

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11640** *Resolución de 3 de septiembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Calafell a inscribir una escritura de rectificación del historial de una finca por doble inmatriculación y de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña María del Pilar Latorre Guillorme, notaria de Calafell, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, a inscribir una escritura de rectificación del historial de una finca por doble inmatriculación y de declaración de obra nueva.

#### Hechos

I

Por medio de escritura otorgada el día 23 de septiembre de 2019 ante la notaria de Calafell, doña María del Pilar Latorre Guillorme, con el número 731 de protocolo, doña M. C. R. S., como adjudicataria por título de herencia de las fincas registrales número 20.052 y 21.388 del Registro de la Propiedad de Calafell, rectificaba la escritura de adjudicación de herencia autorizada el día 2 de noviembre de 2017 por el notario de Barcelona, don Juan Carlos Alonso Álvarez, con el número 1.409 de protocolo, en el sentido de, sobre la base de un informe pericial que se incorporaba a la referida escritura, declarar que la finca registral 20.052 no existía en realidad, siendo la 21.388 la única que respondía a la realidad material y a las dos referencias catastrales que aparecían a nombre de la otorgante. Hecha dicha aclaración, procedía a declarar sobre la meritada finca 21.388 una obra nueva cuya antigüedad justificaba con la oportuna certificación catastral.

II

Presentada copia de las mencionadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Calafell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de identificación del Documento:

Nombre autoridad: Juan Carlos Alonso Álvarez.

Población autoridad: Barcelona.

N.º protocolo: 1409.

N.º entrada: 3896/2019.

N.º Diario: 128.

N.º asiento: 2187/0.

Fecha calificación: 16-03-2020.

El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de éste Registro en el mismo.

## Hechos:

Se solicita la inscripción de una escritura de herencia en unión de escritura de solicitud de cancelación registral por doble inmatriculación y rectificación de escritura, sobre la finca 20.052 y 21.388 de Calafell.

No puede practicarse la inscripción por los siguientes motivos:

1. Se presenta una escritura de solicitud de cancelación registral por doble inmatriculación y rectificación de escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada en Barcelona, el 2 de noviembre del 2017, ante el notario don Juan Carlos Alonso Álvarez, número de protocolo 1409, en la que se suspendía una declaración de obra nueva antigua sobre la finca 20.052, y se pretendía declarar una obra nueva sobre una finca que en el Registro consta de 630'85 metros cuadrados, y en la certificación catastral de 900 metros cuadrados, siendo criterio de la Ley Hipotecaria y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que la identidad entre la finca inscrita en el Registro y la que figura en el Catastro, tiene que quedar en un doble sentido, como determina la DGSJFP, en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta, y en esta escritura dicha circunstancia no se acredita ni se subsana en la escritura que se aporta.

2. En la escritura que se aporta para subsanar dicho defecto, escritura autorizada por la notaria de Calafell, de doña Pilar Latorre y Guillorme, el 23/09/2019, número de protocolo 731. La notaria manifiesta en esta escritura [sic] que se ha detectado una doble inmatriculación entre la finca 20.052 y la finca 21.388, en base a una certificación catastral, y en base a dicha certificación catastral llega a la conclusión que ambas fincas son una sola, solicitando en consecuencia [sic] la cancelación de la finca 20.052. No se subsana en base a los siguientes defectos:

A. La DGSJFP establece que el hecho de incorporar al título una referencia catastral no significa la sustitución de la descripción que figura en el Registro, ni implica una incorporación implícita al Registro de los linderos y superficie que constan en el Catastro, sino que determina un dato más sobre la localización o situación de la finca en un determinado entorno.

B. Respecto a la afirmación de la notaria de que aprecia una doble inmatriculación entre las dos fincas, finca 21.388 y finca 20.052, conforme establece el artículo 209 LH, el notario no tiene competencia para apreciar la doble inmatriculación y cancelación de la finca registral, siendo competencia exclusiva del Registrador del distrito hipotecario correspondiente.

## Fundamentos de Derecho:

– Artículo 28 número 4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre: “4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.

La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.”

– Artículo 202 de la L.H.: “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.”

– Artículo 209 de la LH: “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:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

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

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden,

de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. 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.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.”

– Resolución de la DGSJFP [sic] de 30 de enero de 2015, 10 de marzo de 2012 y 12 de noviembre de 2012.

No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323,1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación caben las siguientes actuaciones, pos [sic] su parte: (...).

