

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**16904** *Resolución de 8 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para cancelación de un folio registral, en la que se solicita la incoación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria en relación a una supuesta doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. C. contra la calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una instancia privada para cancelación de un folio registral, en la que se solicita la incoación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria en relación a una supuesta doble inmatriculación.

#### Hechos

I

Mediante instancia privada de fecha 29 de marzo de 2021, doña M. F. C. solicitaba la cancelación de un folio registral a los efectos de subsanar la doble inmatriculación de una finca, instando la incoación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria en relación a una supuesta inmatriculación doble que afecta a varias fincas de Formentera.

En la citada instancia, doña M. F. C. exponía lo siguiente:

– Que era dueña de una finca rústica de secano y bosque que no figuraba inmatriculada en el Registro; que fue adquirida por herencia de su padre, don B. F. S., mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el día 18 de mayo de 2012 ante el notario de Formentera, don Javier González Granada, complementada por otra otorgada ante el mismo notario el día 28 de febrero de 2014; que es la parcela 624 de polígono 1, con referencia catastral número 07024A001006240000PJ.

– Que, solicitada la inmatriculación de la finca descrita, fue denegada la misma por el motivo siguiente: «porque existen dudas ante una posible doble inmatriculación de la finca conocida por (...), sita en la parroquia de San Francisco Javier de Formentera, actualizada su descripción por la escritura autorizada el 28 de febrero de 2014, número de protocolo 128, por el Notario, don Javier González Granada, ya que, del Registro de la Propiedad, resulta inscrita una finca cuya descripción coincide, en algunos aspectos con la que nos ocupa y, cuya inmatriculación se solicita, por tratarse de una finca rústica de la situación indicada, la cual, linda por (...) circunstancias que, inducen a la sospecha de, como se ha comentado, que se trataría de una doble inmatriculación, y, por consiguiente, a denegar la inscripción solicitada, dada la concordancia entre la descripción de la finca de que tratamos y la inscrita en el Registro de la Propiedad (...)».

– Que las fincas que originaban la doble inmatriculación eran las siguientes:

– La finca registral número 10.519, titularidad de don C. B. y doña M. M. por mitad, con referencia catastral número 07024A001006230000PI, que era resultado de la agrupación de las registrales 10.110 y 6.836.

– La finca registral número 11.289, titularidad de J. C. F., con referencia catastral número 07024A001004680000PZ.

– Que las citadas fincas habían sido objeto de un acta de notoriedad, de fecha 3 de agosto de 1955, por el que fue notario de Eivissa, don Higinio Pi Banús, en la que «se acreditaba el hecho de que eran dueños» de una serie de fincas entre las que se encontraban las tres fincas mencionadas antes –las inscritas y la no inmatriculada–.

– Que estas tres fincas coinciden con la finca registral 1.029 cuya descripción era «Porción de tierra nombrada (...) sita en Sant Francesc Xavier, término de Formentera, comprensiva de tierra secano y bosque de treinta y seis turnais, equivalentes a una hectárea, noventa y ocho áreas y trece centiáreas, mitad cultivo y mitad bosque», provocando una doble inmatriculación.

– Que, en consecuencia, la finca registral 1.029 coincidía físicamente con el conjunto de las otras, por lo que, producía una doble inmatriculación que debía ser subsanada, y, sin embargo, la finca descrita en primer lugar, perteneciente a la solicitante, no constaba inscrita.

– Que se mencionaban todos los titulares inscritos como sujetos afectados por la doble inmatriculación son los siguientes, así como los herederos de uno de los titulares fallecidos, con sus domicilios a efectos de notificaciones, y se incluía el de la solicitante como propietaria de la finca no inmatriculada.

– Por último, se alegaba que aun cuando la solicitante no era titular de finca inscrita, y conocedora de que no podía iniciar el procedimiento, solicitaba que, en cumplimiento de la obligación que impone el artículo 209 de la Ley Hipotecaria al registrador, iniciase de oficio el procedimiento registral para subsanar la doble inmatriculación de la finca registral número 1.029, suprimiendo su folio registral, en relación con las fincas registrales número 10.519 y 11.289, cuyos folios registrales subsistirán.

