

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 127** *Resolución de 21 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de determinación jurídico registral y descriptiva de una finca urbana.*

En el recurso interpuesto por don R. S. V. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de una escritura de determinación jurídico registral y descriptiva de una finca urbana.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Madrid, don Antonio Francisco Peralta Esperilla, de fecha 21 de julio de 2014, con el número 971 de protocolo, los cónyuges doña C. S. V. y don F. H. T., y los cónyuges don R. S. V. y doña M. M. A. L., otorgaron escritura que el notario titula de «determinación de situación jurídico registral y descriptiva de finca urbana».

Del historial registral de las fincas que se dirán, y de la citada escritura resulta y se relata la situación registral de la finca 1.025 de la Sección de Barajas del Registro de la Propiedad de Madrid número 11, que es la que sigue:

Se parte de la finca registral 1.025 que forma una sola manzana, con una cabida registrada aproximada 2.696,12 metros cuadrados, inmatriculada el día 31 de octubre de 1873 de en la que constan como titulares registrales los siguientes:

1. Doña A. A. S. G., en la proporción de 16,6668%, inscripción 19.<sup>a</sup>, de 30 de octubre de 1931. De la finca 1.025, por los herederos y sucesores de la titular, se inmatricularon, sin previa segregación, esto es, reconocen los otorgantes que se hizo doble inmatriculación, de dos nuevas e independientes:

– La registral 10.349, con una superficie de 141,50 metros cuadrados haciéndose constar como título para inmatricular que doña A. A. S. G. la adquirió por compra sin acreditarlo documental y falleciendo ésta se adjudicó a su hija, doña M. J. S., que la inscribió a su nombre al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria por herencia. Hoy solar.

– La registral 22.188, con una superficie de 97 metros cuadrados, haciéndose constar como título para inmatricular que doña A. A. S. G. la adquirió por herencia de su padre, don S. S. L., y falleciendo aquella se adjudicó a su hijo, don E. J. S., que la inscribió a su nombre al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Declarada obra nueva.

2. Doña B. C. S. G., en la proporción de 16,6668%, inscripción 19.<sup>a</sup>, de 30 de octubre de 1931. Por lo herederos y causahabientes de estos, se inmatriculó, es decir se hizo doble inmatriculación de la siguiente:

– La registral 21.396, con una superficie de 620 metros cuadrados, inscrita el día 19 de mayo de 1994. Según la inscripción 1.<sup>a</sup>, doña C. A. S. adquirió esta finca por herencia de su padre, don J. A. C., y la donó a sus nietos, don P. G. y don D. S. G., quienes la inscribieron a su favor al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

3. Don J. P. L. en la proporción de 33,333%, inscripción 25.<sup>a</sup>, de 4 de octubre de 1948. Por sus herederos o causahabientes se inmatriculó, es decir se hizo doble inmatriculación la siguiente:

– La registral 17.138, con una superficie aproximada de 1.300 metros cuadrados, inscrita el día 19 de mayo de 1994 al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Don J. M. P. L. adquirió la finca por compra a doña T. A. J. falleciendo el primero se adjudicó a sus hijos doña T. y don J. M. P. S. que inscribieron a su nombre al amparo del artículo 205 citado. Se ha declarado obra nueva y fue dividida en propiedad horizontal en cuarenta y dos fincas nuevas e independientes.

4. Don R. S. V., un 12,5000 % privativo, inscripciones 28.<sup>a</sup> y 29.<sup>a</sup> de 5 de mayo de 1997 y junto con su esposa doña M. A. L. un 4,1667 %, ganancial, inscripción 31.<sup>a</sup> de 27 de septiembre de 1999.

5. Doña C. S. V., un 12,5000 % privativo, inscripciones 28.<sup>a</sup> y 29.<sup>a</sup> de 5 de mayo de 1997 y junto con su esposo don F. V. T. un 4,1667 %, ganancial, inscripción 31.<sup>a</sup> de 27 de septiembre de 1999.

Los hermanos S. V., comparecientes en la escritura, y sus respectivos cónyuges resultan ser los únicos que no han inmatriculado como finca independiente superficie alguna y que catastralmente devienen titulares del resto de superficie real de la finca recogida en dos porciones con referencia catastral 0908402VK5800H0001EH y 0908403VK5800H0001SH.

