siguiente: “Rústica, hoy urbana. Tierra de cereal de tercera clase, situada en el paraje de (...) Tiene una extensión superficial de cincuenta y dos áreas y ochenta y cuatro centiáreas. Linda al Norte, con don A. M., hoy con la parcela 143 del polígono 13 (...), propiedad de doña I. V. L.; al Sur, tomillares, hoy con la parcela 145 del polígono 13 (...), propiedad de don L. A. A. que es la finca registral 24.596; al Este, con el Camino de (...), y al Oeste, con viña de don R. F., hoy con la parcela 146 del polígono 13 (...), propiedad de doña V. H. G. Referencia catastral: (...) Es la parcela número 144 del polígono 13 del Catastro (...) y a efectos históricos es la parcela 228 del polígono 15 de (...) del Avance catastral del año 1909.” La descripción de la finca es la que resulta de la escritura otorgada en Madrid, el dieciocho de mayo de dos mil cuatro, ante el Notario don José María Regidor Cano, número 2063 de protocolo, coincidente con la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca de fecha veintisiete de julio de dos mil cuatro que se insertaba en dicha escritura, sin embargo en la actualidad dicha finca figura en el Catastro con una superficie de cinco mil doscientos noventa y cuatro metros cuadrados y linda al Oeste, parcela 146, y Sur, parcela 145, con doña A. G. F., según certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca obtenida de la Sede Electrónica del Catastro el veintiséis de enero de dos mil veintitrés. Con fecha uno de febrero de dos mil veintitrés se inscribió la representación gráfica de la finca, la cual quedó coordinada con Catastro en esa misma fecha.

En relación a dicha finca, consta presentada con fecha 19 de octubre de 2023, bajo el asiento 1124 del diario 120, una instancia suscrita por el Gerente de la Junta de Compensación de (...) solicitando: 1. Extender la nota marginal de iniciación del procedimiento de equidistribución del ámbito del Sector UZPp 3.01 Desarrollo (...), por estar totalmente incluida la finca en dicho ámbito, con inclusión en dicha nota de los artículos 41 y 42 de los Estatutos de la Junta de Compensación. 2. Que se expida certificación registral de dominio y cargas de la finca; y 3. Que se haga constar por nota al margen de dichas fincas la aprobación del convenio urbanístico de gestión de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 03.01 (...)

El referido documento se despachará en el día de hoy, a continuación de la expedición de la presente.

Que la finca número 2.264 –Código Registral Único 28053000646743–, a que la instancia se refiere, por su inscripción 1.^a, vigente de dominio, al folio 181 del libro 28 del archivo común, trasladada a este Registro en la carpeta 2005-11, folio 173, figura inscrita a favor de don F. R. –sin que conste el segundo apellido, ni su estado civil– por título de adjudicación en pago de deudas, en virtud de auto dictado por el Juzgado de Primera Instancia de Alcalá de Henares el seis de julio de mil ochocientos setenta y uno, testimonio del cual, expedido el veintiocho de febrero de mil ochocientos setenta y tres, motivó la citada inscripción 1.^a, practicada el veinticuatro de marzo del mismo año y cuya descripción es como sigue: “Rústica. Una viña en término de (...) y sitio denominado (...) de haber dos fanegas y cuatro celemines de tierra, equivalentes a una hectárea cincuenta áreas y veinticinco centiáreas con once olivos y ochocientos cuarenta y ocho cepas, que son parte de otra de mayor cabida. Linda: por Norte con las que quedan adjudicadas a don A. J.; Mediodía con don J. R. S., doña M. V., don J. M. y don S. G.; Saliente tierras de S. y F., don J. G. y don L. U. y Poniente con herederos de don A. M. y F.”.

Dicha finca se segregó de la registral número dos del archivo común – CRU 28053000604002–, al folio 4 del libro 1 del archivo común, trasladada a este Registro en la carpeta 2005-2, folio 1.

Se advierte expresamente:

1. Que dicha finca se halla incluida en el referido proyecto de reparcelación “U.Z.P. 3.01 desarrollo del (...)”, que se expidió la certificación prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio y que se tomó nota literal del contenido de los artículos 41 y 42 de los Estatutos de la Junta de Compensación.

2. Que por nota a su margen consta la aprobación del convenio urbanístico de gestión de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 03.01 (...).