## II

Presentada el día 23 de abril de 2021 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previa calificación del precedente documento, se deniega la incoación del expediente relativo a la doble inmatriculación, solicitado en instancia de 29 de marzo de 2021, por el siguiente hecho:

1.º Porque, calificado el contenido del mismo, y el historial registral de las fincas a las que se alude en tal instancia, se advierte que la solicitante no es titular de ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de todas fincas mencionadas en tal escrito, de manera que, carece de legitimación activa para pedir el inicio y desarrollo de tal expediente como se desprende de la Ley Hipotecaria, lo cual es necesario por ser imperativo legal, al ordenarlo con claridad el comentado texto legal.

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: Artículo 209.1, regla segunda de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación (...)

Eivissa, diez de mayo del año dos mil veintiuno El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. F. C. interpuso recurso el día 14 de junio de 2021 en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero. Finca cuya inmatriculación se solicita.

Primero de todo conviene manifestar que soy titular de la siguiente finca:

“Rústica. Porción de tierra de secano y bosque conocida por (...), Sant Francesc Xavier, término municipal de Formentera. Tiene una superficie de siete mil cuatrocientos cuarenta y cuatro metros cuadrados (7.444,00 m<sup>2</sup>) a efectos Registrales y Catastrales. Linda: Norte y Este, A. F. F. (parcela 619 del polígono 1); Sur y Oeste, C. B. (parcela 623 del polígono 1).

– Título: Le pertenece por Herencia de su padre Don B. F. S., según escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia autorizada por el Notario de Formentera, Don Javier González Granado, el día dieciocho de mayo de dos mil doce, número 390 de protocolo. Complementada la referida escritura por otra autorizada por el mismo Notario, el día veintiocho de Febrero de dos mil catorce, con el número 128 de protocolo.

– Inscripción: No esta inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

– Referencia catastral: La descrita finca es la parcela 624 del Polígono 1 la cual tiene asignada la Referencia Catastral 07024A001006240000PJ.”

Segundo. Denegación de la inscripción solicitada.

Que solicitada la inmatriculación de la descrita finca en virtud de los títulos reseñados fue denegada, según la calificación suscrita por el Señor Registrador de la Propiedad el veinticuatro de marzo de dos mil dieciséis por defecto insubsanable “porque existen dudas ante una doble inmatriculación de la finca conocida por (...) sita en la parroquia San Francisco Javier de Formentera, actualizada su descripción por la escritura autorizada el 28 de febrero de 2014, número de protocolo 128, por el Notario, Don Javier González Granado, ya que, del Registro de la Propiedad, resulta inscrita una finca cuya descripción coincide, en algunos aspectos con la que nos ocupa y, cuya inmatriculación se solicita, por tratarse de una finca rústica de la situación indicada, la cual, linda por el Sur y el Oeste, con las de N. P., resultando que, la finca en su anterior descripción, lindaba por Norte y Este, con G. P. R. y por el Sur, con C. P. R., finca que, según el Registro de la Propiedad, se denomina, (...) a lo cual, se debe añadir, que, la finca inscrita en el Registro de la Propiedad está nombre de B. F. M., circunstancias que, inducen a la sospecha de, como se ha comentado, que se trataría de una doble inmatriculación. y, por consiguiente, a denegar la inscripción solicitada dada la concordancia entre la descripción de la finca de que tratamos y la inscrita en el Registro de la Propiedad, arts. 1,2, 18, 20, 205 LH y 298 RH”. (...)

Tercero. Fincas que han provocado la doble inmatriculación.

Que las fincas que han provocado la doble inmatriculación son las siguientes:

I. A) Finca titularidad de don C. B. y dona M. M., por mitad y en proindiviso, en pleno dominio:

Rústica. Porción de tierra procedente por agrupación de dos fincas que a su vez procedían de la finca denominada “(...)”, sita en (...) parroquia de Sant Francesc Xavier, término municipal de Formentera. Tiene una superficie de veintiocho mil setecientos noventa y un metros cuadrados. Linda: Noreste, M. F. C. (...), J. G. A. y M. F. C. (...); Noroeste, carretera (...), M. F. C. (...), M. S. A. D., Corintio Estudios, S.L, Fénix Real Estate, S.L., A. A. R. A. y J. R. I.; Sureste, J. A. M., M. F. C. (...) y M. F. C. (...); y

Suroeste, N. P. A., A. R. P., G. R. P., D. R. P. y Corintio Estudios, S.L. Sobre la finca descrita existe lo siguiente:

– Edificación en planta baja destinada a vivienda unifamiliar, distribuida en tres dormitorios, baño, cocina, sala, trastero. Tiene una superficie de noventa y siete metros cuadrados. Consta además de tres terrazas cubiertas con una superficie de treinta y seis metros y ochenta decímetros cuadrados.

