

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**23685** *Resolución de 24 de octubre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de San Roque a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña M. J. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Dafonte y Ledesma, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Roque, don José María García Urbano, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia, suscrita el día 18 de mayo de 2023, por doña M. J. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Dafonte y Ledesma, S.A.», acompañada del testimonio de sentencia dictada el día 16 de marzo de 2023 por el Juzgado Mixto número 3 de San Roque, en la que reconocía la existencia de una doble inmatriculación, se solicitaba del registrador de la Propiedad de San Roque que diera inicio al expediente de doble inmatriculación del artículo 209 de La Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de San Roque, 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 por Dafonte y Ledesma S.A., el día 18/05/2023, bajo el asiento número 1022, del tomo 164 del Libro Diario y número de entrada 3066, que corresponde al documento: instancia solicitud subsanación doble inmatriculación (Art. 209 LH), de fecha 18/05/2023, acompañada de testimonio de Sentencia núm. 40/2023 dictada por doña Ana Belén Núñez Gutiérrez, Jueza del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Núm. 3 de San Roque, con fecha dieciséis de marzo de dos mil veintitrés, en autos de procedimiento ordinario número 182/2022, seguido a instancia de la entidad Dafonte y Ledesma, S.A., frente a don M. H. M. y don José María García Urbano, en ejercicio de una acción declarativa de dominio y nulidad registral, y de una acción de condena a indemnizar daños y perjuicios derivada de responsabilidad por incumplimiento de la "lex artis", y de escrito de oposición presentado ante el citado Juzgado por don R. D. M., Procurador de los Tribunales y de don M. H. M., bajo la dirección jurídica del Letrado don M. A. F. S., de fecha quince de mayo de dos mil veintitrés, al recurso de apelación planteado por Dafonte Y Ledesma, S.A., frente a la sentencia recaída en dichas

actuaciones, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. En dicho documento se han observado los siguientes defectos:

1. La instancia presentada es suscrita por doña J. M. B., en nombre y representación de la mercantil Dafonte y Ledesma, S.A., debiendo acreditarse la representación del firmante de la instancia aportando copia autorizada o testimonio notarial del poder otorgado a favor del firmante de la instancia privada, para calificar las facultades, o acreditándolo ante el Notario que, en su caso, legitime la firma.

2. Siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible relativo a la misma finca, en el caso que nos ocupa las fincas registrales números 9298 y 17637 de San Roque, el Registrador dará inmediatamente por concluso el expediente.

A los anteriores hechos son aplicables los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a la calificación del Registrador de la Propiedad 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 el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento Hipotecario.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I. habrá de tenerse en cuenta: los artículos 1259, 1261, 1280 y 1709 del Código Civil y el artículo 209 de la Ley Hipotecaria (Regla novena), demás disposiciones concordantes y según doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga, durante la cual, por aplicación del principio hipotecario de prioridad contenido en los artículos 17, 24 y 25 de la Ley Hipotecaria no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación, por tanto, han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de vigencia automáticamente prorrogada del asiento anterior.

Acuerdo:

Suspender el inicio del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria en relación a las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho I de la presente nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación de la última de las notificaciones legalmente pertinentes conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo, no obstante, el interesado o funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha. Contra la presente nota (...)

San Roque, nueve de junio del año dos mil veintitrés. El Registrador de la Propiedad, Fdo: José María García Urbano.»

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1, don César Luis Jarabo Rivera, quien (con matices) confirmó el día 13 de julio de 2023 la calificación del registrador de la Propiedad de San Roque.

## IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña M. J. M. B., en nombre y representación de la mercantil «Dafonte y Ledesma, S.A.», interpuso recurso el día 26 de julio de 2023 en los siguientes términos:

«Hechos:

1. A finales del año 2021 tuve conocimiento, al solicitar una nota simple, que mi finca registral 9298 del Registro de la Propiedad de San Roque había sufrido una aminoración de dos mil metros.
2. Me puse en contacto con el Registrador de dicho Registro para aclarar lo sucedido, el cual me atiende telefónicamente, indicándome que debía entablar pleito contra el titular de los dos mil metros y contra él, debiéndose aclarar todo en sede judicial, pues él no tenía facultades para subsanar los libros registrales en este caso.
3. Siguiendo sus instrucciones, entablo demanda civil contra el titular inscrito con los dos mil metros detraídos de mi finca y contra el Sr. Registrador.
4. El día del juicio, el Sr. Registrador se deshizo de sus palabras, negándose a declarar arguyendo que él no había realizado las inscripciones registrales objeto de litis ni iba a aclarar nada por ser parte del procedimiento judicial, concluyendo el pleito con sentencia desestimatoria con los fundamentos jurídicos que constan en la misma.
5. En relación con lo acaecido con posterioridad, se admiten y se dan por reproducidos los Hechos recogidos en la Nota de Calificación del Sr. Registrador sustituto (...)