3. Y que en nota al margen de fecha uno de junio de dos mil veintidós, consta lo siguiente: “En el Proyecto de Expropiación seguido en la Dependencia 42W70000 Departamento de Gestión Privada II del Ayuntamiento de Madrid, expediente número (...), se ha dispuesto someter a Información Pública el Proyecto de Expropiación de los Bienes y Derechos de Propietarios no adheridos a la Junta de Compensación del UZPp 3.01 Desarrollo (...), tramitado por el sistema de tasación conjunta y solicitar que se haga constar por nota al margen de esta finca la iniciación del referido procedimiento de expropiación por tasación conjunta. Se ha expedido la certificación de dominio y cargas a que se refiere el artículo 22 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por RD 1093/97 de 4 de julio”.

4. No consta su representación gráfica georreferenciada.

Según los datos y documentación de la que se dispone, si bien es cierto que, de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos, especialmente teniendo en cuenta que la finca 76623 linda al Este con un lindero fijo que es el Camino de (...), estando ambas fincas incluidas en el Proyecto de reparcelación “U.Z.P. 3.01 desarrollo (...)”, se considera aplicable lo dispuesto en el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística que dice así: “1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.” Conforme a lo dispuesto en dicho artículo la facultad para apreciar la posibilidad de una doble inmatriculación corresponde a la Administración actuante, lo que también sostiene el número 3 del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que confirma las facultades del órgano actuante para apreciar la realidad física de la doble inmatriculación.

Segundo. Por otra parte, en relación a lo solicitado en apartado 2 de la precedente instancia, la legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209 de la Ley Hipotecaria que establece “el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancias 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.

Siguiendo la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. RR. 26-2-2013 y 2-12-2014), la expresión legal de esta regla, así como la de la regla sexta, puede entenderse comprensiva no sólo de los titulares derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas.

En el presente caso, se pone en mi conocimiento que las fincas registrales 2 y 2264 del archivo común se encuentran doblemente inmatriculadas con las registrales 41.283 del archivo común, hoy 65.826 de este Registro –CRU 28053000603937– y 49.178 de este Registro –CRU 28053000353764–. La sociedad Patrimonial Bejamar, SL no es titular registral de ninguna de ellas, por lo que no está legitimado para instar el procedimiento para subsanar la posible doble inmatriculación, y pone en mi conocimiento dicha situación de doble inmatriculación al efecto de que inicie de oficio el procedimiento a que se refiere el citado artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En la documentación aportada se hace constar que la finca 2 del archivo común se corresponde con la parcela kilométrica número 3856 y que las registrales 2264, 41.283 y 49.178 son parte de dicha parcela. En este caso hay que tener en cuenta lo siguiente:

1. Que al margen de las citadas fincas consta extendida la nota a que se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por estar incluidas en el referido proyecto de reparcelación “U.Z.P. 3.01 desarrollo (...)”, así como que ha sido aprobado el convenio urbanístico de gestión de suelo urbanizable sectorizado pormenorizado UZPp 03.01 (...).

2. Que además, en las fincas números 2, 2264 y 41283 del archivo común consta el inicio del procedimiento de expropiación por tasación conjunta en el Proyecto de Expropiación seguido en la Dependencia 42W70000 Departamento de Gestión Privada II del Ayuntamiento de Madrid.

3. Que la fecha de la última inscripción de dominio de la finca 2264 es el día veinticuatro de marzo de mil ochocientos setenta y tres, y de la finca 2 el día once de enero de mil novecientos ocho, lo que implica que sus historiales registrales no han sufrido modificación alguna desde las fechas indicadas.

Se considera aplicable lo dispuesto en el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, antes transcrito, por lo que, la competencia para apreciar la posibilidad de una doble inmatriculación corresponde a la Administración actuante, teniendo la Junta de Compensación legitimación para defender la delimitación de las fincas incluidas en la Unidad Ejecución (Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 28 de julio de 2023), lo que, como ya se ha indicado, también sostiene el número 3 del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística, que confirma las facultades del órgano actuante para apreciar la realidad física de la doble inmatriculación.

La precedente calificación (...)

Madrid, 25 de octubre de 2023 La registradora (firma ilegible) Fdo. María Belén Andújar Arias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. V. C., en nombre y representación de la mercantil «Patrimonial Bejamar, SL», interpuso recurso el día 10 de noviembre de 2023 alegando lo siguiente:

«Hechos.