– Edificación aislada separada dos metros y sesenta centímetros de la vivienda. Se destina a estudio, y se encuentra distribuida en estudio de trabajo con un trastero interior y una sala de estar con baño, así como un trastero y terraza exterior. Tiene una superficie construida de setenta y un metros y cuarenta decímetros cuadrados; y una superficie de terraza cubierta de once metros y veinte decímetros cuadrados.

– Edificación aislada destinada a garaje, trastero y pérgola. Tiene una superficie construida de garaje de veintiocho metros y sesenta decímetros cuadrados; y una superficie de pérgola de ocho metros y ochenta decímetros cuadrados.

– Edificación destinada a trastero aislado, con una superficie total de veinte metros cuadrados.

El conjunto edificado ocupa en el terreno en donde se halla enclavado una superficie de doscientos setenta y tres metros y ochenta decímetros cuadrados.

– Título: Les pertenece por compra a Don R. A. H. B., según escritura de Compraventa por ejercicio de opción de compra autorizada por el Notario de Formentera, Don Javier González Granado, el día doce de Abril de dos mil trece, con el número 236 de protocolo. Rectificada su superficie y linderos en escritura autorizada por el mismo Notario el día trece de Marzo de dos mil quince, con el número 210 de protocolo.

– Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, al Tomo 1531 del Archivo General, Libro 147 de Formentera, folio 145, finca número 10.519, inscripción 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>

– Referencia catastral: La descrita finca es la parcela 623 del polígono 1 que tiene asignada la Referencia Catastral 07024A001006230000PI.

B) La finca registral número 10.519 descrita es el resultado de la agrupación de las fincas registrales número 10.110 y número 6.836. Esta última tenía la siguiente descripción:

Rústica. Porción conocida por (...) de doce turnais de secano y bosque, o sea sesenta y seis áreas y tres centiáreas. Linda: Norte, G. P. R.; Este, B. F. S.; Sur, C. P. R.; y Oeste, V. F. S.

II. Finca titularidad de don J. C. F. (antes doña M. F. C. de [...]) en pleno dominio:.

Rústica. Porción de tierra de secano y bosque conocida por (...) sita en Sant Francesc Xavier, término de Formentera, lugar de (...) Tiene una superficie de setenta y cuatro áreas y diez centiáreas. Linda: Norte, G. P. R.; Sur y Este, B. F. M.; y Oeste, B. R.

– Título: Le pertenece por herencia de su madre Doña M. F. C. según escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia autorizada por el Notario de Formentera, Don Javier González Granado, el día 6 de octubre de 2016, con el número 943 de protocolo.

– Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, al Tomo 1718 del Archivo General, Libro 168 de Formentera, folio 52, finca número 11.289, inscripción 2.<sup>a</sup>

– Referencia catastral: La finca descrita es la parcela 468 del Polígono 1 del Catastro que tiene asignada la Referencia Catastral siguiente: 07024A001004680000PZ.

Cuarto. Circunstancias comunes a las fincas descritas anteriormente y que ponen de relieve la doble inmatriculación.

Las fincas descritas en los Hechos primero, tercero I B) y tercero II fueron objeto, junto con otras, del Acta de Notoriedad autorizada el día tres de Agosto de mil novecientos cincuenta y cinco por el Notario que fue de Eivissa, Don Higinio Pi Banus

bajo el número 489 de protocolo en la que los únicos hijos y herederos de don B. F. M. acreditaron la Notoriedad del hecho de ser dueños, en virtud de la herencia causada por aquel, de las fincas que allí se describieron. Entre dichas fincas se encontraban:

- La denominada (...) (descrita en el Hecho tercero I B), así nombrada en atención a su adjudicatario José, hijo de don B. F. M.
- La denominada (...) (descrita en el Hecho tercero II), así nombrada en atención a su adjudicatario Vicente, hijo de don B. F. M.
- Y la denominada (...) (descrita en el Hecho primero), así nombrada en atención a su adjudicatario B., hijo de don B. F. M.