Los comparecientes reconocen que dichas fincas inmatriculadas, como independientes de la registral 1.025 a la que pertenecían, se corresponden con las participaciones indivisas que en pleno dominio constan inscritas a favor de parte de los titulares de la citada finca 1.025, en los términos que antes se han expresado, y al objeto de concordar el Registro con la realidad jurídica extrarregistral, reconocen, como titulares y sucesores de los titulares registrales de la finca 1.025, que las fincas independientes que se han ido separando de la inicial (registrales 10.349, 17.138, 21.396 y 22.188), en su respectiva superficie citada, formaban parte integrante de la inicial (registral 1.025) y sobre ella se concretan los derechos de propiedad que correspondían a doña A. A. S. G., doña B. C. S. G., y don J. P. L. en los términos descritos.

Que como consecuencia de todas estas inmatriculaciones reseñadas, se manifiesta en la citada escritura que «la superficie y titularidad de la finca 1025 ha quedado reducida a la participación indivisa del 33,333 % por ciento de la misma propiedad de los hermanos R. y C. S. V. elevado a la totalidad de la finca, en los mismos porcentajes y caracteres de sus respectivas adquisiciones sobre dicha participación, y que se concreta sobre el resto de finca no doblemente inmatriculada sin segregación formal, con una superficie según el Registro de quinientos cincuenta y siete metros con noventa y dos décimos cuadrados». Y a continuación describe dos parcelas catastrales de 170 metros cuadrados y 649 metros cuadrados respectivamente con sus referencias catastrales correspondientes, lo que completa con la incorporación de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas respectivas que se unen a la escritura. Describe la finca real resultante de la 1.025 en la actualidad tras la rectificación, por sus linderos y extensión superficial (819 metros cuadrados). Para acreditar el exceso de cabida, y la nueva descripción en base a las descripciones catastrales, y proceder a la rectificación de la inscripción de la misma, los comparecientes, «como actuales propietarios de la finca resultante» (según consta en la escritura), promueven la tramitación simultánea de un acta de presencia y notoriedad, lo que se realizará en instrumento separado. Manifiestan que constatada la situación de doble inmatriculación advertida, y una vez acreditada la notoriedad de la descripción de superficie y linderos actuales de la finca 1.025 como resto, se solicitó la inscripción de la misma con la descripción nueva y a favor de los hermanos don R. y doña C. S. V. en los términos y con los títulos por los que eran dueños de su participación indivisa del 33,333 % de la finca 1.025 antes de la referida rectificación. Se hace también una renuncia a cualquier reclamación posterior que pudiese surgir por cualquiera de las partes que suscriben o que suscriban el documento y a cualquier compensación económica entre las partes.

Posteriormente, se hicieron algunas ratificaciones de parte de los herederos y causahabientes de los titulares registrales, pero no de la totalidad de ellos: en la misma escritura por diligencia, don D. y don P. G. S. D., nietos de doña C. A. S.; por otra diligencia en la misma escritura, doña C. S. A. y doña A. y doña M. P. J. S., cónyuge e hijas y herederas de don E. J. S., y que junto a doña M. J. S. eran los herederos de doña A. A. J. G.; en esta, acompañan las escrituras de las herencias respectivas; doña M. J. S., por escritura de ratificación y consentimiento otorgada ante el notario de Tres Cantos, don José Ángel Gómez Morán Etchart, el día 3 de octubre de 2014, número 1.919 de protocolo; ratificación por doña M. C. S. C. y don J. M. P. S., heredero de don J. P. L., mediante escritura de ratificación y consentimiento otorgada ante el notario de Madrid, don Antonio Francisco Peralta Esperilla, el día 3 de noviembre de 2014 número 1.396 de protocolo; doña P. S., doña M. T., don R., don J. M. y doña M. P. T. P., como herederos de doña T. P. S. y a su vez, ésta, de don J. P. L., causante a su vez de doña T. y don J. M. P. S., mediante escritura de ratificación y consentimiento otorgada en Valencia ante su notario, don Enrique Robles Perea, el día 1 de octubre de 2014, número 1.334 de protocolo, en la que se menciona y referencia la escritura de operaciones particionales por el óbito de don J. M. P. L.

