

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**7463** *Resolución de 6 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Logrosán, por la que se suspende un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don D. F. L. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Logrosán, don Antonio Manuel Oliva Izquierdo, por la que se suspende un expediente de doble inmatriculación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia fechada el día 19 de octubre de 2022 y suscrita por don D. F. L., se solicitaba la subsanación de una doble inmatriculación afectante, respectivamente, a la finca registral número 2.897 y las fincas registrales número 11.070 y 11.071 de Logrosán.

En dicha instancia se solicitaba concretamente que «se proceda por el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes, y si se aprecia tal doble inmatriculación, a anular las inmatriculaciones de las parcelas catastrales 293 y 296 como fincas n.º 11071 y 11070 y a ser inscritas ambas como dos sextas partes, o el 33,333333 % de la finca n.º 2897, por lo que, junto a las parcelas 283, 292, 294 y 295, que conforman el 66,666667 %, constituyen el 100 % de la reiterada finca n.º 2897, así como que la totalidad de ella pertenece en pleno dominio con carácter privativo a D. F. L. (...) Se solicita igualmente que la dimensión real de la finca 2897 sea acomodada al resultado de la suma de las superficies de las parcelas ya referidas, una vez acordada la alteración de la descripción catastral por la Gerencia Territorial del Catastro de Cáceres».

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Logrosán, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente a las 16:50 horas del día veinticuatro de octubre de dos mil veintidós, bajo el asiento de presentación número 2353 del Tomo 58 del Libro Diario, y con el número 1139 del Libro de Entrada, que corresponde a una instancia suscrita por don D. F. L. el diecinueve de octubre de dos mil veintidós, por la que se promueve una subsanación de doble inmatriculación entre varias fincas registrales, subsanado en cuanto a uno de los dos defectos inicialmente indicados mediante documentación presentada telemáticamente el diecinueve de noviembre de dos mil veintidós por la que se ratifica con firma electrónica reconocida la previa instancia que no había sido extendida ante el Registrador ni contenía firma legitimada notarialmente ni firma electrónica reconocida presentada a tal efecto por medios telemáticos, ha resuelto nuevamente no practicar el asiento solicitado en base al otro defecto no subsanado y

señalado en la nota de calificación anterior de fecha tres de noviembre de dos mil veintidós por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Único.

Se presenta una instancia suscrita por don D. F. L. el diecinueve de octubre de dos mil veintidós y ratificada con firma electrónica reconocida mediante documentación presentada telemáticamente el diecinueve de noviembre de dos mil veintidós, por la que se promueve una subsanación de doble inmatriculación entre la finca registral 2.897 de Logrosán –según Registro, parcelas catastrales 292 y 295 del polígono 4–, que pertenece en pleno dominio en cuanto a dos terceras partes indivisas a don D. F. L. por título de herencia y compra, correspondiendo la tercera parte indivisa restante a don J. F. V. y a su cónyuge doña P. L. V. según la inscripción 2.<sup>a</sup>, y otras dos fincas registrales con respecto a las que manifiesta el promotor que existe doble inmatriculación, las número 11.070 y 11.071 de Logrosán –parcelas 296 y 293 del polígono 41, respectivamente–, que fueron adquiridas por don D. F. L. por compra –previa herencia como antetítulo para la inmatriculación– a sus primos, herederos de los citados don J. F. V. y doña P. L. V.; de tal forma que se alega por el promotor del expediente que las fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán se corresponden con la tercera parte indivisa de la finca 2.897 Logrosán, inscrita a nombre de sus tíos, los ya indicados don J. F. V. y doña P. L. V. Así, por la referida instancia solicita el tan mentado promotor del expediente de manera expresa que “se proceda por el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes, y si se aprecia tal doble inmatriculación, a anular las inmatriculaciones de las parcelas catastrales 293 y 296 como fincas n.º 11.071 y 11070 y a ser inscritas ambas como dos sextas partes, o el 33,3333333 % de la finca n.º 2897, por lo que, junto a las parcelas 283, 292, 294 y 295, que conforman el 66,6666667 %, constituye el 100 % de la reiterada finca n.º 2897, así como que la totalidad de ella pertenece en pleno dominio con carácter privativo a D. F. L. Se solicita igualmente que la dimensión real de la finca 2897 sea acomodada al resultado de la suma de las superficies de las parcelas ya referidas, una vez acordada la alteración de la descripción catastral por la Gerencia Territorial del Catastro de Cáceres”.

Sin embargo, y a pesar de lo relacionado y solicitado por el promotor del expediente, de los asientos del Registro no se aprecia por el Registrador dicha doble inmatriculación total o parcial, toda vez que, mientras que la finca 2.897 de Logrosán, no coordinada con Catastro, figura en Registro como una finca rústica al sitio de (...) con una extensión de 11.791 metros cuadrados de suelo que linda al norte con F. J. L., al sur con (...), al este con calleja pública y al oeste con Fosfatos de Logrosán, SA –habiéndose completado e identificado su descripción mediante la incorporación de las referencias 10112A041002920000OH y 10112A041002950000OB, correspondientes a las parcelas catastrales 292 y 295 del Polígono 41–, las fincas registrales posteriormente inmatriculadas en su totalidad y en pleno dominio a favor del promotor del expediente, las número 11.070 de Logrosán –parcela 296 del Polígono 41 con referencia catastral 10112A041002960000OY, también al sitio de (...) pero con una superficie diferente de suelo, según Registro de 1.120m<sup>2</sup> y con unos linderos distintos que en nada coinciden con los de la finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al este con la propia parcela catastral 295– y 11.071 de Logrosán –parcela 293 del Polígono 41 con referencia catastral 1012A041002930000OW, también al sitio de (...) pero con una superficie diversa de suelo según Registro de 1.720 m<sup>2</sup> y con unos linderos diferentes que en nada se asemejan a los de la expresada finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al sur con la parcela catastral 295 y al norte con la parcela catastral 292–, no coinciden ni en superficie ni en linderos con la expresada finca 2.897 de Logrosán. Además, el hecho de que estas dos últimas fincas registrales lindan con parcelas catastrales diferentes que han sido asignadas a efectos de identificación a la finca 2.897

de Logrosán pone de relieve que no estamos ante una misma finca en todo o en parte inmatriculada dos veces, sino ante la constancia de fincas registrales diferentes.