1. Con fecha 17 de octubre de 2023, se presentó en el Registro de la Propiedad número 19 de Madrid instancia, motivando el asiento 1054 del Diario 120, entrada 6817/2023, por [sic] compuesta de dos aspectos:

– Por una para el caso de que entienda la señora registradora que existe doble inmatriculación entre las fincas 2264 y 76623, proceda a iniciar el procedimiento del artículo 209 LH con relación a las misma o, en su caso, rechazar el inicio del expediente por no identificarse en modo alguno la existencia de una doble inmatriculación.

– Y por otro lado la puesta en conocimiento de la señora registradora la situación de doble inmatriculación entre las fincas registrales 2 y 2264 con las fincas registrales 41283 del Archivo Común y 49.178, al objeto de que de conformidad con el artículo 209.2 a LH, y en su caso, iniciar de oficio el procedimiento de doble inmatriculación existente entre las fincas registrales 2 y 2264, con las fincas 41283 del archivo común y 49.178 antes 517, en consideración a los argumentos e indicios alegados, al amparo de la resolución de 6 de marzo de 2023 DGSJFP.

2. Por nota de fecha 25 de octubre de 2023, notificada el 8 de noviembre, de la registradora de la propiedad del Registro número 19 de Madrid, al parecer (dada la falta de claridad y concreción) dicha instancia fue calificada, mediante unas advertencias, la cuales, básicamente indican:

– Respecto al inicio del procedimiento del art. 209 LH con relación a la finca del recurrente y la finca 2264, que conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1 del RD 1093/1997 la facultad para apreciar la posibilidad de una doble inmatriculación corresponde a la Administración actuante, lo que también sostiene el número 3 del artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística.

– Respecto a la puesta en conocimiento de la situación de doble inmatriculación que no existe legitimación del recurrente (circunstancia que no se discute y así resulta de la propia instancia) y que se considera aplicable lo dispuesto en el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (...)

Fundamentos de Derecho.

En primer lugar, cabe destacar que la registradora era concedora de que la finca del recurrente se encontraba incluida en el UZP 3.01 (...), y que la nota de inicio de procedimiento de expropiación invocada por la registradora, no se ajusta a derecho, como ya se indicó en la resolución de la resolución de 20 de octubre de 2022 DGSJFP, contra una nota de calificación de la misma Registradora:

“Y así, entre otros, indica concretamente la certificación de fecha 1 de junio de 2022 a que se refiere el artículo 22 de las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, de iniciación del procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

Llámesse la atención de que dicha certificación no cumple los requisitos establecidos en el citado artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, por cuanto dicha certificación no fue solicitada a instancia de la Administración Actuante sino por la Junta de Compensación,

por lo que podría devenir nula tal actuación al exigir expresamente dicho artículo 22 que tal certificación debe ser solicitada por la Administración actuante.”

Primero. En cuanto a la iniciación o denegación del procedimiento del artículo 209 LH con relación a finca del recurrente y la finca 2254 [sic].

Del intento de eludir el procedimiento establecido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria por aplicación de norma derogada.

1. La registradora basa su nota en la aplicación del artículo 103.3 RGU, norma por otra parte derogada como se indicará a continuación, obviando la normativa posterior de superior rango como es el artículo 209 LH.

El artículo 103.3 RGU establece:

“... 3. En caso de discordancia entre los títulos y la realidad física de las fincas, prevalecerá ésta sobre aquéllos en el expediente de reparcelación.”

Es preciso señalar que al amparo de lo establecido en la Disposición derogatoria del Real Decreto 1093/1997, se entiende derogada la regulación contenida en el artículo 103 del Reglamento de Gestión Urbanística al señalar dicha disposición que:

“quedan derogadas todas las disposiciones contenidas en el Reglamento de Gestión Urbanística en cuanto se refieran al acceso al Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.”

Por tanto, la aplicación de tal precepto no es posible por estar derogado, sin perjuicio de que el mismo únicamente regulaba, como han de considerarse en el contenido del proyecto de compensación-reparcelación las fincas de titularidad controvertida, sin que en ningún caso sea de aplicación en un momento anterior a la aprobación del citado proyecto.

2. Por su parte el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997 se encuentra dentro del “Capítulo II. Inscripción de los proyectos de equidistribución”.

Su aplicación claramente se enmarca dentro de la regulación de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actuaciones urbanísticas y concretamente el artículo 9 y siguientes la inscripción, tras la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución.