## II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11 el día 7 de septiembre de 2015, y fueron objeto de calificación negativa, de fecha 14 de septiembre de 2015, notificada el día 16 de septiembre de 2015, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Calificación registral Antecedentes de Hecho Escritura pública otorgada el veintiuno de julio de dos mil catorce con número 971/2014 de protocolo, otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Francisco Peralta Esperilla, fue presentada en este Registro el día siete de septiembre de dos mil quince motivando el asiento 583 del Diario 54, entrada 1996/2015 junto con escritura de ratificación y consentimiento otorgada ante el Notario de Tres Cantos, Don José Ángel Gómez Morán Etchart el 3 de octubre de 2014, número 1919/2014 de protocolo, escritura de ratificación y consentimiento otorgada ante el Notario de Madrid Don Antonio Francisco Peralta Esperilla el 3 de noviembre de 2014 número 1396/2014 de protocolo, escritura de ratificación y consentimiento otorgada en Valencia, ante el Notario Don Enrique Robles Perea el 1 de octubre de 2014, número 1334 de protocolo, acompañado de certificados de defunción y de últimas voluntades de Doña C. S. G.; certificados de defunción y de últimas voluntades y testamento de Don J. P. L.; certificados de defunción y de últimas voluntades y testamento de Doña A. S. G. Segundo: En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos: Fundamentos de Derecho De conformidad con los principios de legitimación registral art. 38 LH y de tracto sucesivo art. 20 L.H., la presente actualización de la descripción y titularidad de la finca registral 1025 requiere el consentimiento expreso de todos sus titulares registrales o de todos sus legítimos sucesores. Según se deduce de la propia escritura calificada, tres de dichos titulares registrales han fallecido previamente. - Aportados el testamento y demás complementarios de doña A. S. G. solo consta la ratificación de uno de sus legítimos herederos M. S. J., y de C. S. A. y las hermanas A. y M. P. J. S., como herederas de otro de los ocho herederos, E. J. S. (constan del Registro su condición de herederas en inscripción 2.<sup>a</sup>, finca 23649 folio 168 tomo 441). Será necesaria la ratificación de los restantes herederos nombrados en testamento. - Se aporta certificado de defunción y del Registro de Actos de última voluntad de doña B. S. G., de los que resulta que no otorgó testamento, y ratifican la presente escritura por diligencia, don D. y don P. G. S. D. Será necesario aportar el acta de declaración de herederos abintestato de dicha causante, y en su caso el certificado de defunción, certificado del Registro de Actos de última voluntad y testamento o declaración de herederos abintestato de su hija C. A. S., para acreditar la condición de únicos herederos legítimos de doña B. por lo comparecientes hermanos S. D. Si de dichos documentos resultaran otros herederos legítimos de la titular registral, será necesario acreditar su consentimiento expreso a la presente rectificación de finca inscrita. Todo ello de conformidad principios hipotecarios de tracto sucesivo art. 20 LH

y de legitimación registral art. 38 LH que exigen dicho consentimiento expreso de los titulares registrales o sus herederos, para cualquier modificación de los derechos inscritos a su favor. 2.–En cuanto al exceso de cabida declarado no se aporta para su calificación y despacho el acta de notoriedad cuya tramitación se encomienda en la presente escritura, sin que pueda procederse a su inscripción como mera rectificación de descripción sin dudas de identidad en cuanto a la finca, de conformidad art. 298-3 apartado 4 RH, dada la entidad de los cambios de superficie y descripción alegados. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación: Doña Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 11 de Madrid acuerda: Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los efectos advertidos. No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación. Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 56 y 59 de la Ley 39/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común. Contra la presente calificación (...) Madrid, catorce de septiembre de dos mil quince.–El registrador (firma ilegible).–Fdo.: Belén Merino Espinar».