Calafell, a 16-03-2020. La registradora [sic] firmado digitalmente (...) por el registrador: don Pedro Alfredo Álvarez González.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Pilar Latorre Guillorme, notaria de Calafell, interpuso recurso el día 26 de junio de 2020 atendiendo a los siguientes argumentos:

«I. Exposición de hechos y antecedentes:

1. Doña M. C. R. S., comparece en esta Notaría a los efectos de subsanar la escritura de aceptación, adición y adjudicación de las herencias de sus padres autorizada por en Barcelona, bajo la fe del Notario Don Juan Carlos Alonso Álvarez, en fecha 2 de noviembre de 2017, con el número 1.409 de protocolo tras comunicársele el defecto que resulta adjunto, de donde resulta denegada la inscripción de la Obra Nueva declarada sobre la finca registral 20.052, con arreglo a los siguientes argumentos jurídicos:

“Referente a la declaración de Obra Nueva existente sobre la finca registral 20.052, se reitera el defecto en cuanto el apartado B) de la anterior nota, dado que según el Registro, la superficie del solar de la finca es de 630,85 metros cuadrados y en la certificación catastral consta de 900 metros cuadrados. Se pretende declarar una obra sobre una finca que registralmente es de menor cabida de la que resulta de esta certificación. La identificación georreferencial aportada no subsana el defecto por falta de coincidencia entre la finca registral y la parcela catastral” (...).

2. Doña M. C. R. S. y su hermano don F. A. R. S., en virtud de la mencionada escritura de aceptación de herencia, autorizada en Barcelona, bajo la fe del Notario Don Juan Carlos Alonso Álvarez, en fecha 2 de noviembre de 2017, con el número 1.409 de protocolo; como herederos de sus padres procedieron a hacer inventario de la herencia de su madre doña M. J. S. A., y adición a la herencia de su padre Don A. R. P., con aceptación de las misma, partición, y adjudicación de las fincas, que forman parte del caudal hereditario de los difuntos.

En la descripción de las fincas inventariadas con el número 1 se describe y figura la siguiente que es sobre la que posteriormente y en la misma escritura se declara la obra nueva terminada de la misma, perteneciendo la misma por mitades indivisas a ambos finados quienes son los titulares registrales de la misma:

“1) Finca urbana.–Parcela de terreno, sito en el término de Calafell, señalada de número 24-N, polígono A, del plano general de la Urbanización (...) Tiene una superficie de seiscientos treinta metros ochenta y cinco decímetros cuadrados, equivalentes a 16.698,59 palmos cuadrados. Linda: por su frente Oeste, en línea de 31,50 metros, con una calle sin nombre, en la que no tiene número de gobierno; por la derecha entrando sur, en línea de 21,50 metros, con la parcela A-23N; por la izquierda Norte, en línea de 19,20 metros, con la parcela A-25-N; y por el fondo Este en línea de 31 metros, con la parcela A-19-N.

Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Calafell, en el Tomo 259, Libro 259, Folio 28, obrante como finca registral número 20.052 de Calafell, inscripción 1.<sup>a</sup>”

3. En el Inventario de la misma herencia, y adición, figura otra finca registral situada en la misma localidad de Calafell, con el número 2, de la que también son titulares registrales, los mismos difuntos, y que se describe como sigue:

“Finca urbana.–Solar que constituye las parcelas veintitrés y veinticuatro de la manzana A, sito en término de Calafell, del plano general de la Urbanización, de la partida (...); con una superficie de mil trescientos metros cuadrados, equivalentes a 34.398 palmos cuadrados. Linda: por el frente Oeste, en línea de 59 metros, con una calle abierta en la Urbanización; por la izquierda entrando Norte, en línea de 19 metros,

con la parcela 25; por la derecha entrando Sur, en línea de 24,50 metros, con parcela 22; y por el fondo Este, en línea de 58 metros, con resto de finca.

Dicha finca se encuentra inscrita en el Registro de la Propiedad de Calafell, en el Tomo 449, Libro 295, Folio 57, obrante como finca registral número 21.388 de Calafell.”

4. Ambas fincas registrales (números 20.052 y 21.388), son adjudicadas de común acuerdo, y por unanimidad en la partición, a una de las herederas, Doña M. C. R. S., y como ya adelantaba sobre el solar registrado con el número de finca registral 20.052 se procedió a la Declaración de Obra nueva, sobre de una vivienda unifamiliar de planta baja, tal y como consta descrita en la escritura de aceptación de herencia que se acompaña.

En una primera calificación en defecto a la inscripción de dicha declaración de obra nueva, por la Registradora titular en ese momento del Registro de la Propiedad de Calafell, se deniega la inscripción, por ser la superficie del solar de la finca registral 20.052, de 630,85 metros cuadrados, mientras que la superficie de la parcela que contiene certificación catastral que sirve de base para dicha declaración, es de 900 metros cuadrados.

A los efectos de subsanar dicho defecto, la interesada acude a la Notaría, manifestando un posible “defecto de cabida” en la finca registral sobre la que se declaró la obra por antigüedad, y que según ha sido informada tiene tramitarlo un Notario de Calafell.