Así de su preámbulo se indica expresamente que “Por lo que se refiere a los efectos que se derivan de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, la norma legal concede una amplia habilitación que el Reglamento ha utilizado con mesura. Así, el título puede tener virtualidad inmatriculadora y puede rectificar las descripciones fundiarias, pero cuando el proyecto se hubiere llevado a cabo por acuerdo unánime de los interesados, o a instancia de propietario único, dado que en estos casos la publicidad del expediente es limitada, se exige expresamente el sometimiento del proyecto al trámite ordinario de información pública previsto en la legislación urbanística. En cuanto a la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de asientos contradictorios se han establecido soluciones inspiradas en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria; igualmente soluciones alejadas de extremismos son las que se contemplan para los supuestos de doble inmatriculación y de titularidades desconocidas o controvertidas o cuyo titular se encuentre en ignorado paradero”.

Pues bien, del apartado 1 del propio artículo 10 reseñado en la nota, prevé la posibilidad de que antes de la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución sea determinada una doble inmatriculación:

“1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución...”

Por tanto, no limita sino más bien todo lo contrario, establece la posibilidad de identificar tal doble inmatriculación mediante la nota correspondiente, cuya nota tras la modificación de la Ley 13/2015, es posible mediante la aplicación del artículo 209 LH.

3. Así el artículo 209.1 LH establece:

“1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes...”

El citado artículo 209 fue modificado por la Ley 13/2015 de 24 de junio, en cuyo preámbulo se indica que “se regulan los procedimientos de deslinde; doble o múltiple inmatriculación de fincas...”

De la propia redacción del artículo 209.1 LH se deduce que la situación de doble inmatriculación engloba cualquier finca independientemente de su inclusión en reorganización de terrenos, sin generar ninguna excepción sobre la posible inclusión del suelo en tales procedimientos salvo la expresada en su apartado 2.

Y es que el legislador cuando ha querido hacer excepciones las ha plasmado en la propia modificación de la Ley Hipotecaria, como así resulta del propio artículo 209 apartado 2 en cuanto a bienes de la Administraciones Pública o del artículo. 201.1.e) con relación a los expedientes notariales de rectificación de fincas.

Lo cierto es que, si para la inmatriculación o rectificación de fincas de origen incluidas en un proyecto de equidistribución o reorganización de terrenos, la doctrina de la DGSJFP permite la utilización de los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, con las excepciones indicadas, al objeto de en su caso disipar dudas, no tendría sentido no aplicar el mismo criterio de utilización del artículo 209.1 LH para las situaciones de doble inmatriculación.

Y es que como se ha dicho, el artículo 209.1 LH no limita tales actuaciones.

Por lo que la registradora debe seguir las vías prevenidas en la legislación hipotecaria, y más concretamente debe aplicar en supuestos de doble inmatriculación de cualquier clase el artículo 209 LH a excepción de lo regulado en su apartado 2.

Y así la resolución de 22 de abril de 2019 DGSJFP en ocasión de una concentración parcelaria indica que:

“... si efectivamente existe esa doble inmatriculación (que la reordenación de la propiedad rústica a través de la concentración parcelaria facilita, al no exigir el cierre de los folios de las fincas de origen, a diferencia de lo que ocurre en la propiedad urbana con la reparcelación o la compensación), deberán seguirse las vías prevenidas en la legislación hipotecaria por remediar ese defecto.”

“4. (...)”

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada.

Por lo tanto, en este expediente, que 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, resultan plenamente aplicables las reglas contenidas en dicho artículo para subsanar los problemas de doble inmatriculación derivados de la inscripción de procedimientos de concentración parcelaria.”

Y en esa línea la resolución de 20 de octubre de 2022 DGSJFP, contra una nota de calificación de la misma Registradora, se procedió a estimar el recurso en ocasión de la iniciación de un procedimiento del artículo 199 LH para evitar doble inmatriculación de una finca incluida dentro del proyecto de reparcelación a que se refiere la propia

registradora en su nota, y que es el mismo que afecta a las fincas objeto de este recurso, dicho Centro Directivo aclaró la aplicación del procedimiento del artículo 209 LH:

“Por último, no cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación.”

Por tanto, el recurrente entiende que es de aplicación asimismo la doctrina establecida por resolución de 6 de marzo de 2023 de la DGSJFP:

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

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución 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, 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’.