## III

El día 15 de octubre de 2015, don R. S. V. interpuso recurso contra la calificación en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Que las sucesivas inmatriculaciones que se han realizado sobre el terreno de la finca registral 1.025 han necesitado la misma documentación y han causado inscripción con éxito; Segundo.–Que se ha recabado la autorización de todos los titulares registrales de la finca 1.025 hasta los que se ha podido llegar, sin que haya sido posible localizar a todos; Tercero.–Que la fe pública registral consiste en una presunción «iuris et de iure» legalmente establecida, en virtud de la cual el contenido del Registro se reputa siempre exacto en favor de tercer adquirente, quien por lo tanto, puede consolidar su adquisición en los términos publicados en el Registro. Así, en base a ese principio de fe pública registral, goza de la veracidad y, por tanto, la parte de finca no inscrita de la finca 1.025 sólo puede tener como propietarios a las personas que figuran en la escritura pública de determinación de situación jurídico-registral y descriptiva de finca urbana, otorgada ante notario, puesto que el resto de los copropietarios de la finca tienen ya inscritos sus derechos; Cuarto.–El Catastro en una institución administrativa destinada a llevar un censo de la propiedad territorial frente al Registro de la Propiedad, que tiene como finalidad favorecer intereses públicos y privados; el Catastro sólo defiende los públicos. Se trata de una institución para que la Administración pueda tener un conocimiento acerca de la propiedad, con el propósito de ejercer la ordenación y desarrollo territorial, aplicar tributos y cumplir una finalidad estadística. Pero ambas instituciones deben estar coordinadas para que exista un sistema registral fiable, es decir, que el Catastro debe dotar al Registro de una información fidedigna sobre el soporte físico del que se practica la publicidad, de tal manera que se produzca coincidencia entre Catastro y Registro, que los datos físicos de las fincas registrales coincidan con los que consten en el primero. En consecuencia, cada finca se identifica a través de una referencia catastral para ubicarlo inequívocamente en el Catastro, por lo que la referencia catastral figura en documentos administrativos, mandamientos, instrumentos públicos y resoluciones judiciales y en todos los actos que tengan trascendencia real. Es por ello la aportación al notario. Con la escritura de determinación de situación jurídico-registral y descriptiva de la finca urbana, lo único que se pretende es la coincidencia entre la realidad registral y la catastral, que en estos momentos no lo es tal como resulta de las certificaciones descriptivas y gráficas catastrales; Quinto.–Que, conforme a los artículos 203 y 205 de la Ley Hipotecaria se han cumplido todas las exigencias, y Sexto.–Que el derecho de igualdad de trato que contempla el artículo 14 de la Constitución es vulnerado al no dar el

mismo trato al solicitante que a las demás personas que, con la misma documentación, accedieron al registro inmatriculando sus fincas.

## IV

Notificada la interposición del recurso al Notario autorizante, no se ha producido alegación alguna.

Mediante escrito, de fecha 27 de octubre de 2015, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 14 y 24 de la Constitución; 20, 38, 39, 40, 198 y 209 de la Ley Hipotecaria; la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; 298 y 313 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 2000, 11 de octubre de 2004 y 13 de mayo de 2011, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1992, 7 de enero de 1994, 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 16 de junio de 2010, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013, 23 de abril y 2 de diciembre de 2014 y 17 de julio de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura titulada de determinación jurídico-registral y descriptiva de una finca urbana, en la que concurren las circunstancias siguientes: De una finca registral inmatriculada en el año 1873, e inscrita a favor de diversos titulares pro indiviso, resulta que, según se manifiesta en el título ahora presentado, hoy en día solo queda una participación de un 33,333 % de la finca en la realidad extrarregistral, ya que los demás condueños o sus herederos y causahabientes han inmatriculado las respectivas porciones de fincas en las que se supuestamente se concretó su respectiva participación indivisa, sin hacer segregación de la finca sino reconociendo haber incurrido en el supuesto de doble inmatriculación, de manera que la participación indivisa de esos otros cotitulares iniciales aparece tan solo en el Registro pero no en la realidad. En la escritura ahora presentada, que se autodenomina «escritura de determinación jurídico registral y descriptiva de una finca urbana» se identifican con sus datos registrales las fincas doblemente inmatriculadas y se solicita que se rectifique la descripción y titularidad de la finca inicial de modo quede sólo a nombre de los recurrentes, que eran los titulares iniciales del referido 33,333%, y con determinada descripción y superficie, la cual es mayor que la que resultaría de restarle a la inicial las de las fincas doblemente inmatriculadas.

Se acompañan diligencias o escrituras de ratificación de determinadas personas que, como reconoce el recurrente, son sólo algunos pero no todos los herederos y causahabientes de los iniciales titulares registrales.