Estas tres fincas, consideradas en conjunto, coinciden en su identidad física con la finca registral número 1.029 provocando la doble inmatriculación de la misma, pues en el momento de otorgarse la referida Acta de Notoriedad, los tres únicos hijos y herederos de don B. F. M., ignoraban que esas tres porciones que se adjudicaban por herencia, con sus nombres respectivos, en realidad formaban materialmente la finca registral 1.029. Los datos descriptivos de la referida finca son los siguientes:

Rústica. Porción de tierra nombrada (...) sita en Sant Francesc Xavier, término de Formentera, comprensiva de tierra secano y bosque de treinta y seis turnais, equivalentes a una hectárea, noventa y ocho áreas y trece centiáreas, mitad cultivo y mitad bosque. Linda: Norte y Este, con tierras de los herederos de M. W.; y por Sur y Oeste, con las de Don N. P.

- Título: Dicha finca figura inscrita a nombre de Don B. F. M. por herencia de su padre Don F. F. V. según Auto del Juzgado Municipal de Formentera de fecha diecisiete de Septiembre de mil novecientos veintisiete.
- Inscripción: En el Registro de la Propiedad número 4 de Eivissa, al Libro 17 de Formentera, folio 208, finca número 1.029, inscripción 1.<sup>a</sup>

De las referidas fincas, tal y como se ha expuesto, la descrita en el Hecho tercero I B) fue inscrita con el número de finca registral 6.836, la descrita en el Hecho tercero II fue inscrita con el número de finca registral 11.289 y sin embargo la finca descrita en el Hecho primero se encuentra no inmatriculada en el Registro de la Propiedad y cuando fueron presentados los títulos mencionados en dicho hecho para su inscripción, esta fue denegada por adolecer del defecto insubsanable de una doble inmatriculación, según se describe en el hecho segundo y más recientemente en las últimas calificaciones -y concretamente la última que ahora se recurre- por falta de legitimación activa para pedir el inicio y desarrollo del expediente de subsanación de doble inmatriculación.

Quinto. Que ciertamente, mediante instancia de 13 de marzo de 2019 solicité al señor registrador que subsanase la doble inmatriculación antes referida, solicitud que fue rechazada por este mediante calificación de 16 de abril de 2019 argumentando que "la solicitante no es titular de derecho real alguno sobre fincas registradas", obviando que la subsanación de la doble inmatriculación es obligatoria para el propio registrador pues el art. 209.1.segunda de la Ley hipotecaria, establece, en forma verbal imperativa, que "El expediente (de subsanación de doble inmatriculación) se iniciará de oficio por el Registrador,..."

Sexto. Que finalmente, con fecha de 29 de marzo de 2021 presenté nueva instancia ante el Sr. Registrador D. Álvaro Esteban Gómez del Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4 motivando el asiento número 1585 del Diario 102, por la que, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 209 de la Ley Hipotecaria, con el fin de concordar el Registro con la realidad, solicitaba que el Sr. Registrador, en cumplimiento de la obligación que le impone dicho artículo, iniciara de oficio el procedimiento registral para subsanar la doble inmatriculación por él alegada de la finca 1029 (suprimiendo su folio registral) en relación con las fincas 10.519 y 11.289 (cuyos folios registrales subsistirán).

Séptimo. Que el Sr. Registrador de la Propiedad al calificar la citada instancia extendió la siguiente nota:

“Denegada la incoación del expediente relativo a la doble inmatriculación, solicitada en la citada instancia de 29 de marzo de 2021, por el siguiente hecho:

1.º Porque, calificado el contenido del mismo, y el historial registral de las fincas a las que se alude en tal instancia, se advierte que la solicitante no es titular de ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de todas las fincas mencionadas en tal escrito, de manera que carece de legitimación activa para pedir el inicio y desarrollo de tal expediente como se desprende de la Ley Hipotecaria, lo cual es necesario por ser imperativo legal, al ordenarlo con claridad el comentado texto legal.