Fundamentos de Derecho:

Primero: El fundamento de la calificación que se recurre radica en que el señor registrador sustituto considera, que como el asunto está en vía judicial, cede nuestra pretensión, debiéndose acatar lo recaído en sentencia, matizando que desconoce la firmeza de la misma.

Dicha apreciación no es del todo correcta, dado que en la vía judicial se accionó un procedimiento ordinario ejercitando la acción declarativa de dominio, desestimando la jueza nuestra pretensión por considerar que se trataba de un caso de doble inmatriculación.

Se aporta al Sr. Registrador el escrito de oposición a la apelación –por lo que la sentencia no es firme al haber sido apelada– en el que consta la conformidad del demandado con la doble matriculación apreciada por la jueza, motivo por lo que instamos al Sr. Registrador de San Roque que iniciara el procedimiento del artículo 209 de la ley hipotecaria para conocer su informe sobre dicho extremo.

Nuevamente el Sr. Registrador de San Roque se niega a realizar informe alguno sobre la posible doble inmatriculación por las razones expuestas en su calificación, por lo que solicitamos la calificación del Registrador sustituto de turno correspondiente al considerar esta parte el Registrador de San Roque hizo una calificación espuria.

El Registrador sustituto revisa la documentación y confirma el segundo motivo de la calificación de su predecesor, pero hace una afirmación que reproducimos literalmente “solicitar en ejecución de sentencia la rectificación de la nota marginal de segregación practicada en su día restando a la registral 9298 los 2000 m2 correspondientes a la 17367” por tanto, en las hojas registrales, figuran 56.320 m2 nos los 54.320 m2, pues en la documentación examinada por Sr. C. J. no constaban los metros detraídos según

manifiesta, pero lo cierto y verdad es que esta parte entabló pleito judicial porque sí se detrajeron según constaba en la certificación emitida por el mismo Registrador de San Roque (...) algo, no concuerda, no puede ser que en las hojas registrales figuren unos metros (según comprobación del Registrador sustituto) y que en la certificación vengan otros, cuando la certificación tiene que ser copia fidedigna de estas.

Y en virtud de lo expuesto,

Solicito que se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa del Sr. Registrador sustituto y, tras los trámites de rigor, se requiera al Sr. Registrador sustituto a emitir informe, previo examen presencial, sobre los metros cuadrados que constan en los libros registrales de la finca 9298 y 17.367 del Registro de la Propiedad de San Roque y, por ende, si procede o no iniciar el expediente de doble inmatriculación.»

V

El registrador de la Propiedad, con fecha de 27 de julio de 2023, formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 117 de la Constitución Española; 1, 3, 18, 19 bis, 38, 100, 209 y 322 de la Ley Hipotecaria; 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 15.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo número 788/2016, de 1 de marzo, y 1283/2023, de 21 de septiembre, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de enero, 10 de octubre y 12 de diciembre de 2022.

1. Debe resolverse en este expediente, si procede el inicio de un procedimiento de doble inmatriculación.

Son hechos relevantes, ya que se fijan en la sentencia dictada el día 16 de marzo de 2023 por el Juzgado Mixto número 3 de San Roque:

– En virtud de escritura de 18 de marzo de 1983, se vende el pleno dominio de la registral 9.298 a una promotora, describiéndose la finca con una cabida de 58.344 metros. No se inscribe hasta el año 1985, causando la inscripción 3.<sup>a</sup>

– En el año 1985, sobre la misma finca 9.298, se constituye una hipoteca, que se ejecuta en el año 1988, dando lugar a las inscripciones 4.<sup>a</sup> y 5.<sup>a</sup>, adjudicándose la finca a la misma entidad bancaria ejecutante.

– En el año 1989 se vende la finca a la ahora recurrente («Dafonte y Ledesma, S.A.») en virtud de escritura de fecha 30 de marzo de 1989, haciéndose mención en el Registro de que «después de una segregación practicada, resulta inscrita con una superficie actual de 56.344 metros cuadrados».