La registradora señala como defectos que de conformidad con los principios de legitimación registral y de tracto sucesivo, la pretendida actualización de la descripción y titularidad de la finca registral requiere el consentimiento expreso de todos sus titulares registrales o de todos sus legítimos sucesores; que en cuanto al exceso de cabida declarado, -pues como se ha dicho, la superficie que ahora se alega es mayor que la que resultaría de restarle a la inicial la de las fincas doblemente inmatriculadas-, no se aporta el acta de notoriedad, sin que pueda procederse a su inscripción como mera rectificación de descripción sin dudas de identidad en cuanto a la finca, dada la entidad de los cambios de superficie y descripción alegados.

El recurrente alega que ha recabado todos los consentimientos que ha podido conseguir; que figura catastrada a su favor la finca real que dice corresponderse con su inicial cuota indivisa de finca registral, y que por un principio de igualdad de trato, merece la misma posibilidad que las demás personas que inmatricularon las suyas.

2. Las situaciones de doble inmatriculación aparecen contempladas en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario que distingue en su tratamiento registral según que las fincas doblemente inmatriculadas estén inscritas a favor de una misma persona o de personas distintas. Para este último caso, a su vez, se distingue en función de que exista o no acuerdo entre ellas, disponiendo en concreto en su regla 2.<sup>a</sup> que «si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido».

Para el caso de falta de acuerdo o conformidad de cualquiera de los titulares afectados, establece la regla 3.<sup>a</sup> del mismo precepto que «el titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente. Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo».

3. Los supuestos de doble inmatriculación, a los que se refiere el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, antes reseñado, constituyen, como ha señalado la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca –o porción de ella, hemos de añadir– consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número. A dicho supuesto se refiere el artículo 313 del Reglamento Hipotecario que contempla la situación, regula el trámite, pero a falta de acuerdo, simplemente se reserva a los interesados, titulares registrales contradictorios, las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente.

4. Pero lo cierto es que ni el artículo 313 del Reglamento Hipotecario ni ninguna otra norma de Derecho positivo, establecían criterios normativos directos para la solución del conflicto. La jurisprudencia ha intentado colmar la anterior laguna legal, de manera que como ha declarado el Tribunal Supremo (Sala primera), en su Sentencia de 19 de mayo de 2015: «3. Doble inmatriculación. Alcance de la tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales y protección del tercero del artículo 34 LH. Hecha la anterior puntualización, el examen del motivo tercero del recurso debe realizarse de acuerdo con las siguientes consideraciones. En primer lugar, conviene señalar que el único precepto de nuestro ordenamiento jurídico que se refiere, de manera explícita, al supuesto de la doble inmatriculación, el artículo 313 RH, no contempla un criterio de solución del conflicto, sino que se dirige a facilitar un medio de publicidad o toma de razón del propio hecho de la irregularidad de la doble inmatriculación de la finca en dos folios diferentes e independientes uno del otro; limitándose, en consecuencia, a interesar el auto judicial que ordene la nota suficientemente expresiva de la doble inscripción al margen de ambas inscripciones, y reservar a los interesados las pertinentes acciones en orden del mejor derecho al inmueble que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente. En segundo lugar, y de acuerdo al interés casacional que se alega en el presente recurso, también debe precisarse el alcance de la doctrina jurisprudencial acerca de la neutralización recíproca de los principios registrales en los supuestos de doble inmatriculación de la finca. En este sentido, debe señalarse que la denominada tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales responde, conceptualmente, a las propias limitaciones que presenta el principio de fe pública registral en el desarrollo lógico-jurídico de la protección que dispensa tanto a favor del titular inscrito, con la presunción de exactitud y la legitimación registral, como en la protección a terceros, mediante la inoponibilidad de lo no inscrito (32 LH) y la plena