Fundamentos de Derecho:

1. Los documentos de toda clase susceptibles de registración se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de las formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

2. En su redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 209 de la Ley Hipotecaria expresamente previene en su regla segunda que “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”, añadiendo su regla tercera 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”; y previendo, por último, el párrafo tercero de su regla séptima que “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”.

En el mismo sentido, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de julio de 2016, reiterada por las posteriores Resoluciones del mismo Centro Directivo de 5 de diciembre de 2019, 6 de agosto de 2019 y 20 de octubre de 2020, señala que “el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. (...) 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”. De este modo, y tal y como señala la Sentencia de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, la doble inmatriculación se concibe como “una “situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número”. Así, como señala la Sentencia de la misma Sala del Alto Tribunal de 11 de octubre de 2004, “se genera una situación irregular que, como contraria a la exigencia defolio único para cada finca, determina la neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral que pudiera derivar de los respectivos asistentes”. Como

consecuencia de lo anterior, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de agosto de 2022 recuerda que, tras la introducción del artículo 209 de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio, la “apreciación por el registrador” de la existencia de doble inmatriculación constituye “una valoración que implica graves consecuencias en las fincas registrales, pues supone la constancia registral de esta situación patológica y el inicio del correspondiente procedimiento”, por lo que solamente cuando el Registrador valore que se está un supuesto de verdadera doble inmatriculación debe iniciarse el procedimiento de subsanación regulado por el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En el presente supuesto, de las investigaciones practicadas por el Registrador en su archivo y del examen de las representaciones gráficas de que se dispone, el Registrador que firma la presente nota de calificación no aprecia, por los motivos fundados en los criterios objetivos y razonados que luego se dirán - Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 6 de agosto de 2019 la coincidencia de fincas ni, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación total o parcial, tal como se desprende de los hechos relacionados; dicho de otro modo, no hay en el caso objeto de la presente nota de calificación dos o más fincas inmatriculadas doblemente, sino tres fincas con descripciones distintas, pretendiéndose por el promotor del expediente que dos de ellas se consideren equivalentes a una tercera parte indivisa de la primera inscrita a nombre de persona distinta, con una finalidad de rectificación más bien propia del artículo 40 de la Ley Hipotecaria y distinta de la prevista por el artículo 209 del mismo cuerpo legal, sin contar con el consentimiento del titular de dicha tercera parte indivisa ni ampararse en sentencia judicial firme en procedimiento dirigido contra el mismo – artículo 20 en relación con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria–.

Así, de los asientos del Registro resulta, como ya se ha indicado, que, si bien la finca registral 2.897 de Logrosán –según Registro, parcelas catastrales 292 y 295 del polígono 41– pertenece en pleno dominio en cuanto a dos terceras partes indivisas a don D. F. L. por título de herencia y compra, correspondiendo la tercera parte indivisa restante a don J. F. V. y a su cónyuge doña P. L. V. según la inscripción 2.ª, así como que las otras dos fincas registrales, las número 11.070 y 11.071 de Logrosán –parcelas 296 y 293 del polígono 41, respectivamente–, con respecto a las que manifiesta el promotor que existe doble inmatriculación, fueron adquiridas por don D. F. L. por compra –previa herencia como antetítulo para la inmatriculación– a sus primos, herederos de los citados don J. F. V. y doña P. L. V. Como pone de relieve el promotor del expediente, también resulta de los asientos del Registro que la finca 2.897 de Logrosán, no coordinada con Catastro, figura en Registro como una finca rústica al sitio de (...) con una extensión de 11.791 metros cuadrados de suelo que linda al norte con F. J. L., al sur con (...), al este con calleja pública y al oeste con Fosfatos de Logrosán, SA. La anterior descripción, meramente literaria, dificultaría apreciar si estamos o no ante un supuesto de doble inmatriculación, pues, como señala la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 12 de agosto de 2022, “al ser la descripción de la finca en cuestión meramente literaria resulta complicado poder determinar si la parcela (...) está ubicada o no dentro de la finca”. Sin embargo, en el presente caso, ha de tenerse en cuenta que dicha dificultad para determinar si las fincas registrales 11.070 y 11.071 de Logrosán están ubicadas o no dentro de la finca 2.897 de Logrosán se ve facilitada por el hecho de que la descripción de esta última finca 2.897 de Logrosán se ha completado por la inscripción tercera, de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, mediante la incorporación de las referencias catastrales 10112A041002920000OH y 10112A041002950000OB, correspondientes a las parcelas catastrales 292 y 295 del Polígono 41, parcelas con las que se ha identificado la tan mentada finca 2.897 de Logrosán.

Estos extremos, se reitera, están bajo la salvaguarda de los Tribunales –artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria–, por lo que no se puede apreciar que exista correspondencia de dichas fincas –sino más bien lo contrario– con las fincas registrales posteriormente inmatriculadas en su totalidad y en pleno dominio a favor del promotor del expediente,