– Por otro lado, la promotora inicial segregó, de la registral 9.298, 2.000 metros cuadrados que vendió a don M. H. M. en virtud de escritura de fecha 16 de junio de 1983, que se inscribieron bajo el número de finca registral 17.637, escritura que, sin embargo, no accedió al Registro hasta el día 29 de abril de 1992.

– La titular de la finca 9.298 planteó una acción declarativa de dominio contra el titular de la finca 17.637 y de responsabilidad contra el registrador, reclamando la propiedad de los 2.000 metros controvertidos.

– El Juzgado Mixto número 3 de San Roque, en sentencia de fecha 16 de marzo de 2023, declara que los 2.000 metros cuadrados que integran la finca 17.637 están integrados físicamente dentro de la finca 9.298 perteneciente a la demandante («Dafonte y Ledesma, S.A.»), así como que esos 2.000 metros cuadrados son propiedad de don M. H. M. (titular de la registral 17.637).

– Tal y como resulta de la documentación presentada, la mercantil propietaria de la finca 9.298 presentó recurso de apelación del que se dio traslado a la otra parte, que se opuso en virtud de escrito de fecha de 14 de mayo de 2023 que obra en el expediente.

– A la vista de dicho escrito de oposición, mediante escrito de fecha 18 de mayo de 2023, la mercantil solicita al registrador de la Propiedad de San Roque que se inicie el expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, a lo que no accede el registrador basándose en la regla novena del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. Se solicita entonces, calificación sustitutoria. El registrador de la Propiedad de El Puerto de Santa María número 1 confirma la nota de calificación, señalando que la firmeza de la sentencia no se acredita y que lo que procede es solicitar en ejecución de sentencia la rectificación de la nota marginal de segregación practicada en su día, restando a la registral 9.298 los 2.000 metros cuadrados correspondientes a la 17.637.

2. Con carácter previo, conviene recordar que la calificación sustitutoria no es un recurso de clase alguna, sino que es una auténtica calificación en sustitución de la que efectúa el titular del Registro, porque el legitimado para instar ésta no está conforme con la inicialmente efectuada.

En este sentido, es claro el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria que, en ningún momento, dispuso la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación.

Por ello, esta calificación sustitutoria, como tal, debe cumplir todos y cada uno de los requisitos de fondo y forma establecidos en la legislación hipotecaria, bien que limitada a los defectos señalados por el registrador sustituido, por cuanto no cabe la «reformatio in peius» mediante la ampliación de la calificación con la alegación de nuevos defectos por el registrador sustituto (cfr. artículo 19 bis, reglas cuarta y quinta, de Ley Hipotecaria).

Por otro, como ha reiterado este Centro Directivo, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante esta Dirección General, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, regla quinta, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso el registrador sustituto ha confirmado la calificación del registrador sustituido por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone, según resulta del escrito de interposición, contra la calificación sustitutoria, la presente resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación sustituida, única legalmente recurrible.

3. Entrando en el fondo del asunto, procede analizar cuáles son los criterios y requisitos para entender cuándo nos encontramos ante un supuesto de doble inmatriculación y qué mecanismos existen en nuestro ordenamiento para resolverlo.

Nos encontramos ante un supuesto de doble (o múltiple) inmatriculación cuando una misma finca o parte de ella, accede al Registro en dos (o más) folios registrales distintos teniendo historiales registrales paralelos que pueden llegar a ser contradictorios.

Son varias las causas que pueden haber dado lugar a estos supuestos, algunos incluso consecuencia de procedimientos legalmente previstos como la concentración parcelaria cuya normativa no prevé la cancelación de los historiales de las fincas de origen como sin embargo si sucede en los expedientes de redistribución de beneficios y cargas en actuaciones urbanísticas.

En otros casos, la doble inmatriculación puede derivarse de descripciones antiguas de fincas que accedieron al Registro sin certificación catastral descriptiva o gráfica o ni siquiera referencia catastral lo que dificulta sobremanera la correcta identificación de las mismas.

La legislación hipotecaria establece una serie de normas para resolver los supuestos de doble inmatriculación detectadas por el registrador en el artículo 209 de la ley, en su

redacción dada por la Ley 13/2015, que se sitúan dentro del ámbito de la jurisdicción voluntaria.

El primer supuesto, es el en que las fincas doblemente inmatriculadas lo están a favor de los mismos titulares, por lo que una vez detectada, y con el consentimiento de todos los interesados a los que pueda afectar, se procede a cancelar el folio más moderno y se unifica el historial en el más antiguo.