5. Tras el análisis de los documentos, y viendo que existen dos fincas registrales en la misma localidad de Calafell, y en la misma urbanización “(...)”, inventariadas en la misma escritura, se advierte la posibilidad de que la solución jurídica no esté en declarar un exceso de cabida para adaptar al catastro la finca registral 20.052, sobre las que se declaró la obra, y se solicita a la clienta la perfecta y exacta identificación de cada finca registral.

Entonces Doña M. C. R. S., nos asegura que únicamente tiene una propiedad, parcela con vivienda unifamiliar, localizada en la realidad física en la Urbanización (...) de Calafell, perfectamente delimitada, y se procede por la misma a averiguar cuál de las dos fincas registrales, se corresponde con dicha realidad física y catastral, o bien aclarar si el solar donde se ubica la construcción es el resultado de la agrupación de los dos solares que se corresponden con las antiguas fincas registrales inventariadas en la herencia de sus padres.

6. Por ello, a los efectos de comprobar sobre el terreno la medición real, donde se ubica dicha construcción que se ha declarado, y su coordinación con el Registro de la Propiedad, que realiza la medición sobre el terreno, por parte de un técnico, y aportan y se incorpora el certificado expedido en fecha 27 de mayo de 2019, por el Arquitecto Don M. R. A. quien certifica que la descripción registral de la finca registral 21.388 se corresponde con la realidad física, y con las dos certificaciones catastrales, donde figuraba como titular catastral, Doña M. C. R. S.

Así se llega a la conclusión por la interesada de la inexistencia real de la finca registral número 20.052, y rectifica en esta línea la declaración de obra declarada, pues en realidad debía referirse a una construcción o vivienda existente sobre la finca registral 21.388.

Se complementa esa rectificación con la solicitud de la cancelación de la finca registral número 20.052, pues la única finca registral que se corresponde con la realidad de su propiedad es la finca registral 21.388.

## II. Calificación que se recurre: alegaciones:

Es la efectuada por el Registrador Don Pedro Álvarez González en fecha de 16 de marzo de 2020 (...)

En cuanto a las alegaciones que realiza esta notaría figuran las siguientes:

A) Calificación realizada fuera de plazo.

Antes de abordar el fondo del asunto, nos encontramos con una calificación realizada fuera del plazo prevenido en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria para calificar e inscribir.

Las dos escrituras, previa y la que se pretende inmatricular, fueron presentadas el día a 27 de noviembre de 2019, y la fecha de la calificación defectuosa es de 16 de marzo de 2020, recibiendo la notificación por telefax en esta Notaría el día 16 de marzo de 2020, siendo un plazo que estaba vencido antes de Decretarse el Estado de Alarma.

B) Defecto alegado en la obra nueva declarada y su rectificación, relativo a la incorporación de certificación catastral descriptiva y gráfica.

“Para posibilitar la inscripción de la declaración de obra nueva, en el defecto planteado se hace referencia a la distinta superficie de la finca registral con la realidad catastral, pues dicha finca registral 20.052, en el Registro consta de 630,85 metros cuadrados, y en la certificación catastral incorporada a la previa escritura de aceptación de herencia, de 900 metros cuadrados, y en la calificación que se recurre se reseña como motivación el criterio de la DGRN (sin alusión a resoluciones concretas) “que la identidad de la finca inscrita en el Registro y la que figura en el Catastro tiene que quedar en un doble sentido, en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta.”

Y alega que en esta escritura (aceptación de herencia de 2017) esa circunstancia no se acredita, ni se subsana en la escritura que se aporta.

Si bien, paso a detallar todo lo que en la escritura de rectificación se aporta a fin de dicha acreditación:

Se trata de justificar por distintos medios probatorios que presenta la propietaria, que dicha declaración de obra debe recaer sobre la finca registral 21.388, y no sobre la 20.052 como por error se declaró en el año 2017.

Se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica de la referencia catastral número, 3257825CF8635N0001ML, que es la que concuerda en superficie de parcela y localización en calle y número, con el solar descrito en la finca registral 21.388.

– Además se acompaña la identificación de la finca sobre la que radica la construcción, con la medición de un Arquitecto, M. R. A., quien efectúa medición técnica de la finca, y certifica que la correspondencia de las dos antiguas parcelas catastrales con referencias números 3257826CF8635N0001OL (calle [...]) y 3257825CF8635N0001ML (calle [...]) en la realidad física, son una sola y única finca, que es donde radica la edificación declarada, correspondiéndose, y se corresponde con la descripción de la registral número 21.388.