las número 11.070 de Logrosán –parcela 296 del Polígono 41 con referencia catastral 10112A041002960000OY, también al sitio de (...) pero con una superficie diferente de suelo, según Registro de 1.120m<sup>2</sup> y con unos linderos distintos que en nada coinciden con los de la finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al este con la propia parcela catastral 295– y 11.071 de Logrosán –parcela 293 del Polígono 41 con referencia catastral 10112A041002930000OW, también al sitio de (...) pero con una superficie diversa de suelo según Registro de 1.720 m<sup>2</sup> y con unos linderos diferentes que en nada se asemejan a los de la expresada finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al sur con la parcela catastral 295 y al norte con la parcela catastral 292–. Es decir, al margen del paraje, no coincide ni superficie ni linderos entre la finca 2.897 y las fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán, y, además, el hecho de que estas dos últimas fincas registrales lindan con parcelas catastrales diferentes que han sido asignadas a efectos de identificación a la finca 2.897 de Logrosán, pone de relieve –aún más si cabe– que no estamos ante una misma finca en todo o en parte dos veces, sino ante la constancia de fincas registrales diferentes que, según los asientos del Registro –bajo la salvaguarda de los Tribunales conforme al artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria– tienen una descripción e identificación distinta las unas de las otras según los datos catastrales, fundamentos que no hacen sino excluir la posibilidad de considerar que estén doblemente inmatriculadas total o parcialmente.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que estas dos últimas fincas se hallan coordinadas con Catastro a los efectos del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y que la finca 2.897 de Logrosán pertenece en pleno dominio al promotor del expediente, pero solamente en cuanto a dos terceras partes indivisas, manifestando dicho promotor que las citadas fincas registrales 11.070 y 11.071 de Logrosán se corresponden con la tercera parte indivisa de la finca 2.897 de Logrosán inscrita a favor de don J. F. V. y de doña P. L. V. A este respecto, ha de recordarse que las participaciones indivisas de una finca en condominio no se corresponden con porciones de terreno físicas y concretas de la finca de la que son parte –pues ello podría suponer una parcelación encubierta proscrita por el apartado segundo del artículo 26 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: véase, por todas y por reciente, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de marzo de 2022–, sino que representan una cuota ideal de la misma, sin que pueda considerarse, en el caso concreto, que la tercera parte indivisa de J. F. V. y de doña P. L. V. sobre la finca 2.897 de Logrosán –asociada, a los meros efectos de identificación, con las parcelas catastrales 292 y 295 del Polígono 41–, se corresponda con parcelas catastrales distintas, las 296 y 293 del polígono 41, inscritas, respectivamente, como fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán y coordinadas con Catastro: especialmente cuanto éstas se hallan bajo los efectos, por tanto, y conforme al apartado quinto del artículo 10 de la Ley Hipotecaria –“alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá con arreglo a lo dispuesto en el 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real”–, del principio de legitimación y exactitud del artículo 38 de la Ley Hipotecaria –“a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”–. Menos aún cuando no se cuenta con el consentimiento expreso de los titulares o de quienes acrediten ser sus causahabientes en cuanto a dicha participación indivisa concreta para que la misma se rectifique en el sentido solicitado por el promotor, toda vez que ni de los asientos del Registro ni de los títulos calificados resulta que dicha específica tercera parte indivisa haya sido heredada, vendida ni transmitida por ningún título a causahabiente alguno. A este respecto, dispone expresamente el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, recogiendo el principio del tracto sucesivo, que “para inscribir o anotar títulos por los que se declaren,

transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos”.

En un caso como el que nos ocupa, entiende el Registrador que firma esta nota que no estamos ante un supuesto de doble inmatriculación total o parcial como situación patológica que deba subsanarse de conformidad con el procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino que lo procedente sería, bien georreferenciar, con la disminución de superficie que corresponda, la cabida de la finca 2.897 de Logrosán, para posteriormente rectificar la herencia y la compra de la tercera parte indivisa que manifiesta haber adquirido con respecto a dicha finca 2.897 de Logrosán y agrupar, si es lo que se pretende, la finca 2.897 de Logrosán –una vez adquirido su pleno dominio– con las fincas 11.070 y 11.071 del mismo término municipal, o bien rectificar los títulos que motivaron la inmatriculación de las fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán, en el sentido de aclarar que lo adjudicado en virtud del mismo no son fincas independientes a inmatricular, sino participaciones indivisas –en concreto, la tercera parte indivisa de la que son titulares don J. F. V. y doña P. L. V.– de la finca 2.897 de Logrosán, así como la georreferenciación de esta última, una vez subsanado lo anterior y rectificado el contenido y georreferenciación de las expresadas fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán, para su coordinación con todas las parcelas catastrales con las que el interesado manifiesta que se corresponde.

En este punto, nótese que la escritura de rectificación y aclaración de otra otorgada posteriormente ante el Notario de Logrosán don José Luis Durán Bollo el veintiocho de septiembre de 2022, bajo el número 570 de su protocolo, por la que se aclara que a la finca registral 2.897 de Logrosán le corresponden las parcelas catastrales 283, 292, 293, 294, 295 y 296 del polígono 41, no es suficiente para apreciar la doble inmatriculación, puesto que se trata de una mera manifestación que no ha causado asiento registral alguno, realizada por quienes no resultan ser todos los titulares registrales de la finca 2.897 de Logrosán –artículo 20 de la Ley Hipotecaria–, y que es contraria al contenido de asientos registrales bajo la salvaguarda de los Tribunales –artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria–, al pretender incorporarse a la finca 2.897 parcelas catastrales –las tan mentadas 296 y 293 del polígono 41– que fueron georreferenciadas e inmatriculadas bajo las fincas número 11.070 y 11.071 de Logrosán respectivamente –artículos 9, 10, 199 y 205 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 38 del mismo cuerpo legal, todos ellos en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio–.

En su virtud, se suspende la práctica de la inscripción solicitada.

El Registrador que firma esta nota adviene de que el defecto puede subsanarse, tal y como se ha indicado con anterioridad, bien mediante la georreferenciación, con la disminución de superficie que corresponda, de la cabida de la finca 2.897 de Logrosán, para posteriormente rectificar la herencia y la compra de la tercera parte indivisa que manifiesta haber adquirido con respecto a dicha finca 2.897 de Logrosán y agrupar, si es lo que se pretende, la finca 2.897 de Logrosán –una vez adquirido su pleno dominio– con las fincas 11.070 y 11.071 del mismo término municipal, o bien mediante la rectificación de los títulos que motivaron la inmatriculación de las fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán, en el sentido de aclarar que lo adjudicado en virtud del mismo no son fincas independientes a inmatricular, sino participaciones indivisas –en concreto, la tercera parte indivisa de la que son titulares don J. F. V. y doña P. L. V.– de la finca 2.897 de Logrosán, así como la georreferenciación de esta última, una vez subsanado lo anterior y rectificado el contenido y georreferenciación de las expresadas fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán, para su coordinación con todas las parcelas catastrales con las que el interesado manifiesta que se corresponde.

Queda automáticamente prorrogado el Asiento de presentación por el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de las

notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Esta Calificación podrá (...)