Debe estar suficientemente motivada, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

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

En el caso concreto de este expediente, y sin discutir este Centro Directivo el principio probatorio expuesto por el registrador en su nota de calificación, debe tenerse en consideración los argumentos e indicios alegados por el recurrente en su escrito de

recurso, debiendo procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.”

En definitiva, la aplicación del artículo 209 LH en el presente caso es ineludible siempre que se produzca a instancia del interesado, como es el presente caso, o de oficio por el registrador, por lo que el recurrente entiende que procede iniciar o, en su caso, denegar de forma motivada, el procedimiento del artículo 209 LH.

De la falta de cumplimiento de requisitos de la nota en cuanto a concreción y claridad.

La nota, no fija de forma concreta ningún fundamento de derecho sino procede a realizar unas advertencias no admitidas en derecho para la calificación de los documentos, ni siquiera se indica si se deniega o suspende la pretensión.

Así conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria:

“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 bien, de los términos utilizados en la nota parece intuirse que la registradora pretende la denegación, por cuanto:

1. Reseña expresamente en la nota que “Según los datos y documentación de la que se dispone, si bien es cierto que, de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos, especialmente teniendo en cuenta que la finca 76623 linda al Este con un lindero fijo que es el Camino de (...)”.

2. Dicha registradora procedió a inmatricular la finca de la que es titular registral el recurrente al amparo del artículo 205 LH en enero de este año, por lo que sin ningún género de duda no es posible su doble inmatriculación, al limitar el citado artículo 205 LH su inscripción a que la finca no estuviera inscrita favor de otra persona;

Por tanto, si es así, debería expresamente indicar la denegación del procedimiento del artículo 209.1 LH, con claridad y concreción estableciendo con base al mandato regulado en dicho artículo (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) tal denegación.

Y es que dicha nota no aparece satisfecha la exigencia de claridad en la expresión de las concretas razones o defectos que, a juicio del Registrador, impiden la práctica de lo solicitado o su denegación, a fin de que el interesado pueda subsanarlos, o bien fijar de modo inequívoco el objeto del eventual recurso gubernativo (cfr. artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento Hipotecario y res. de 25 de septiembre de 2001 DGSJFP).

Y como así indica la reiterada doctrina de la DGSJFP “la calificación registral tiene que ser clara y completa. Clara, de modo tal que las partes del negocio puedan conocer sin dificultad la naturaleza y el alcance del defecto o de los defectos invocados. Y completa, de modo tal que todos los que existan se evidencien en la primera nota de calificación, sin dejar para las eventualmente sucesivas la identificación de otro u otros. (Cfr. res. de 4 de junio de 2018.)

En conclusión, todo ello hace necesario que tal nota debe ser clara, concreta y motivada con criterios objetivos y razonados, y si lo que se pretende es denegar el procedimiento del artículo 209 LH, debe así expresarlo de forma clara y contundente con los fundamentos de derechos apoyados en los criterios exigidos por el artículo 209.1 LH.

Segundo. En cuanto a la comunicación de la posible situación de doble inmatriculación.

El recurrente no entiende realmente la nota en este punto.

En la instancia presentada no se duda de la falta de legitimación del mismo por cuanto no es titular de ningún derecho inscrito sobre las fincas, si bien únicamente la pretensión es poner en conocimiento de la registradora una circunstancia de facto a la vista de los argumentos e indicios alegados en la propia instancia, para que, a criterio suyo, y bajo su responsabilidad, inicie o no el procedimiento del artículo 209 LH de oficio.

Y siguiendo la citada doctrina de la DGJSFP de su resolución de 6 de marzo de 2023, parece razonable que la registradora actúe de oficio a la vista de los datos aportados en la referida instancia y 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 o en su caso proceda a iniciar tal procedimiento, que en ningún caso se debe entender por imposición del recurrente.