Es aplicable el siguiente fundamento de derecho: Artículo 209. regla segunda de la Ley Hipotecaria.”

Octavo. Que, si bien, el principio de rogación es la regla general para la iniciación del procedimiento registral, existen determinados trámites que son imperativos para el registrador que resulta obligado a iniciarlos de oficio. Rechazar este carácter imperativo del procedimiento del art. 209 de la LH origina indefensión en la solicitante puesto que, por un lado, ve impedido el acceso de su finca al Registro de la Propiedad, por mor de una doble inmatriculación alegada por el propio Registrador y, por otro, carece de legitimación para iniciar el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación por no tener ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad.

Es importante destacar en este punto, que el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, introduce la novedad de permitir el inicio de este procedimiento de oficio por el registrador, por tanto, no tiene ningún sentido dejar abierta únicamente la vía judicial para solución del expediente pues, precisamente la finalidad de dicha reforma es, según su exposición de motivos, lograr la desjudicialización de los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la LH.

Pero es que además, aunque la solicitante carezca de legitimación para promover el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación, por no tener ningún derecho inscrito, el Registrador, una vez entró en el fondo de la cuestión apreciando por él mismo la existencia de la doble inmatriculación (calificación de veinticuatro de marzo de dos mil dieciséis), viene obligado a 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 art. 209 de la LH, según reiteradas resoluciones de la Dirección General. Pues el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, como es el caso. Por tanto, el Registrador, como titular del Registro de la Propiedad de Eivissa n.º 4, debe promover de oficio el expediente de doble inmatriculación.

Noveno. Entendiendo esta parte que la mencionada nota es improcedente es por lo que se formula el presente recurso (...)

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. Son de aplicación al presente asunto, los siguientes:

Artículo 19 y 19 Bis de la Ley Hipotecaria (en adelante LH) respecto a la calificación negativa del Registrador y la posibilidad de impugnación mediante recurso dirigido a la actual Dirección General y el plazo para ello.

Art. 209 LH en cuanto a la subsanación de la doble inmatriculación.

– Regla primera, en cuanto al Registrador competente para resolver la doble inmatriculación es el del distrito en que radica la finca en cuestión y, por tanto, el del Registro n.º 4 de Eivissa.

– Segunda. Al disponer la obligación del Registrador de iniciar de oficio el expediente de subsanación de doble inmatriculación.

Al rechazar la subsanación de oficio de acuerdo con este precepto, origina total y absoluta indefensión en la solicitante puesto que, por un lado, ve impedido el acceso de su finca al Registro de la Propiedad, por mor de una doble inmatriculación alegada por el propio Registrador y, por otro, se le niega la posibilidad de promover el expediente de subsanación de la doble inmatriculación por carecer de legitimación para iniciar el procedimiento al no ser titular registral de derecho inscrito alguno en los diferentes historiales registrales coincidentes.

– Tercera a Séptima, en cuanto al procedimiento a seguir por el Registrador para subsanar la doble inmatriculación.

Art. 324 LH. Establece la posibilidad de recurrir las calificaciones negativas ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (actualmente de Seguridad Jurídica y Fe pública) como hago en este acto.

Art. 325 a) LH. En cuanto a la legitimación activa de esta parte para interponer el recurso.

Art. 326 de la LH. El presente recurso se funda en cuestiones relacionadas directamente con la calificación del registrador y se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación.

II. Así mismo, es de aplicación al caso la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 22 Nov. 2016, cuando dice en su Fundamento jurídico 4,

“El artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, introduce la novedad de permitir el inicio de este procedimiento de oficio por el registrador, posibilidad ésta que le estaba vedada anteriormente como expresamente se afirmó en las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de marzo de 1985, 1 de junio de 2006 ó 28 de diciembre de 2006.

La regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria prevé que ‘si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes’.

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 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.»».

## IV

Mediante escrito, de fecha 15 de junio de 2021, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 198 a 210 de la Ley Hipotecaria, en especial el 209, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016, 13 de julio de 2017, 3 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 6 de agosto, 18 de septiembre y 29 de noviembre de 2019.