eficacia del principio, conforme al artículo 34 de la citada Ley. De acuerdo con esta base conceptual, se comprende que la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales no pueda ser aplicada de un modo absoluto o dogmático, esto es, como condicionante *ab initio* (desde el inicio) de la vigencia del propio principio de la fe pública registral, sino sólo en atención a las limitaciones que presente su desarrollo lógico-jurídico en el curso o recorrido que se proyecte, de acuerdo con las circunstancias y datos registrales del caso objeto de examen. Cuestión que, entre otros extremos, podrá llevar a que en determinados casos su recorrido resulte agotado cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 LH. Pero igualmente, su curso o recorrido no quedará agotado en aquellos supuestos, como el caso que nos ocupa, en donde la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de un titular registral frente a otro que ostente la condición de tercero hipotecario, resultando preferido este último. En tercer lugar, a favor de esta solución no solo juega, como se ha señalado, la *vis atractiva* que el plano conceptual, como todo principio, tiene el principio de la fe pública registral, sino también la posición central que ocupa este principio en orden a la seguridad del tráfico inmobiliario registral en su conjunto. Por último, y en cuarto lugar, también debe precisarse el alcance de la doctrina de la neutralización de los principios registrales a raíz de la doble inmatriculación pues, en la línea conceptual expuesta, su aplicación tampoco supone una ruptura o total separación del Derecho registral y el Derecho civil «puro», como a veces se alude; sino más bien lo contrario, si se tiene en cuenta que para la determinación del titular dominical con mejor derecho no parece que puedan excluirse las normas hipotecarias de contenido material que, como tales, deben considerarse desarrollos del Derecho civil, casos, entre otros, del citado artículo 34 o de los artículos 35 y 36 de la LH, que regulan la adquisición del dominio y de derechos reales a través de la prescripción adquisitiva (usucapión) en relación con el Registro de la Propiedad.

4. Principio de buena fe registral. La eficacia positiva de la publicidad registral o, si se quiere, la plena protección de la fe pública registral que dispensa el artículo 34 LH, comporta la consolidación de la adquisición del tercero que inscribe su derecho con arreglo a los requisitos legales contemplados en dicho artículo, siempre que se trate de un adquirente de buena fe. Al respecto, en la sentencia de esta Sala, de pleno, de 12 de enero de 2015 (núm. 465/2014), entre otros extremos, en el fundamento de derecho, apartado cuarto, declaramos: «En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación. En el plano de la configuración de la buena fe en el proceso adquisitivo debe señalarse que se han desarrollado dos líneas o perspectivas de razonamiento en liza. Conforme a la primera, la idea o noción de buena fe responde a un puro estado psicológico o psíquico del tercero adquirente en orden a la creencia de que el titular registral es el verdadero dueño de la cosa y ostenta un poder de disposición sobre la misma. De forma que la ignorancia o el equivocado conocimiento de la realidad jurídica no desvirtúa la protección registral otorgada con base en esta creencia acerca de la legitimidad de transmisión realizada. Por contra, para la segunda línea de configuración, que requiere la convicción de no lesionar legítimos derechos o intereses ajenos, la noción de buena fe responde a una actuación diligente conforme a unos criterios o pautas de comportamiento que resulten socialmente aceptados; de ahí que, a diferencia de la anterior concepción, no sea suficiente padecer cualquier tipo de error, sino sólo el error que, según las circunstancias, sea excusable, esto es, que no se hubiera vencido actuando diligentemente. Paralelamente, y con independencia de la concepción escogida, la buena fe también puede ser determinada, directamente, con referencia al conocimiento mismo (*scientia*) por el tercer adquirente de la razón o causa que obsta la legitimidad de la transmisión en el momento de perfección del negocio adquisitivo, de forma que pierde la protección otorgada. Pues bien, en este contexto valorativo, debe precisarse que la calificación de la buena fe como presupuesto de la prescripción ordinaria no puede quedar