Logrosán, a 22 de noviembre de 2022 El Registrador interino, Don Antonio Manuel Oliva Izquierdo Registrador de la Propiedad interino de Logrosán y su Distrito Hipotecario Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Antonio Manuel Oliva Izquierdo registrador/a de Registro Propiedad de Trujillo [sic] a veintidós de noviembre del dos mil veintidós.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don D. F. L. interpuso recurso día 19 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Expone

#### I. Solicitud de Subsanación de Doble Inmatriculación.

El día 19/10/2022 promoví solicitud de subsanación de doble inmatriculación de varias fincas en el término municipal de Logrosán (Cáceres), dirigido al Registro de la Propiedad de esa localidad. El escrito carecía de firma digital, hecho señalado por el Sr. Registrador. La solicitud fue ratificada con firma electrónica reconocida mediante documentación presentada telemáticamente el 19/11/2022.

Las fincas afectadas, a mi juicio, por la doble inmatriculación son, por un lado: la finca registral n.º 2.897 de Logrosán, que me pertenece en pleno dominio en cuanto a 2/3 partes indivisas por título de herencia y compra, correspondiendo la tercera parte indivisa restante a mis difuntos tíos, J. F. V. y P. L. V. Por otro lado, las dos fincas registrales, número 11.070 y 11.071 de Logrosán, inscritas a partir de la adquisición de las parcelas 296 y 293 del polígono 41, ambas en Logrosán (Cáceres), las cuales adquirí por compra –previa herencia como antetítulo para la inmatriculación– a mis primos, herederos de J. F. V. y P. L. V.

Según mi parecer y por los motivos que exponía por escrito, existe doble inmatriculación, ya que se han inscrito como nuevas fincas, la n.º 11070 y n.º 11071, dos parcelas (293 y 296) que forman parte de una finca indivisa, la n.º 2897.

A tenor de lo anterior, solicitaba la anulación de las inmatriculaciones de las parcelas catastrales 293 y 296 como fincas n.º 11071 y 11070 y que estas fueran inscritas como dos sextas partes, una tercera parte o el 33,333333 %, de la finca n.º 2897, y que junto a las parcelas 283, 292, 294 y 295 que conforman el 66,666667 %, constituyen el 100 % de la reiterada finca n.º 2897, y que la totalidad de ella pertenece en pleno dominio con carácter privativo a D. F. L. (...).

#### II. Resolución del Registrador de la Propiedad Interino de Logrosán y su Distrito Hipotecario.

En resolución de fecha 03/11/2022, dirigida al que suscribe, el Sr. Registrador acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada con base en tres motivos que resumidamente expongo:

– La falta de firma reconocida en el escrito de solicitud. Este hecho, siguiendo sus propias indicaciones, se subsanó con la nueva remisión, el 19/11/2022, de los mismos documentos a través de la plataforma digital de Registradores y firmada digitalmente. Este defecto ha quedado subsanado tal como reconoce el Sr. Registrador en la reiteración de la resolución inicial, de fecha 22/11/2022.

– Respecto a mi pretensión de que, tras anular las inmatriculaciones de las fincas 11070 y 11071, las parcelas 293 y 296 (compradas por mí) fueran inscritas como el 33,333333 % de la finca 2897 que aparece aún a nombre de mis tíos J. F. V. y esposa,

entiendo y asumo la necesidad de consentimiento expreso de sus causahabientes en cuanto a dicha participación indivisa concreta para que la misma se rectifique en el sentido solicitado por mí. Esta gestión se halla actualmente en trámite.

– En cuanto a que no se puede apreciar que exista correspondencia entre las fincas n.º 2897, 11070 y 11071, ni coincidencia en superficie ni linderos, manifiesto mi total desacuerdo con la valoración del Sr. Registrador, motivo de este recurso, según los argumentos que expongo en los apartados siguientes, reflejados ya en la solicitud inicial y acreditados con abundante documentación de organismos oficiales que adjunté como anexos.

III. Identificación, descripción y ubicación de la finca registral n.º 2897 del término municipal de Logrosán (Cáceres).

La solicitud de inicio de expediente por doble inmatriculación de fincas y el presente recurso a la resolución desestimatoria del Registrador de la Propiedad, gira en torno a la finca n.º 2897 del término municipal de Logrosán (Cáceres), C.R.U n.º 10008000331435, no coordinada con Catastro.

Esta finca rústica está ubicada en el conocido como (...) del término municipal de Logrosán (Cáceres). El total de su perímetro está rodeado por cercado de piedra seca original, excepto en la parte sur que fue reconstruido siguiendo su trazado primitivo. Para acceder a ella cuenta con dos únicas entradas; una desde la parcela 283 a la calleja pública (...) todos ellos nombres que designan el mismo camino. La otra entrada, al sur de la finca, desde la parcela 295 al (...) Diseminado del Polígono 41 Parcela 309 (...)

Esta finca ha pertenecido durante –probablemente– los últimos 60 años a mi familia. Fue vendida por mi tía-abuela, C. V. T., mediante escritura de compraventa de fecha 08/05/1982 a sus tres sobrinos, hermanos entre sí, D., J. y A. F. V. Cada uno adquirió 1/3 de la finca que previamente habían acordado distribuir en seis zonas: tres de mayor dimensión en la zona menos fértil de la finca (al norte) y otras tres de menor dimensión en la zona más fértil (al sur). A cada hermano le correspondieron dos de esas parcelas, una más fértil y otra menos fértil. En fecha que no puedo precisar, las seis zonas en que fue distribuida la finca fueron registradas como parcelas catastrales (n.º 283, 292, 293, 294, 295 y 296). Así, cada uno de los hermanos era propietario de una tercera parte de la finca indivisa, pero podían gestionar individualmente la explotación de las parcelas enumeradas. A D. le correspondieron las n.º 283 y 294, a J. las n.º 293 y 296, y a A. las n.º 292 y 295.

Esta “división administrativa” de la finca en parcelas catastrales tuvo como única utilidad la gestión individual o común –según conveniencia– de la explotación agrícola por los propietarios antes identificados (mi padre y sus dos hermanos).