1. Se debate en este expediente la denegación de la cancelación de un folio registral, a los efectos de subsanar la doble inmatriculación de una finca, solicitando para ello la incoación, de oficio por el registrador, del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria con relación a una supuesta inmatriculación doble que afecta a varias fincas de Formentera.

En la citada instancia, la solicitante expone lo siguiente:

– Que es dueña de finca una rústica de secano y bosque; que no figura inmatriculada en el Registro; que fue adquirida por herencia de su padre don B. F. S., mediante escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada ante el notario de Formentera, don Javier González Granado, el día 18 de mayo de 2012, complementada por otra ante el mismo notario, de fecha 8 de febrero de 2014; que es la parcela 624 de polígono 1, con referencia catastral número 07024A001006240000PJ.

– Que, solicitada la inmatriculación de la finca descrita, fue denegada la misma por el motivo siguiente: «porque existen dudas ante una posible doble inmatriculación de la finca conocida por (...), sita en la parroquia de San Francisco Javier de Formentera, actualizada su descripción por la escritura autorizada el 28 de febrero de 2014, número de protocolo 128, por el Notario, don Javier González Granado, ya que, del Registro de la Propiedad, resulta inscrita una finca cuya descripción coincide, en algunos aspectos con la que nos ocupa y, cuya inmatriculación se solicita, por tratarse de una finca rústica de la situación indicada, la cual, linda por (...) circunstancias que, inducen a la sospecha de, como se ha comentado, que se trataría de una doble inmatriculación, y, por consiguiente, a denegar la inscripción solicitada, dada la concordancia entre la descripción de la finca de que tratamos y la inscrita en el Registro de la Propiedad (...)».

– Que las fincas que originan la doble inmatriculación son las siguientes:

– La finca registral número 10.519, titularidad de don C. B. y doña M. M. por mitad, con referencia catastral número 07024A001006230000PI, que es resultado de la agrupación de las registrales 10.110 y 6.836.

– La finca registral número 11.289, titularidad de don J. C. F., con referencia catastral número 07024A001004680000PZ.

– Que las citadas fincas habían sido objeto de un acta de notoriedad, de fecha 3 de agosto de 1955, por el que fue notario de Ibiza don Higinio Pi Banús, en la que «se acreditaba el hecho de que eran dueños» de una serie de fincas entre las que se encontraban las tres fincas mencionadas antes -las inscritas y la no inmatriculada-.

– Que estas tres fincas coinciden con la finca registral número 1.029 cuya descripción es «porción de tierra nombrada (...) sita en Sant Francesc Xavier, término de Formentera, comprensiva de tierra secano y bosque de treinta y seis turnais, equivalentes a una hectárea, noventa y ocho áreas y trece centiáreas, mitad cultivo y mitad bosque», provocando una doble inmatriculación.

– Que, en consecuencia, la finca registral número 1.029 coincide físicamente con el conjunto de las otras, por lo que, produce una doble imatriculación que debe ser subsanada, y, sin embargo, la finca descrita en primer lugar, perteneciente a la solicitante, no consta inscrita.

– Que, sobre los sujetos afectados por la doble inmatriculación, se mencionan todos los titulares inscritos, así como los herederos de uno de los titulares fallecidos, con sus domicilios a efectos de notificaciones, y se incluye el de la solicitante como propietaria de la finca no inmatriculada.

– Por último, se alega que aun cuando la solicitante no es titular de finca inscrita, y concedora de que no puede iniciar el procedimiento, solicita que, en cumplimiento de la obligación que le impone el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, inicie de oficio el procedimiento registral para subsanar la doble inmatriculación de la finca registral número 1.029, suprimiendo su folio registral, en relación con las fincas registrales número 10.519 y 11.289, cuyos folios registrales subsistirán.

El registrador deniega la incoación del expediente relativo a la doble inmatriculación porque, calificado el contenido del mismo y según el historial registral de las fincas a las que se alude en tal instancia, se advierte que la solicitante no es titular de ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de todas fincas mencionadas en tal escrito, de manera que carece de legitimación activa para pedir el inicio y desarrollo de tal expediente como se desprende de la Ley Hipotecaria, lo cual es necesario por ser imperativo legal, al ordenarlo con claridad el comentado texto legal.