reconducida, únicamente, a una interpretación literalista del artículo 1950 del Código Civil en favor de su delimitación como un mero estado psicológico consistente en la 'creencia' de que el transferente era titular del derecho real y venía legitimado para transferir el dominio. En efecto, conforme a la interpretación sistemática del precepto citado en relación, entre otros, con los artículos 433, 435, 447, 1.941, 1.952 y 1.959 del Código Civil, así como con los artículos 34 y 36 de la Ley Hipotecaria, y de acuerdo con el reforzamiento del principio de buena fe que la reciente doctrina jurisprudencial de esta Sala viene realizando respecto de aquellas instituciones o figuras jurídicas que resulten particularmente informadas por este principio, entre otras, SSTs de 11 de diciembre de 2012 (núm. 728/2012) y 14 de enero de 2014 (núm. 537/2013), debe precisarse que dicha apreciación meramente subjetiva del adquirente no resulta, por sí sola, determinante de la buena fe en el ámbito de la adquisición de los derechos reales, pues se requiere del complemento objetivable de un 'estado de conocimiento' del adquirente acerca de la legitimación del transmitente para poder transmitir el dominio; aspecto al que igualmente le es aplicable una carga ética de diligencia 'básica' que haga, en su caso, excusable el error que pudiera sufrir el adquirente respecto del conocimiento de la realidad del curso transmisivo operado y, en su caso, de la discordancia con la información ofrecida por el Registro. Así las cosas, y dada la presunción de buena fe que declara el artículo 34 LH en su desarrollo normativo, la cuestión de la carga ética de diligencia que debe emplear el tercero adquirente se centra, primordialmente, en el sentido negativo que presenta la extensión conceptual de la buena fe, es decir, en la medida o grado de diligencia exigible que hubiera permitido salir del error o desconocimiento de la situación y conocer la discordancia existente entre la información registral y la realidad dominical de que se trate. Centrada la cuestión debe puntualizarse que, con base a la protección y presunción que establece el citado artículo 34 LH, la gradación de la diligencia exigible, en el sentido o aspecto negativo que presenta el concepto de buena fe, no puede plantearse en abstracto respecto del examen de cualquier defecto, vicio o indicio que pudiera afectar a la validez y eficacia del negocio dispositivo realizado, sino que debe proyectarse y modularse, necesariamente, en el marco concreto y circunstancial que presente la impugnación efectuada por el titular extraregistro a tales efectos. En el supuesto del presente caso, con referencia circunstancial a la situación posesoria de la finca objeto de la litis, la carga básica de la diligencia exigible al adquirente no puede medirse o extenderse con relación a cualquier posesión o indicio de la misma que se hubiera debido o podido conocer, sino solo a una situación posesoria clara y manifiesta que se ejercite en concepto de dueño y que, por tanto, contradiga o ponga en seria duda la exactitud de la información registral, con relación al derecho inscrito; STS de 11 de julio de 2012 (núm. 454/2012)». En el fallo de la Sentencia se establece lo siguiente: «3. Se fija como doctrina jurisprudencial de esta Sala que la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de la doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un sólo adquirente del artículo 34 LH, debiendo ser protegida su adquisición conforme a la vigencia del principio de fe pública registral».

5. Este Centro Directivo ha reiterado (Resoluciones en «Vistos») que «de lo que no cabe ninguna duda, y se colige directamente del artículo 313 del Reglamento Hipotecario y de todos los concordantes que afectan al principio del tracto sucesivo y de la tutela judicial efectiva y la proscripción de la indefensión, es de que en el procedimiento declarativo en que se reside la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral y, por tanto, de los derechos en ellos reflejados, han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento, y no sólo los titulares dominicales. Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadora del registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el registrador denegar la inscripción que

se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)»».

En definitiva, la alegación de la igualdad de trato y la proscripción de la indefensión, establecidas por los artículos 14 y 24 de la Constitución Española y sus corolarios registrales constituidos por los principios de tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos impide practicar una rectificación registral de asientos registrales previos si los titulares de estos no ha tenido en el procedimiento la intervención prevista en las leyes para evitar su indefensión.

6. Por todo lo expuesto, resulta evidente que en el presente caso, para la rectificación registral ahora pretendida, no concurre el consentimiento expreso de todos los titulares registrales, ni el de todos sus herederos o causahabientes, como reconoce el propio recurrente, por lo que el primer defecto señalado por la registradora ha de ser confirmado, y desestimado el recurso en este punto.

No obstante, debe destacarse aquí que, en puridad conceptual y legal, ni siquiera hubiera bastado reunir el consentimiento de todos los supuestos herederos o causahabientes extrarregistrales de los titulares registrales, como pide y con el que parece conformarse la registradora, sino que en virtud de los mismos artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria en los que se fundamenta su calificación, y de otros del mismo texto legal, sería precisa además la concurrencia de muchos otros requisitos, que aunque no sean objeto del presente recurso por no haber sido señalados en la concreta calificación registral recurrida, no merecen ser obviados en la presente Resolución, sino al menos referidos siquiera someramente, pues resulta evidente que por exigencia del principio de tracto sucesivo, faltaría la previa inscripción registral del derecho que aleguen los supuestos causahabientes que presten tales consentimientos, con el cumplimiento de los requisitos documentales, civiles y fiscales que en cada caso proceda, así como la previa inscripción de los negocios subyacentes y cuya inscripción quedó omitida y burlada por la vía de la doble inmatriculación consciente, tales como las supuestas segregaciones y adjudicaciones por extinción del condominio existente sobre la finca registral, todo ello con el cumplimiento también de los requisitos documentales, civiles, fiscales y además urbanísticos en cada caso pertinentes.