[se inserta imagen]

Sus lindes y su cabida o superficie no han sufrido alteración alguna a lo largo del tiempo, ni se ha expandido ni se ha contraído, tal como se observa en la serie fotográfica que se incluye, imágenes obtenidas de las bases de datos del Instituto Geográfico Nacional. El interior de la finca nunca ha sido vallado, ni se ha realizado obra divisoria alguna entre las parcelas. El perímetro y la superficie real tampoco han sufrido modificaciones, especialmente porque su relieve y lindes lo haría impracticable.

[se inserta imagen]

Los titulares de las fincas con las que linda la n.º 2897 aparecen descritos de distinta manera según se consulte el Registro de la Propiedad o el Catastro, sin que ello implique la variación de dichas lindes. Así, la finca linda:

Al norte con la parcela catastral n.º 281 (Polígono 41) (...) Según Registro, F. J. L. Según Catastro –a fecha 30/09/2022–, P. E. A.

Al este con la parcela catastral n.º 9026 (Polígono 41). Según Registro, Calleja Pública. Según Catastro –a fecha 30/09/2022– (...) Logrosán (Cáceres). Ayuntamiento de Logrosán (Cáceres).

Al oeste con la parcela catastral 282 (Polígono 41) (...) Según Registro, Fosfatos de Logrosán, S.A. Según Catastro –a fecha 30/09/2022–, P. J. M.

Al sur con la parcela catastral 309 (Polígono 41) (...) Según Registro (...) Según Catastro –a fecha 30/09/2022–, Ayuntamiento de Logrosán (Cáceres).

[se inserta imagen]

La finca 2897 queda delimitada al norte por la parcela n.º 281, al este por la parcela n.º 9026, al oeste por la parcela n.º 282 y al sur por la parcela n.º 309.

A su vez, la superficie correspondiente a la finca 2897 según los lindes descritos, está dividida en seis parcelas catastrales que, de noreste a suroeste, son las número 283, 292, 293, 294, 295 y 296, todas ellas del Polígono 41 (...) de Logrosán (Cáceres).

IV. Aportación de datos que rebaten los argumentos desestimatorios por parte del Sr. Registrador en su Resolución de 22 de noviembre de 2022.

A. sobre superficies y parcelas

A.1. Según el texto de la resolución denegatoria:

– ...“la finca rústica 2897 consta con una extensión de 11.791 metros cuadrados de suelo que linda al norte con F. J. L., al sur con (...), al este con calleja pública y al oeste con Fosfatos de Logrosán, SA –habiéndose completado e identificado su descripción mediante la incorporación de las referencias catastrales 10112A041002920000OH y 10112A041002950000OB, correspondientes a las parcelas catastrales 292 y 295 del Polígono 41”.

...que la descripción de esta última finca 2.897 de Logrosán se ha completado por la inscripción tercera, de fecha diecisiete de enero de dos mil ocho, mediante la incorporación de las referencias catastrales 10112A041002920000OH y 10112A041002950000OB, correspondientes a las parcelas catastrales 292 y 295 del Polígono 41, parcelas con las que se ha identificado la tan mentada finca 2.897 de Logrosán.

A.2. Aportación de datos por el recurrente:

A.2.1. Según el argumento del apartado anterior la finca no coordinada con Catastro n.º 2897 con extensión de 11.791 m<sup>2</sup> está identificada por dos únicas referencias catastrales –según una inscripción de 17/01/2008–, las correspondientes a las parcelas n.º 292 y 295. Estas dos parcelas, según los datos catastrales, tienen una superficie de 1.797 y 1.289 metros cuadrados respectivamente, lo que suma una superficie de 3.086 m<sup>2</sup>. La simple comparación de superficies cuestiona el razonamiento inicial: existe una diferencia de 8.705 m<sup>2</sup> entre la superficie de la finca que consta en el Registro de la Propiedad (11.791 m<sup>2</sup>) y la suma de las superficies de las dos parcelas catastrales que, según el propio Registro, identifican la totalidad de dicha finca, es decir una diferencia del 73,82 %. Esta superficie “huérfana” no está asociada registralmente a referencia catastral alguna, sin que este llamativo hecho haya suscitado algún tipo de reflexión en la resolución denegatoria acerca de la eventual inexactitud de los datos obrantes en el Registro.

Más aún, si atendemos a la situación de tales parcelas y a su representación gráfica se aprecia que no son colindantes, sino que están separadas por la parcela n.º 293, devenida posteriormente en finca n.º 11071. Ninguna mención a esta disposición geográfica está recogida en la descripción de la finca según los datos del Registro de la Propiedad.

[se inserta imagen]

A.2.2. Sobre la inscripción tercera de fecha 17/01/2008 citada por el Sr. Registrador en su resolución desestimatoria, por la que se inscriben dos referencias catastrales con las que se completaba la descripción de la finca 2.897, entiendo que debe tratarse de un error. La única inscripción que con tal fecha he podido identificar es la n.º 8 que registra a nombre de mi hermano M. F. L. (...), el 33,33 % del pleno dominio con carácter privativo de la finca 2.897, por título de herencia, formalizada en escritura con fecha 30/10/07, autorizada en Logrosán, por Don Tomás Pérez Ramos, n.º de protocolo 1.176. Inscripción 8 Tomo 619, Libro 98, Folio 1, de fecha 17/01/2008. Sobre esta finca, en el documento notarial reseñado, resumidamente consta: "4).-Finca Rústica.-Mitad Indivisa de una tierra dedicada al cultivo de secano, sita en el término municipal de Logrosán (Cáceres), al sitio de (...), hoy conocido según Catastro por (...) Polígono 41, parcelas según manifiestan 292 y 295... Datos Registrales:- En el Registro de la Propiedad de Logrosán, al tomo 247, libro 38 de Logrosán, folio 157 Vto., finca número 2897, inscripción 7.ª... Datos Catastrales.-Catastrada a nombre de Herederos de A. F. V., con referencias catastrales 10112A041002920000OH y 10112A041002950000OB, según consta en Certificaciones acreditativas de las referencias catastrales, que se incorporan a esta matriz como documentos unidos...". En el margen izquierdo del folio en el que se recoge la descripción reseñada figura estampado un sello en color azul en el que se lee: "Logrosán Tomo 619 Libro 98 Folio 1.ª Finca 2897 Insc 8.ª".