En dicho certificado técnico, se detallan las coordenadas de georreferenciación y la representación gráfica del mismo solar Resulta claramente identificada la parcela catastral, por dicho técnico colegiado, en donde está construida la citada obra nueva declarada por antigüedad en el año 2017 por Doña C. R. S.

No se solicita por el registrador de la primera calificación defectuosa, ni por esta segunda, la identificación de las coordenadas georreferenciadas de la porción ocupada por la edificación dentro de dicha parcela.

– De la lectura de la propia descripción de la finca registral 21.388, figura la ubicación de la misma finca en la calle (...), lo cual coincide con la localización de la referencia catastral número 63257825CF8635N0001ML que sirve de base a la declaración de obra nueva en la rectificación efectuada.

No figura en el Registro, ninguna ubicación ni coordenadas georreferenciadas de la correspondencia real de la finca registral 20.052, que pueda inspirar dudas al respecto de cual de las dos fincas registrales, titularidad de la interesada es la que tiene la edificación.

– La Gerencia Territorial del Catastro además ha rectificado y agrupado las dos antiguas referencias catastrales que figuraban incorporadas, en la escritura de aceptación de herencia del año 2017, y se correspondían con la ubicación respectiva en la calle (...) (antes 3257826CF8635N0001OL) y la calle (...) (antes 3257825CF8635N0001ML) en una única referencia catastral localizada en la calle (...), que es la 63257825CF8635N0001ML, por lo que en el momento del otorgamiento de la escritura de rectificación por mí autorizada en fecha de 23 de septiembre de 2019, existe una única referencia catastral, cuya certificación descriptiva y gráfica es en la que se basa la rectificación de dicha declaración de obra nueva, recayendo sobre la finca registral 21.388, y todo ello resulta coherente con toda la información que se dispone hasta ese momento, tanto por medición técnica, como por catastro.

– Corroborar asimismo la interesada todos estos datos, como única titular dominical de ambas fincas (heredera de los titulares registrales), y asegura la correspondencia catastral con la realidad física y registral de la finca 21.388, y a solicitud de la misma se otorga la escritura de rectificación a que este recurso hace referencia.

– Comparecen además al otorgamiento de la escritura, acompañando a la titular, dos testigos, vecinos de su propiedad, quienes son propietarios a su vez de otra vivienda unifamiliar en la misma urbanización "(...)" y también manifiestan la identificación de una única finca con vivienda unifamiliar construida, cuya propiedad actual es de Doña C. R. S., tras el fallecimiento de sus padres, y que se ubica en la calle (...) de Calafell.

Por tanto, ante la referencia en el motivo aludido por el Registrador en el punto 2.–A de su calificación, sobre que "La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública establece que el hecho de incorporar al título una referencia catastral no significa la sustitución de la descripción que figura en el Registro, ni implica una incorporación implícita al Registro de los linderos y superficie que constan en el Catastro, sino que determina un dato más sobre la localización o situación de la finca en un determinado entorno."

No se trata en este caso de sustituir la descripción que figura en el Registro, sino aclarar e identificar en el caso concreto, la concordancia catastral de cada finca registral propiedad de la interesada, a fin de poder regularizar y concordar, los datos del registro con la realidad física y catastral y por tanto dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9, apartado a de la Ley Hipotecaria, ya que en la descripción registral de la finca número 21.388, (tampoco en la 20.052) no figuraba referencia catastral alguna, y es una de las circunstancias que debe contener la inscripción en el folio real de fincas.

No encuentro obstáculo legal alguno, a la incorporación de la certificación catastral en la descripción registral de la finca, y más cuando no se fundamenta por el Registrador ninguna duda sobre la identidad o coincidencia de la misma que se aporta con la finca registral, y tampoco existe ningún dato aparente que pueda llevar a pensar que no se corresponde con dicha referencia catastral.

Además uno de los mecanismos que ofrece la Ley Hipotecaria, en su artículo 202, para poder inscribir una Declaración de Obra Nueva por antigüedad, es precisamente la "certificación descriptiva y gráfica que acredite la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título".

Algo que se reitera en distintos preceptos de la normativa urbanística vigente.

C) Defecto en cuanto a la solicitud de cancelación de finca registral por doble inmatriculación.

En el punto número 2 de los Hechos alegados en la calificación que se recurre, se dispone que "En la escritura que se aporta para subsanar dicho defecto, escritura autorizada por la Notario de Calafell, de Doña Pilar Latorre Guillarme, el 23/09/2019, número de Protocolo 731. La notaria manifiesta en esta escritura que se ha detectado una doble inmatriculación entre la finca 20.052 y la 21.388, en base a una certificación catastral, y en base a dicha certificación catastral se llega a la conclusión de que ambas fincas son una sola, solicitando en consecuencia la cancelación de la finca 20.052. No se subsana en base a los siguientes defectos:"

Y en la justificación de la calificación defectuosa, la letra B) que dispone:

“Respecto a la afirmación de la notaria de que aprecia una doble inmatriculación de las dos fincas, finca 21.388 y finca 20.052, conforme establece el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el notario no tiene competencia para apreciar la doble inmatriculación y cancelación de la finca registral, siendo competencia exclusiva del Registrador del distrito hipotecario correspondiente.”