Y aun cumpliendo todo ello, quedaría sin solventar la situación confesada de doble inmatriculación, la cual exigiría, salvo sentencia judicial, el acuerdo expreso no sólo entre todos los titulares registrales de la finca inicial y que primero se inmatriculó, que es la registral 1.025, sino también el de todos los titulares actuales de las otras fincas que, siendo en realidad parte de ella, se inmatricularon posteriormente incurriendo en doble inmatriculación confesada. Y es claro que en el caso que nos ocupa, ni se ha reunido el consentimiento de todos los titulares registrales de la finca 1.025, ni se ha intentado siquiera reunir el consentimiento de los titulares registrales de las otras fincas que se dicen ser porciones de ella doblemente inmatriculadas.

Es más, en el caso que nos ocupa, y con la documentación aportada y calificada, no sólo no se va a resolver el problema de la confesada doble inmatriculación, sino que, conforme al artículo 313 del Reglamento Hipotecario ni siquiera sería posible que la registradora practicara de oficio la nota marginal expresiva de la situación de doble inmatriculación, ya que el citado precepto exige que sea algún titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación quien haya de acudir al juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones.

7. Dicho régimen jurídico cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora lo relativo a la situación de doble inmatriculación entre dos fincas o partes de ellas, es objeto de una

novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el referido artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, además de atribuir directamente al registrador la competencia para tramitar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, 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».

Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, cuando el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, como sin duda es evidente que ocurre en el concreto supuesto ahora planteado, puede, e incluso ha de interpretarse que debe, iniciar de oficio el expediente conforme al citado artículo, efectuando las notificaciones y extendiendo 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 de la Ley Hipotecaria.

De este modo, como señala tal precepto, 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. Pero, si por el contrario 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. Y 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.

8. En relación al otro defecto señalado por la registradora y relativo a la importante rectificación de cabida que se pretende inscribir, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005 y 28 de agosto de 2013), que debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011 y 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013) de que: a) la registración de un exceso de cabida «*stricto sensu*» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca (cfr. artículo 298, inciso último, del Reglamento Hipotecario), y, d) las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, lo cierto es que la finca tiene una cabida registral de 2.696,12 metros cuadrados, y que ahora lo que se pretende inscribir no es una simple rectificación de su medición superficial, sino algo mucho más complejo, pues lo que se afirma es que el 33,33 % indiviso de dicha finca de 2.696,12 metros cuadrados, al concretarlo sobre una porción de terreno determinada, y tras descontar la superficie material en la que supuestamente se concretaron las restantes titularidades y cuotas indivisas de la misma finca (no por vía de segregación o división, sino de doble inmatriculación) tiene una determinada ubicación, delimitación y superficie, en este caso, de 819 metros cuadrados, que es superior a los 557,92 metros cuadrados que resultarían de restar hipotéticamente a la superficie registral la de las fincas doblemente inmatriculadas.

Por tanto, no es que simplemente estemos ante un exceso de cabida propiamente dicho, en el que la registradora albergue dudas fundadas sobre la identidad de la finca, sino que es obvio que de las propias manifestaciones de los interesados resulta que no estamos ante una rectificación de la medición superficial errónea de una finca que permanece perimetralmente inalterada, sino algo sustancial y radicalmente distinto y que ni siquiera sería posible inscribir por la vía exigida por la registradora, y con la que de nuevo parece conformarse, del acta de notoriedad anunciada en la escritura, pero en realidad no tramitada ni aportada.

No en vano, como señala el nuevo artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, no introduciendo aquí novedad esencial alguna, sino explicitando algo de evidente aplicación incluso durante la vigencia de la normativa anterior, «si el Registrador, a la vista de las circunstancias concurrentes en el expediente y del contenido del historial de las fincas en el Registro, albergare dudas fundadas sobre la posibilidad de que el expediente de rectificación de descripción registral encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, procederá a suspender la inscripción solicitada motivando las razones en que funde tales dudas».

Por tanto, el recurso, en cuanto a este segundo defecto señalado por la registradora y relativo a la rectificación de cabida, y aun cuando en el caso concreto, como se ha visto, puedan concurrir más defectos y más notables que los señalados en la nota de calificación, ha de ser desestimado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 21 de diciembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.