Por tanto, es un probable error la referencia del Sr. Registrador a la inscripción tercera cuando parece tratarse de la inscripción octava. Si es así, las referencias catastrales de las parcelas 292 y 295 están referidas a la tercera parte indivisa (enmendado el error de mitad indivisa) de la finca 2897, y no a su totalidad, habiéndose aportado además en aquel acto las certificaciones catastrales de ambas parcelas e interviniendo únicamente el propietario de una tercera parte de la finca. Este criterio no se ha aplicado en las siguientes inscripciones.

Aplicando los argumentos esgrimidos en la resolución desestimatoria origen de este recurso, los datos catastrales aportados en el documento notarial de 2008 no debieran haber causado asiento registral alguno, porque tal comunicación no estaba realizada por todos los titulares registrales de la finca 2.897 de Logrosán y se trataría de una mera manifestación.

Es por tanto un error registral la asociación de dos referencias catastrales que identifican únicamente el 33,333333 % de la finca (dos parcelas) con el 100 % de la misma (seis parcelas), ya que se oficializa la identificación del todo por la parte.

A.2.3. Ocho años después de la inscripción registral reseñada en el apartado anterior, compré a dos de mis familiares el 66,666667 % de la finca n.º 2897, las 2/3 partes de esta que originalmente pertenecían a mi padre, A. F. V. y a su hermano D.

Según consta en título de herencia y compra formalizada en escritura con fecha 30/03/16, autorizada en Logrosán, por don José Luis Durán Bollo, n.º de protocolo 150: "...dos terceras partes indivisas de una tierra dedicada al cultivo de secano, sita en el término municipal de Logrosán (Cáceres), al sitio de (...), hoy conocido en Catastro por (...) Polígono 41, parcelas 283, 292, 294 y 295... finca número 2897...". Novena inscripción, tomo 619, Libro 98, folio 1, de fecha 05/05/2016.

Sin embargo, en esta ocasión -inexplicablemente- esta nueva inscripción no se utilizó para completar la descripción de la finca 2897 incorporando cuatro referencias catastrales tal como sí ocurrió en 2008, máxime cuando dos de esas parcelas catastrales eran las mismas que las que supuestamente identificaban la totalidad de la finca (292 y 295) y además se incorporaban otras dos nuevas parcelas a la finca. No tengo constancia de que el Registro pidiera algún tipo de aclaración o hubiera iniciado cualquier tipo de gestión aclaratoria porque, además, ni sumando la superficie de las cuatro parcelas (6.490 m<sup>2</sup>) se alcanzaba la superficie que constaba en el Registro de la Propiedad (11791 m<sup>2</sup>). De nuevo aparecía una superficie "huérfana" de cualquier referencia de 5.307 m<sup>2</sup> que alcanzaba el 45 % del total de la superficie de la finca 2897.

Nótese que, además, dos de las cuatro parcelas que compré en ese acto son la 292 y 295, las que según Registro identifican el 100 % de la finca, lo que habría supuesto que

aquella compra me convertía en el propietario de la totalidad de la mencionada finca 2897.

A.2.4. La representación gráfica de las parcelas catastrales 283, 292, 294 y 295 vuelve a mostrar que ese 66,666667% de la finca n.º 2897 del que soy titular desde el año 2016, se configura en dos porciones de terreno no colindantes, con dos parcelas cada uno, separadas nuevamente por la parcela n.º 293, devenida posteriormente en finca n.º 11071, unida esta última a la parcela n.º 296, devenida también en finca n.º 11070. Ninguna mención a esta disposición geográfica está recogida en la descripción de la finca según los datos del Registro de la Propiedad.

Desconozco si esta distribución es propia de una finca indivisa y si, de serlo, es merecedora de algún tipo de descripción, anotación o mención en el Registro de la Propiedad.

[se inserta imagen]

A.2.5. Según consta en escritura de fecha 04/04/19, autorizada en Hospitalet de Llobregat (Barcelona), por D. Juan García Sáez, n.º de protocolo 703, compré las parcelas catastrales 293 y 296, polígono 41 del término municipal de Logrosán (Cáceres) a los herederos legales de mis difuntos tíos J. F. V. y esposa. Por omisión involuntaria no se hizo constar que lo que se adquiría mediante la compra de las parcelas era el 33,333333 % de la finca indivisa n.º 2897, únicas propiedades de J. F. V. y esposa en la provincia de Cáceres, situadas en el interior de la finca 2897 y formando parte de la misma, rodeadas por el mismo y único cercado de piedra que rodea la totalidad de la finca citada, junto a las otras cuatro parcelas reiteradamente mencionadas.

En el documento notarial, en los datos referidos a ambas parcelas (293 y 296), en el apartado de "Inscripción" se refleja "no consta", si bien cada una de ellas es descrita con indicación de su referencia catastral (10112A041002930000OW y 10112A041002960000OY).

[se inserta imagen]

A.2.6. En el Registro de la Propiedad de Logrosán, con fecha 22/10/20, fueron inmatriculadas:

- La parcela 296 como finca n.º 11070 con CRU n.º 10008000562112, referencia catastral 10112A041002960000OY, Polígono 41, Parcela 296.
- La parcela 293 como finca n.º 11071 con CRU n.º 10008000562129, referencia catastral 10112A041002930000OW, Polígono 41, Parcela 293.

[se inserta imagen]

Ambas nuevas fincas se constituyen como tal sobre dos parcelas catastrales que forman parte de la finca n.º 2897, su superficie es parte de la superficie de la finca matriz y se hallan en su interior, rodeadas por el mismo y único cercado de piedra que rodea la totalidad de la finca citada, junto a las otras cuatro parcelas y con acceso a través de las dos únicas entradas únicas a la finca, situada una en la parcela 283 (hacia el este) y otra en la parcela 295 (hacia el sur).

A.2.7. En el mes de septiembre de 2022, con la intención de unificar en una única parcela catastral la totalidad de la finca, tal como fue en su origen, y poner punto final a un largo y complicado proceso de adquisiciones, creyéndome hasta ese momento el único propietario del 100 % de la misma, fui informado en la Notaría de Logrosán que no era posible llevar a cabo mi pretensión porque se había producido una doble inmatriculación al inscribir como fincas nuevas dos parcelas que formaban parte de la tan reiterada finca 2897. Esto mismo me fue confirmado verbalmente en el Registro de la Propiedad de Logrosán.