– En primer lugar, ha quedado acreditado, la conclusión de que ambas fincas son en la realidad una sola, a la que llega la interesada, se realiza no aisladamente, con la incorporación de la certificación catastral, remitiéndome al punto anterior, donde la interesada acredita con distintos medios probatorios la concordancia de la finca registral 21.388 con la referencia catastral 63257825CF8635N0001ML (certificado de técnico, testigos, etc.).

¿Son precisos más medios de prueba a juicio del Registrador? ¿Cómo debería acreditarlo, entonces, si además de su manifestación (que sólo a ella le podría perjudicar), ha medido y certificado un técnico la correlación catastral y han comparecido dos vecinos de su urbanización que así lo corroboran?

– Apreciación de la doble inmatriculación hecha por el Notario:

Se hace preciso aclarar, ante esta calificación, que en el otorgamiento de esta escritura pública, como notario, ni actúo de oficio, o por imperativo legal, ni estoy declarando notorio ningún hecho, sino actúo a solicitud e instancia de los interesados, como mera redactora de su voluntad.

Pues el Notario ni tiene acceso directo a los Libros del Registro, para realizar por sí mismo dichas averiguaciones, ni acude al terreno para comprobar la existencia real de las fincas, salvo requerimiento de los interesados, ni tampoco tiene un acceso a los documentos públicos de los mismos, si ellos no comparecen y nos los entregan para su estudio y examen.

Mi función notarial previa a la redacción de la escritura, se circunscribe al asesoramiento, buscando las distintas fórmulas legales, para ayudar a solucionar un problema que en ese momento tiene la interesada: el subsanar una escritura defectuosa del año 2017 que ni si quiera se ha otorgado en mí Notaria; y a plasmar su voluntad con las pruebas que aportan, a fin de coordinar la realidad física con los libros registrales.

Es la propia titular dominical de ambas fincas, tras realizar una medición e informe sobre el terreno por un arquitecto técnico, quien llega a la conclusión de que existe una duplicidad registral y que la única finca con la construcción que se declara, que existe en la realidad, no puede ser el resultado de la agrupación de las dos fincas registrales, pues como ha quedado plasmado, la situación y superficie de la finca existente en la realidad física y catastral, coincide con la de una sola de ellas, la número 21.388. De lo contrario, la suma de ambas superficies registrales, de ambas fincas sería superior en más del 10% de superficie a la realidad física y catastral y equivaldría a tener un terreno de 1930,85 metros cuadrados en la realidad, invadiendo las porciones de terrenos colindantes. No puede existir una solución jurídica o registral que sea contraria a la realidad.

Doña C. R. S., es quien solicita, en la cláusula primera, del otorgamiento de la escritura de rectificación por mi autorizada en Calafell, el día 23 de septiembre de 2019, con el número 731 de mi Protocolo, que se inicie este trámite, de subsanación de la doble inmatriculación detectada, previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que además de poder iniciarse a de oficio por el Registrador, permite que se inicie “a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en cualquiera de los historiales registrales coincidentes”.

Dicha declaración, unida al resto de pruebas presentadas, es la que se plasma en su solicitud elevada a público, en la escritura de rectificación y que es objeto de este recurso, para que el Registrador tramite el procedimiento de cancelación registral de una finca por doble inmatriculación de la misma.

De hecho la utilización de la expresión en tercera persona del singular, “se ha detectado” es impersonal, y se está refiriendo a la interesada, y no la Notaria.

III. Argumentos de Derecho que fundamentan la calificación recurrida.

Se recurre el defecto pretendido en base a los siguientes argumentos de Derecho:

1. Respecto a la identificación de la finca y declaración de obra nueva terminada incorporando la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se rechaza, su admisión resulta evidente en distintos preceptos legales:

El propio artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, permite declarar las obras nuevas por antigüedad en base, entre otros medios, a la “certificación catastral descriptiva y gráfica en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.”

En la misma línea el artículo 52 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.

Y el artículo 202 de la Ley Hipotecaria ya mencionado.

Pero en esta ocasión, además queda identificada la descripción de la obra, su antigüedad, localización y coordenadas referenciadas de la parcela en el certificado expedido por el Arquitecto Don M. R. A., que es otro de los medios legales admitidos para declarar obras terminadas por antigüedad, y de la certificación registral se desprende que no existe anotación por parte del Ayuntamiento de expediente de disciplina urbanística.