La recurrente reitera las consideraciones y alegaciones hechas en la instancia y añade además lo siguiente: que la Ley permite el inicio del procedimiento de doble inmatriculación de oficio por el registrador y, por tanto, no tiene ningún sentido dejar abierta únicamente la vía judicial para solución del expediente, pues, precisamente, la finalidad de la reforma es, según su exposición de motivos, lograr la desjudicialización de los procedimientos regulados en los artículos 198 a 210 de la Ley Hipotecaria; que se le rechaza el carácter imperativo del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria y esto origina indefensión en la solicitante, puesto que, por un lado, ve impedido el acceso de su finca al Registro de la Propiedad, por mor de una doble inmatriculación alegada por el propio registrador y, por otro, carece de legitimación para iniciar el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación por no tener ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad; que, aunque la solicitante carezca de legitimación para promover el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación, por no tener ningún derecho inscrito, el registrador, una vez entró en el fondo de la cuestión apreciando por él mismo la existencia de la doble inmatriculación (calificación de 24 de marzo de 2016), viene obligado a 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 artículo 209 de la Ley Hipotecaria, pues el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, como es el caso. Por tanto, el registrador, como titular de ese Registro, debe promover de oficio el expediente de doble inmatriculación.

2. Como ya ha afirmado esta Dirección General, el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación respecto de dos 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.

La legitimación para instar el procedimiento para la subsanación de la doble inmatriculación está específicamente regulada en la regla segunda del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria que establece: «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 (...)». Por tanto, fuera de los supuestos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria sólo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos respecto de las fincas afectadas por la doble inmatriculación.

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

En el presente caso la recurrente no es titular de ningún derecho inscrito ni anotado sobre dichas fincas. Por todo ello, la calificación debe confirmarse en este punto. Pero ocurre que lo que se solicita en la instancia es el inicio del expediente de oficio por el registrador.

3. Sentado que la recurrente, al no ser titular de derecho inscrito o anotado, carece de legitimación para iniciar el procedimiento, ahora hay que determinar la actuación del registrador por lo que se refiere a la apertura de oficio del expediente. El artículo 209 de la Ley Hipotecaria dispone 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 la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del referido precepto legal.

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 continuación 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 209.1 de la Ley Hipotecaria (según el cual: «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.

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

4. En el presente supuesto, la recurrente hace alusión en la instancia que presenta, y en el escrito de interposición de recurso, en concreto, a las fincas registrales números 1.029, 10.519 y 11.289, y señala el registrador que, a la vista del historial de las citadas fincas en el Registro, la solicitante no es titular de derecho real alguno que esté inscrito en el Registro de la Propiedad sobre ninguna de estas fincas, lo que determina, como se ha dicho, la falta de legitimación de la recurrente para iniciar el procedimiento. Pero, conocedora de su falta de legitimación, la que suscribe la instancia solicita la apertura de oficio del expediente por parte del registrador.

El registrador, en su lacónica nota, señala que se deniega el inicio del expediente de doble inmatriculación de las fincas que constan en el precedente documento, porque «se advierte que la solicitante no es titular de ningún derecho inscrito en el Registro de la Propiedad respecto de todas fincas mencionadas en tal escrito, de manera que, carece de legitimación activa para pedir el inicio y desarrollo de tal expediente».

Como ha afirmado este Centro Directivo, el registrador, en el ejercicio de su función calificadoras, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas y la parcela catastral a que se corresponden.

Sin perjuicio de destacar que las razones de política legislativa que han consagrado el imperativo legal para el inicio y desarrollo de este procedimiento, más que justificado, dados los fuertes intereses en juego ante un caso presunto de doble inmatriculación, el registrador, dentro del limitado marco de actuación que le corresponde, no puede ser instado por un particular para que inicie tal expediente de oficio sin acreditar que es titular de derecho real alguno sobre las fincas afectadas, máxime, si el requirente conoce con anterioridad a su petición tal presupuesto como resulta del expediente, y, dado los escasos medios de prueba que el registrador de la propiedad tiene a su disposición en este supuesto para presumir la existencia de la misma. Por todo ello, el recurso debe desestimarse en cuanto a la posibilidad de iniciar de oficio la tramitación del expediente registral para resolver la doble inmatriculación, previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, del cual resultará lo que proceda en Derecho.

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, 8 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.