El día 28/09/2022, mediante “Escritura de Rectificación y Aclaración de Otra”, autorizada en Logrosán, por don José Luis Durán Bollo, n.º de protocolo 570, de fecha 28/09/22, en la que participan los mismos actores de la escritura de fecha 30/03/16, se aclara que a la finca n.º 2897 le corresponden seis parcelas en total; las cuatro señaladas en el título de compra de 30/03/16 (283, 292, 294 y 295), más las parcelas 293 y 296, objeto de título de compra por el solicitante (D. F. L.) a los herederos legales de don J. F. V. y doña P. L. V., según la escritura de compra de fecha 04/04/19, autorizada en Hospitalet de Llobregat (Barcelona), por D. Juan García Sáez, n.º de protocolo 703.

De nuevo, y al igual que ocurrió con la escritura con fecha 30/03/16, autorizada en Logrosán, por don José Luis Durán Bollo, n.º de protocolo 150, este nuevo documento notarial no es tenido en cuenta para completar la descripción de la finca, contrariamente al efecto que surtió la Escritura de fecha 30/10/07, autorizada en Logrosán, por don Tomás Pérez Ramos, n.º de protocolo 1.176. Inscripción 8 Tomo 619, Libro 98, Folio 1, de fecha 17/01/200811, en la que únicamente participó el propietario de 1/3 de la finca.

Según el Sr. Registrador, en su resolución de denegación de doble inmatriculación de 22/11/22, este nuevo documento notarial es una mera manifestación que no ha causado ningún asiento registral... y “contraria al contenido de asientos registrales bajo salvaguarda de los Tribunales... al pretender incorporarse a la finca 2.897 parcelas catastrales –las tan mentadas 296 y 293 del polígono 41 que fueron georreferenciadas e inmatriculadas bajo las fincas número 11.070 y 11.071 de Logrosán respectivamente.

El criterio, aparentemente cambiante y selectivo, por el que unas escrituras surten un efecto que se considera positivo (completar e identificar la descripción de una finca) y otras, de idéntico tenor, no son tenidas en cuenta, a pesar de aportar aún más datos para completar e identificar la descripción claramente insuficiente de la misma finca, es de difícil entendimiento, máxime cuando se invoca reiteradamente la inscripción del año 2008 –fruto de la escritura de compraventa del año 2007 del 33,333333% de la finca–, para denegar la incorporación de datos catastrales recogidos en el documento notarial del año 202213 de rectificación y aclaración de la escritura de 2016, cuando de esta última se omitió el registro de los datos catastrales de cuatro parcelas que figuraban en ella.

El documento notarial de 2022 ni siquiera ha surtido un mínimo efecto ante el Registro de la Propiedad para evaluar la posibilidad de la existencia real de la doble inmatriculación de fincas, al poner de manifiesto que los datos registrales son manifiestamente incompletos y meramente literarios.

A.2.8. Si, como afirma el Sr. Registrador, la finca 2897 está constituida por las parcelas catastrales n.º 292 y 295, y según Escritura notarial de 2016, por herencia y compra, yo soy el propietario de ambas, se ha de deducir entonces que desde tal fecha soy el propietario de toda la finca (¿?).

## B. Sobre lindes

### B.1. Según el texto de la resolución denegatoria:

Según el texto de la resolución denegatoria de 22/22/22 del Sr. Registrador de la Propiedad interino de Logrosán y su Distrito Hipotecario (resumidamente):

“...las fincas registrales posteriormente inmatriculadas... las número 11.070 de Logrosán –parcela 296 del Polígono 41 con referencia catastral 10112A041002960000OY, también al sitio de (...) pero con una superficie diferente de suelo, según Registro de 1.120m<sup>2</sup> y con unos linderos distintos que en nada coinciden con los de la finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al este con la propia parcela catastral 295– y 11.071 de Logrosán –parcela 293 del Polígono 41 con referencia catastral 1012A041002930000OW, también al sitio de (...) pero con una superficie diversa de suelo según Registro de 1.720 m<sup>2</sup> y con unos linderos diferentes que en nada se asemejan a los de la expresada finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al sur con la parcela

catastral 295 y al norte con la parcela catastral 292–, no coinciden ni en superficie ni en linderos con la expresada finca 2.897 de Logrosán”.

...“Además, el hecho de que estas dos últimas fincas registrales lindan con parcelas catastrales diferentes que han sido asignadas a efectos de identificación a la finca 2.897 de Logrosán pone de relieve que no estamos ante una misma finca en todo o en parte inmatriculada dos veces, sino ante la constancia de fincas registrales diferentes”.

“...no se puede apreciar que exista correspondencia de dichas fincas –sino más bien lo contrario –con las fincas registrales posteriormente inmatriculadas... las número 11.070 de Logrosán– parcela 296 del Polígono 41 con referencia catastral 10112A041002960000OY, también al sitio de (...) pero con una superficie diferente de suelo, según Registro de 1.120m<sup>2</sup> y con unos linderos distintos que en nada coinciden con los de la finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al este con la propia parcela catastral 295– y 11.071 de Logrosán –parcela 293 del Polígono 41 con referencia catastral 10112A041002930000OW, también al sitio de (...) pero con una superficie diversa de suelo según Registro de 1.720 m<sup>2</sup> y con unos linderos diferentes que en nada se asemejan a los de la expresada finca 2.897 de Logrosán, hasta el punto de que linda al sur con la parcela catastral 295 y al norte con la parcela catastral 292–. Es decir, al margen del paraje, no coincide ni superficie ni linderos entre la finca 2.897 y las fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán, y, además, el hecho de que estas dos últimas fincas registrales lindan con parcelas catastrales diferentes que han sido asignadas a efectos de identificación a la finca 2.897 de Logrosán, pone de relieve –aún más si cabe– que no estamos ante una misma finca en todo o en parte inmatriculada dos veces, sino ante la constancia de fincas registrales diferentes que, según los asientos del Registro... tienen una descripción e identificación distinta las unas de las otras según los datos catastrales, fundamentos que no hacen sino excluir la posibilidad de considerar que estén doblemente inmatriculadas total o parcialmente.