El Registrador en su calificación, no alega ni justifica ninguna duda fundada, para denegar la obra en base a la incorporación de la certificación descriptiva y gráfica. No se duda ni sobre la localización geográfica, ni la delimitación de la parcela, o porción ocupada por la edificación o sus coordenadas georreferenciadas, o de que la edificación se extralimite respecto del perímetro de la finca inscrita, con otras obras declaradas e inscritas en el Registro.

Se limita a decir “que la identidad de la finca inscrita en el Registro y la que figura en el Catastro tiene que quedar en un doble sentido, en relación con la construcción que se declara y en relación con la parcela sobre la que ésta se asienta”.

Y alega que “en esta escritura (aceptación de herencia de 2017) esa circunstancia no se acredita, ni se subsana en la escritura que se aporta”. Desconozco cual es el dato de identificación que le falta, y que no se aporta para actualizar dicha finca registral 21.388, donde no figura inscrita ninguna referencia catastral, con la parcela catastral reseñada, e inscribir la construcción, con la descripción de la obra tal y como figura en el catastro actual.

Y reitera además “que el hecho de incorporar al título una referencia catastral no significa la sustitución de la descripción que figura en el Registro, ni implica una incorporación implícita al Registro de los linderos y superficie que constan en el Catastro, sino que determina una [sic] dato más sobre la localización o situación de la finca en un determinado entorno”.

Parece incoherente, con el argumento anterior, cuando habla de que la certificación catastral ofrece “un dato más sobre la localización o situación de la finca”, entonces, ¿se entiende que la finca queda bien identificada en su situación o localización en dicha escritura, o no se aporta esta identificación?

Por su parte el artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 marzo, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, dispone que “a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de

superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador”.

Ya se ha alegado con todos los datos la procedencia de esta identificación.

Lo más dificultoso para poder subsanar este defecto, es que al denegar la inscripción de la declaración de obra nueva en base a la certificación catastral, no se concreta cuál es la duda que tiene el Registrador sobre esta identificación y que fundamenta esta negativa.

De conformidad con la Resolución de 22 de marzo de 2017, de la Dirección General de Registros y Notariado, y en definitiva, la falta de acreditación de la correspondencia con la obra declarada de conformidad con certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, y la duda del Registrador sobre la declaración de obra, debería ser fundada.

2. Procedimiento de cancelación de finca por doble inmatriculación, según el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

“Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.”

Se recurre la calificación en la que el Registrador afirma en el apartado B. del punto 2, “que el notario no tiene competencia para apreciar la doble inmatriculación y cancelación de la finca registral, siendo competencia exclusiva del Registrador del Distrito Hipotecario correspondiente”, por no haber lugar, ya que como ha quedado expuesto, no es esta Notaría la que está apreciando la doble inmatriculación, ni la que la declara, ni si quiera la inicia un procedimiento de oficio.

Se trata de un expediente iniciado a instancia de la única propietaria de ambas fincas registrales, quedando probado el tracto sucesivo de su adquisición de los titulares registrales de ambas fincas (sus padres).

No existen cargas vigentes, ni perjuicio a ningún otro interesado ni se formula otro tipo de oposición o fundamento para la denegación de la cancelación del folio registral de la finca 20.052, por el Registrador salvo la falta de competencia de la Notaría.

La escritura que eleva a público la solicitud, es un mero vehículo portador de las manifestaciones de voluntad, de la titular dominical, Doña M C. R. S., que es quien de conformidad con lo previsto el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, inicia el expediente en mi Notaría, para que se efectúe la tramitación y resolución del mismo, por el Registrador competente del Registro Hipotecario donde radica la finca doblemente inmatriculada.

– Este consentimiento del titular es además preciso para rectificar el contenido inexacto del Registro, ( artículo 40 de la Ley Hipotecaria) y el propio artículo 82 de la misma Ley, exige para cancelar las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública: “o sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causa-habientes o representantes legítimos”.

– Pese a los numerosos datos probatorios y argumentos aportados por la interesada para justificar la concurrencia de la doble inmatriculación, el Registro de la Propiedad utiliza como único y exclusivo argumento en su denegación, “que la Notaría no tiene competencia para apreciar la doble inmatriculación”, sin alegar ninguna duda o causa razonada, que justifique la existencia de ambas fincas registrales y la necesidad de mantenimiento registral de la inscripción de las dos, máxime como ha quedado acreditado y manifestado por la interesada que la finca 20.052 no tiene ninguna correlación con la realidad física ni catastral. La “propietaria” no tiene ninguna duda que esa finca no existe en realidad y existe un error en el Registro de la Propiedad.