En conclusión esta parte entiende que la registradora, bajo su responsabilidad, debe decidir si inicia o no tal procedimiento de oficio, pero no entiende la justificación para no iniciarlo expresada en la nota, que por otra parte, es innecesaria tal justificación al recurrente, por cuanto como se deduce de la propia instancia se trata de una mera puesta en conocimiento de la registradora de una situación de facto, sin más, que, en puridad, ni siquiera debería de haber causado asiento presentación en aplicación de la doctrina de la DGSJFP, dado su carácter inocuo para motivar inscripción alguna.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 24 de noviembre de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 1, 19 bis, 198 y 209 de la Ley Hipotecaria; 313 del Reglamento Hipotecario; 5 y 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 103.3 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril y 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de abril y 29 de noviembre de 2021, 20 de octubre y 12 de diciembre de 2022 y 10 de enero, 9 de febrero, 6 y 8 de marzo, 10 de mayo, 13 de septiembre, 24 de octubre y 8 de noviembre de 2023.

1. Se plantea en este recurso si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, estando las fincas afectadas incluidas en un proyecto de reparcelación.

Expone la registradora que «según los datos y documentación de la que se dispone, si bien es cierto que, de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos, especialmente teniendo en cuenta que la finca 76623 linda al Este con un lindero fijo que es el Camino de (...), estando ambas fincas incluidas en el Proyecto de reparcelación «U.Z.P. 3.01 desarrollo (...)», se considera aplicable lo dispuesto en el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997». A la vista de dicho precepto y del artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística, estima que la facultad para

apreciar la posibilidad de una doble inmatriculación corresponde a la Administración actuante.

La parte recurrente considera, resumidamente, que la registradora está eludiendo la obligación prevista en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria de iniciar o denegar el expediente, aduciendo falta de claridad, concreción y motivación en su calificación. Sostiene que la nota de la registradora únicamente contiene advertencias, pero no expresa de forma clara y motivada que se deniegue el procedimiento por no apreciar la doble inmatriculación entre las fincas. Por otra parte, entiende que el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997 no es incompatible con el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino más bien al contrario, permite que se identifique la doble inmatriculación mediante la correspondiente nota marginal.

No procede entrar a valorar la comunicación contenida en la instancia de la posible doble inmatriculación entre otras fincas inscritas en el Registro, pertenecientes a personas distintas del suscriptor, pues como el mismo recurrente reconoce, se trataba únicamente de una mera puesta en conocimiento de la registradora de una situación de facto, que no tenía por objeto causar asiento registral alguno, por lo que no es objeto de recurso.

2. Para la resolución de este expediente, debe partirse del concepto de doble inmatriculación.

Según la Resolución de este Centro Directivo de 24 de octubre de 2023, nos encontramos ante un supuesto de doble (o múltiple) inmatriculación cuando una misma finca o parte de ella, accede al Registro en dos (o más) folios registrales distintos teniendo historiales registrales paralelos que pueden llegar a ser contradictorios.

Son varias las causas que pueden haber dado lugar a estos supuestos, algunos incluso consecuencia de procedimientos legalmente previstos, como la concentración parcelaria cuya normativa no prevé la cancelación de los historiales de las fincas de origen, como, sin embargo, si sucede en los expedientes de redistribución de beneficios y cargas en actuaciones urbanísticas. En otros casos, la doble inmatriculación puede derivarse de descripciones antiguas de fincas que accedieron al Registro sin certificación catastral descriptiva o gráfica o ni siquiera referencia catastral lo que dificulta sobremanera la correcta identificación de las mismas.

Este fenómeno constituye una patología perturbadora en los sistemas de folio real que trata de resolver la legislación hipotecaria.

En un primer momento, el artículo 313 del Reglamento Hipotecario regulaba la cuestión –ampliado posteriormente por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, por el que se modifican determinados artículos del Reglamento Hipotecario–, que fuera de los casos de acuerdo, ofrecía una fórmula típicamente judicial, en la que el titular registral podría pedir al Juez de Primera Instancia que dictase auto ordenando la práctica de nota marginal de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de las inscripciones de dominio de ambas fincas, siempre que se probase la identidad de la finca. Si bien, la solución sustantiva de la controversia debía dirimirse en el juicio declarativo correspondiente.

La Ley 13/2015, de 24 de junio, deroga tácitamente el artículo 313 del Reglamento Hipotecario y pasa a regular en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria –por tanto, con rango de ley– el procedimiento para «subsana la doble o múltiple inmatriculación», dentro de los medios para lograr la concordancia entre el Registro y la realidad física y jurídica extrarregistral (artículo 198 Ley Hipotecaria). Se trata de un procedimiento de jurisdicción voluntaria, cuya competencia corresponde en exclusiva al registrador, que le permite apreciar incluso de oficio la existencia de la doble inmatriculación y subsanarla –sin necesidad de escritura pública– si existe acuerdo o consentimiento de todos los interesados. En caso de oposición o falta de comparecencia de alguno de ellos, al igual que en la regulación anterior, compete la resolución del procedimiento a los tribunales, con arreglo a las normas de derecho civil puro.

3. Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. 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, 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, 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». Debe estar suficientemente motivada, 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 (vid. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

En el caso concreto de este expediente, la registradora expone sucintamente que según los datos y documentación de la que se dispone, de la descripción de ambas fincas no se aprecia coincidencia ni en la superficie ni en los linderos, especialmente teniendo en cuenta que la finca 76.623 linda al este con un lindero fijo que es un camino. Dicha afirmación por sí sola no justifica debidamente las dudas de la registradora sobre la existencia o no de la doble inmatriculación, total o parcial, para que los interesados puedan, en consecuencia, aportar documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, o en último caso interponer los recursos que procedan ante tal calificación.

Además, la registradora no resuelve la solicitud planteada por el recurrente de iniciar o denegar el procedimiento de doble inmatriculación, sino que traslada la competencia a la Administración actuante, por estar las fincas incluidas en un procedimiento de equidistribución urbanística, amparándose en el artículo 10 del Real Decreto 1093/1997.

4. El artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, contiene una regulación especial para los casos de doble inmatriculación en los expedientes urbanísticos de equidistribución, cuando una finca de origen aparezca doblemente inmatriculada, señalando: «Cuando la finca incluida en el proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación, resultare ser de titular desconocido o registralmente constare que su titularidad es controvertida, se aplicarán las siguientes reglas: 1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación».

Dicho precepto, de carácter reglamentario, debe supeditarse y conjugarse actualmente con lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, pues ya no se trata únicamente de la nota marginal sino de un expediente registral cuyo resultado afectará indudablemente al proyecto de equidistribución.

El artículo 10 contempla únicamente la posibilidad de que la doble inmatriculación estuviera constada en el Registro por nota marginal al expedirse la certificación del artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, o que dicha situación se aprecie en el seno del procedimiento reparcelatorio como consecuencia de la aportación de los títulos y la realidad física de las fincas (en consonancia con el artículo 103.3 del Reglamento de Gestión Urbanística), debiendo en ambos casos el órgano urbanístico considerar como interesados en la reparcelación a los dos titulares registrales afectados (con las dificultades que conlleva cuando uno de los propietarios se adhiere voluntariamente y el otro no a la Junta de Compensación).

Ahora bien, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, nada impide que la situación de doble inmatriculación pueda constatarse también en un momento posterior por el propio registrador, ya sea de oficio –incluso al expedir la certificación– o, como sucede en el presente caso, a instancia de parte, y tramitarse el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que no perjudica ni interrumpe el proceso reparcelatorio. Al contrario, permitiría dar una solución en el expediente de equidistribución urbanística si se resuelve positivamente, dado que la finca de resultado se inscribiría a favor de quien resulte titular según el expediente registral. Esta interpretación es coherente con la finalidad de la reforma y de las normas que regulan los procesos de equidistribución, en los que se pretende siempre facilitar la continuación del expediente evitando cualquier retraso innecesario.

Además, si el legislador hubiera querido excluir de este procedimiento a las fincas incluidas en procedimientos de equidistribución, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria lo hubiera dispuesto expresamente, al igual que regula un procedimiento específico para los bienes de las Administraciones Públicas.

En definitiva, no existe obstáculo para la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando las fincas afectadas estén incluidas en un proyecto de reparcelación, sin perjuicio de necesidad de poner en conocimiento del promotor, en este caso, la Junta de Compensación la tramitación del procedimiento y su resolución, como parte legitimada en el expediente.

En efecto, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria dispone que si registrador una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, lo notificará a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales.

Dadas las facultades reconocidas a la junta de compensación respecto a las fincas incluidas en la actuación, cuya afección publica la nota marginal –cfr. artículo 108.3 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid–, se justifica la legitimación de la misma para ser notificada en el expediente y poder intervenir en el mismo dentro de sus competencias legales y estatutarias.

De esta forma se garantiza el conocimiento del promotor de la actuación urbanística, permitiendo la coordinación con la tramitación del proyecto y evitando los efectos adversos derivados de una eventual doble inmatriculación de finca, como ya señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de julio de 2014.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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