#### B.2. Aportación de datos por el recurrente:

En cuanto a las superficies y los lindes de las fincas n.º 11070 y 11071, antes parcelas n.º 296 y n.º 293 y los de la finca 2897, de los que niega cualquier correspondencia el Sr. Registrador mediante la exposición de un argumento que no alcanzo a comprender, resume “no coincide ni superficie ni linderos entre la finca 2.897 y las fincas 11.070 y 11.071 de Logrosán”. Esto es obvio en cuanto a superficie, teniendo en cuenta que ambas parcelas constituyen una porción del terreno de la finca 2897, concretamente 1/3.

En ningún momento he pretendido hacer pasar unas por otra, ni puede colegirse tal conclusión de la solicitud de inicio de expediente de doble inmatriculación que dirigí al Sr. Registrador.

Ahora bien, en lo relativo a los lindes de ambas nuevas fincas, en cuanto a que son parte de la n.º 2897, si participan proporcionalmente de algunos de los lindes de esta, coincidencias omitidas por el Sr. Registrador en su alegato desestimatorio. Así, la finca 11070 (parcela 296), comparte con la finca matriz los lindes sur y oeste, mientras que la finca 11071 (parcela 293), participa con la finca matriz de los lindes este y oeste.

[se inserta imagen]

Las afirmaciones y argumentos contenidos en la resolución desestimatoria de 22/11/22, (p.ej: “no coincide ni superficie ni linderos entre la finca 2.897 y las fincas 11.070 y 11.071” o “linderos distintos que en nada coinciden”) inducen a pensar que en nada se ha tenido en cuenta la abundante documentación gráfica aportada por mí, obtenida de fuentes oficiales, ni se ha contrastado la que puede obtener por sí el Sr. Registrador en la Cartografía digital del Catastro o fuentes oficiales que estime conveniente.

Así, unos argumentos se construyen con base en los lindes de la finca 2897 según una inscripción errónea o incompleta del año 2008, otros en base a los lindes de las dos

parcelas (292 y 295) que, según los datos del Registro, componen la totalidad de la finca, mientras que se omiten cualesquiera circunstancias sobre estas parcelas que perjudiquen esa línea argumental, como son su situación geográfica no colindante entre sí o la enorme discrepancia (73,82 %) entre sus superficies y la de la finca 2897 a la que supuestamente identifican.

En la exposición de argumentos denegatorios del Sr. Registrador de 22/11/22 ocupa un papel primordial la reiterada mención a la inscripción registral de 2008, inscripción que -a mi juicio-, según expongo en el punto A.2.2 de este Recurso, no sería correcta, ya que el estándar allí aplicado se omitió para la inscripción de las referencias catastrales de 2016, o para descartar de plano la ampliación de Escritura de 2022 que asociaba seis referencias catastrales a la finca.

Según lo expuesto en los puntos anteriores, actualmente soy el propietario del 66,666667 % de la finca 2897 según el Registro de la Propiedad. Según Escrituras notariales y el Catastro, soy el propietario de las parcelas catastrales 283, 292, 293, 294, 295 y 296 que, según lo expuesto a lo largo de este Recurso conforman la tantas veces mencionada finca 2897. También soy el propietario de las fincas 11070 y 11071, inmatriculadas a partir de las parcelas 293 y 296 que, como he expuesto, son una parte de la finca 2897, concretamente una tercera parte. Y todo ello en una misma y única finca.

Se da la paradójica situación de que, utilizando los argumentos denegatorios del Sr. Registrador, en cuando a que las fincas 2897, 11070 y 11071 se tratan de tres fincas distintas con descripciones distintas, linderos distintos que en nada coinciden entre sí y sin relación las dos últimas con la primera, yo podría llevar a cabo la venta de las dos nuevas fincas, aún a sabiendas de que ambas forman parte de la finca indivisa 2897 y de la que, según el Registro, sólo poseo un 66,666667 %, sin que en tal venta pudiera apreciarse mala fe por mi parte, habida cuenta de la exposición de hechos reflejada en la resolución denegatoria.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015, 26 de julio y 22 de noviembre de 2016, 3 de octubre y 5 de diciembre de 2018 y 6 de agosto y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020 y 17 de agosto de 2022.

1. Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. El promotor, titular del 66,666667 % de la finca registral 2.897 de Logrosán afirma que las registrales 11.070 y 11.071, registradas a nombre de terceros, se corresponden con la cuota dominical restante de la finca previamente citada, solicitando la «anulación» de la inmatriculación de las fincas 11.070 y 11.071 así como la modificación de la cabida de la registral 2.897.

El registrador deniega la tramitación del expediente por entender, en base a la descripción literaria de las fincas y la incorporación de las referencias catastrales de las mismas, que no procede la tramitación del expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria debiéndose, en su caso, rectificar los títulos públicos que fueron objeto de inscripción con el consentimiento de los titulares de las tres fincas registrales afectadas.

En sentido contrario el recurrente alega, aportando a su vez un principio indiciario, la doble inmatriculación de una cuota dominical de la registral 2.897 respecto de las fincas 11.070 y 11.071, todas ellas de Logrosán.

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

Como ya ha señalado esta Dirección General (*vid.* Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria cuando dice: «frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa». Debe estar suficientemente motivada, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

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

En el caso concreto de este expediente, y sin discutir este Centro Directivo el principio probatorio expuesto por el registrador en su nota de calificación, debe tenerse en consideración los argumentos e indicios alegados por el recurrente en su escrito de recurso, debiendo procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

Por último, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo al afirmar que «no cabe, por tanto, confundir una perturbación o invasión que se produce en la realidad extrarregistral, con la situación patológica que sucede cuando una finca consta inmatriculada dos veces en el Registro de la Propiedad, incluso parcialmente, y que viene a implicar una quiebra del sistema inmobiliario español, ya que entonces los asientos registrales publicarían dos titularidades contradictorias sobre la misma finca. Esta situación es indeseada y por eso la legislación hipotecaria trata de evitar que se produzca y se establecen medios para su resolución».

Por tanto, el recurso debe ser estimado y revocada la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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

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, 6 de marzo de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.