Siguiendo el criterio de la Dirección General de Registros y Notariado, en Resolución de 3 de octubre de 2018, (aun siendo un supuesto diferente en cuanto a los hechos y la conclusión) se ha afirmado que 209 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”, dicha denegación deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación, es decir falta indicarse en este caso cuáles son los criterios en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las meritadas fincas o de existencia de una doble inmatriculación ante la solicitud que le hace la interesada en la escritura de rectificación.

Es decir, siguiendo el criterio de la Dirección General de Registros y Notariado, si bien será al final el registrador quien debe apreciar la existencia de doble inmatriculación, con las pruebas practicadas; y en este caso, no realiza ningún tipo de investigación, ni notificación a la interesada, que inicia el expediente. Resta saber entonces, cuales son las dudas que le llevan a mantener un folio registral abierto para una finca, que su titular manifiesta inexistente. Simplemente califica en defecto, dicha cancelación registral, alegando la falta de competencia de la Notario, y su competencia exclusiva al respecto.

Al encontrarnos ante dos fincas inscritas en favor de los mismos titulares registrales, y sin existencia de cargas: no existen perjuicios para terceros, y por tanto la contradicción entre dichos folios registrales, o duplicidad de los mismos se puede salvar como dice el artículo 209 de la Ley Hipotecaria “con el consentimiento de los interesados”. Consentimiento que presenta la única interesada en la misma escritura donde realiza dicha solicitud de cancelación, junto con las restantes pruebas y declaraciones complementarias que presenta para que el Registrador tramite el pertinente expediente.

El caso contrario, supone dejar un contenido vigente en el Registro, sin correlación en la realidad física ni catastral, dando lugar a equívocos y errores sobre la identificación de sus fincas por los interesados, y con evidentes perjuicios, como así ocurrió en este mismo caso al declararse una obra sobre una finca registral que no tiene existencia ni física ni catastral, y tras los sucesivos defectos, continúa desde 2017 sin registrar a nombre de su propietaria real.

La función registral de preservación del contenido del registro, no puede llevarse al extremo de mantener un contenido erróneo, e inexistente, sin alegar causa alguna, aun contra la voluntad de su titular, quien asegura la inexistencia de dicha finca en la realidad, e identifica con distintos medios probatorios que la finca registral 21.388 es la que se corresponde con su única propiedad física y catastral en el término de Calafell, y es esa interesada quien acude a nosotros, Notarios y Registradores, como profesionales a su servicio para lograr la, correcta identificación e inscripción de sus propiedades, y coordinación entre los datos del Registro, con el catastro y la realidad extrarregistral.»

#### IV

El registrador de la Propiedad de Calafell, don Pedro Alfredo Álvarez González, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1.3.º, 18, 20, 38, 40, 202 y 209 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de agosto

de 2008, 1 de febrero de 2012, 26 de febrero de 2013, 20 de enero de 2015, 26 de julio de 2016, 3 de octubre de 2018 y 10 de octubre de 2019.

1. El presente recurso tiene como objeto una escritura de rectificación de otra anterior de partición de herencia, en cuya virtud, doña M. C. R. S., como adjudicataria por título de herencia de las fincas registrales 20.052 y 21.388, rectifica la escritura de adjudicación de herencia en el sentido de, sobre la base de un informe pericial que se incorpora a la referida escritura, declarar que la finca registral 20.052 no existe en realidad, siendo la 21.388 la única que responde a la realidad material y a las dos referencias catastrales que aparecen a nombre de la otorgante (en la actualidad solo existe ya una parcela catastral). Hecha dicha aclaración, procede a declarar sobre la meritada finca 21.388 una obra nueva cuya antigüedad justifica con la oportuna certificación catastral.

El registrador deniega la inscripción del título por entender que lo que hace la notaria en la escritura es declarar la existencia de una situación de doble inmatriculación y acordar la cancelación del historial registral de la finca que se considera indebidamente inmatriculada, siendo estos acuerdos de la exclusiva competencia del registrador correspondiente al distrito hipotecario en el que radican las fincas, conforme a lo establecido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

2. La doble inmatriculación es sin duda una situación patológica que resulta del hecho de que una misma realidad física ha sido inscrita bajo dos o más fincas registrales distintas.

El procedimiento para la subsanación de esta anomalía ha sufrido varios cambios en su regulación. Hasta la modificación operada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, el artículo 313 del Reglamento Hipotecario señalaba: «Si el que tuviere inscrita a su favor una finca creyere que otra inscripción de finca señalada bajo número diferente se refiere al mismo inmueble podrá pedir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique el Registro que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota suficiente expresiva de la doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones. 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». Es decir, solo se preveía la posibilidad de solicitar del juez que ordenase la constancia de esta circunstancia irregular por medio de nota marginal, pero remitiendo la eventual solución del problema al juicio declarativo correspondiente.

El mencionado Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, le dio al artículo 313 esta nueva redacción: «En el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas: 1.ª Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública. 2.ª 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. 3.ª 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». Con esta nueva versión, el citado artículo, además de mantener la posibilidad de una vía judicial en términos muy parecidos a los que se preveía en la redacción anterior, introduce la posibilidad de que se solucione la doble inmatriculación mediante el acuerdo de todos los interesados. No obstante, como ya señaló la Resolución de este Centro Directivo de 26 de febrero de 2013, además del consentimiento de los interesados, es preciso que se esté «en presencia de una verdadera doble inmatriculación, bien total, bien parcial, por cuanto no cabe la desinmatriculación de una finca registral sin que exista una causa que lo justifique. Nuestro ordenamiento jurídico causalista excluye las cancelaciones basadas en un mero consentimiento formal cancelatorio. Es necesario, en consecuencia, que estemos en presencia de una verdadera doble inmatriculación, debiendo resolverse, en caso de duda, en sede judicial».

Finalmente, la regulación del procedimiento para resolver las situaciones de doble inmatriculación ha experimentado un cambio radical con la aprobación de la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha ley ha dado nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, regulando de forma detallada un expediente de jurisdicción voluntaria que se tramita ante el registrador de la propiedad del distrito hipotecario en el que radique la finca doblemente inmatriculada. Esta Dirección General, en Resoluciones de 26 de julio de 2016, 3 de octubre de 2018 y 10 de octubre de 2019, ha señalado: «el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos 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, 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 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria cuando dice: “frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa”, deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la

identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación».

3. En el caso objeto de este expediente el registrador considera que la notaria ha resuelto con el otorgamiento de la escritura sobre la existencia de una doble inmatriculación, cuya apreciación corresponde a la actuación registral en el seno del procedimiento del citado artículo 209.

Sin embargo, si tenemos en cuenta la literalidad de la escritura calificada, no parece que pueda mantenerse el criterio del registrador. En efecto, el otorgo primero de la mencionada escritura dice así: «Doña M. C. R. S. solicita, que teniendo por presentada esta escritura con los documentos acompañados, y por promovido expediente de subsanación de la doble inmatriculación de la finca descrita, se proceda por el Registrador de la Propiedad, una vez realizadas las investigaciones pertinentes, a notificar tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales en caso de estimar procedente y siendo las dos fincas en la actualidad de la misma titular, como heredera de los dos titulares registrales inscritos, proceda a cancelar el historial registral de la finca 20.052, por ser la que se ajusta más en la realidad en la superficie y linderos, de la finca en la realidad física que se corresponde con la que es objeto de la presente, en la forma acordada y con la descripción actual, que resulta de la certificación descriptiva y gráfica y descripción del técnico». Resulta claro que lo que la otorgante de la escritura pretende es pedir al registrador la tramitación del expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Como propietaria de las dos fincas registrales afectadas anticipa su criterio sobre cuál ha de ser la finca registral que ha de subsistir y cuál ha de cancelarse.

Por tanto, el registrador ha de considerar la escritura como una solicitud de inicio del expediente y, previas las investigaciones que prevé la regla tercera del artículo 209, tomar la decisión de si se puede apreciar la existencia de doble inmatriculación. En su caso, la negativa a tramitar el expediente basada en la conclusión de que no existe verdadera doble inmatriculación, ha de ser debidamente fundamentada por el registrador, a los efectos de que pueda ser susceptible de recurso en los términos que prevé el propio artículo 209.1 en su regla séptima, último párrafo.

Consecuentemente, el defecto no puede ser mantenido en los términos en que ha sido formulado por el registrador en su nota.

4. Respecto a la posibilidad de inscribir la obra nueva por antigüedad sobre la finca 21.388, deducida dicha antigüedad de los datos obrantes en la certificación catastral, no puede resolverse ahora sobre si la obra nueva queda o no amparada por la señalada certificación catastral, hasta que, una vez resuelto el expediente de doble inmatriculación, pueda determinarse la identidad de la finca registral sobre la que dicha obra se declara.

Si finalmente el expediente culmina con la cancelación del historial registral de la finca 20.052, deberá el registrador pronunciarse sobre si considera que existe identidad entre la finca registral 21.388 y la nueva certificación catastral aportada, a los efectos de decidir si queda suficientemente acreditada la antigüedad de la obra. Sí que debe recordarse a estos efectos la doctrina de este Centro Directivo recogida en Resoluciones como la de 2 de marzo de 2015, según la cual no se trata en estos supuestos (como sí ocurre en los casos de inmatriculación) de que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario requieren en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda de la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 3 de septiembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.