En segundo lugar, podemos encontrarnos con que una misma finca o parte de ella, esté inscrita a nombre de personas distintas. En este supuesto es indispensable un acuerdo entre los interesados para resolver a doble inmatriculación y se procederá igualmente a la cancelación del historial registral más moderno.

El tercer supuesto posible es aquél en el que una finca o parte de ella aparece en dos historiales registrales distintos, pero sin que exista acuerdo entre los interesados, que es el caso que nos ocupa. Existiendo oposición por parte de alguno de los interesados, la resolución del procedimiento ya no compete al registrador conforme a las normas de derecho hipotecario sino a los tribunales con arreglo a las normas de derecho civil puro.

Es más, si estando iniciado el expediente registral se plantea un pleito el registrador deberá este archivar inmediatamente el expediente de conformidad con la norma novena del artículo 209.1 de la Ley Hipotecario.

Con relación a este supuesto, ha tenido ocasión de pronunciarse la Sala Primera del Tribunal Supremo en Sentencia número 788/2016, de 1 de marzo: «Esta Sala tiene declarado que los supuestos de doble inmatriculación han de resolverse conforme al derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de publicidad, legitimación y prioridad (sentencias núm. 377/2013, de 31 mayo; núm. 299/2012 de 18 mayo y núm. 337/2008 de 30 abril, así como las anteriores de 31 octubre 1978, 28 marzo y 16 mayo 1980, 12 mayo 1983, 8 febrero 1991, 30 diciembre 1993, 28 enero y 27 mayo 1997, 12 marzo 1999, 18 diciembre 2000 y 11 octubre 2004, entre otras)».

4. En el presente expediente, se planteó directamente una demanda declarativa de dominio sobre los 2.000 metros controvertidos, decretándose por el Juzgado que pertenecen a don M. H. M., titular de la finca 17.637, pero que figuran en los historiales registrales de las dos fincas afectadas por lo que procede deshacer la doble inmatriculación.

Contra dicha sentencia la ahora recurrente plantea un recurso de apelación al que se opone la otra parte.

A la vista de dicha oposición, la ahora recurrente (demandante y apelante en el pleito), sin que resulte del expediente haber desistido del recurso, solicita que se inicie el procedimiento del 209 de la Ley Hipotecaria a lo que no accede el registrador.

Lo que procede es inscribir directamente la sentencia declarativa de dominio, una vez que se acredite su firmeza, no iniciar el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

En primer lugar, porque si la recurrente da por bueno ahora lo decretado en la sentencia de Instancia, lo que debería hacer en consecuencia es retirar el recurso de apelación, y que la sentencia de instancia adquiera firmeza.

En segundo lugar, porque de conformidad con el principio de cosa juzgada, no cabe plantear ahora un procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre un asunto que ya ha sido resuelto en un procedimiento contencioso. En este sentido, se establece en el apartado primero del artículo 222 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que: «La cosa juzgada de las sentencias firmes, sean estimatorias o desestimatorias, excluirá, conforme a la ley, un ulterior proceso cuyo objeto sea idéntico al del proceso en que aquélla se produjo».

De igual modo establece la Ley de la Jurisdicción Voluntaria, en su artículo 15.3: «Los expedientes de jurisdicción voluntaria no serán acumulables a ningún proceso jurisdiccional contencioso».

Y, en tercer lugar, porque, si bien es cierto que se ha discutido la inscripción directa de las sentencias declarativas de dominio, esta discusión ha sido superada con la modificación operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, que da una nueva redacción al artículo 204 de la Ley Hipotecaria, reconociendo expresamente la virtualidad inmatriculatoria de la sentencia declarativa: «Además del procedimiento prevenido en el artículo anterior y la posibilidad de inscripción de los títulos previstos en los artículos 205 y 206, podrá obtenerse también la inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad en los siguientes supuestos: (...) 5.º En virtud de sentencia que expresamente ordene la inmatriculación, obtenida en procedimiento declarativo en que hayan sido demandados todos los que, de conformidad con lo establecido en el artículo 203, deban intervenir en el expediente, observándose las demás garantías prevenidas en dicho artículo».

Las sentencias declarativas ni necesitan ejecución ni, por ello, son susceptibles de actividades posteriores ejecutorias, con lo que, para la inscripción que se solicita es suficiente el testimonio de la sentencia, una vez que se acredite su firmeza (cfr. Resolución de 24 de enero de 2022).

Por tanto, si la misma sirve para inmatricular, y teniendo en cuenta que en caso de desacuerdo la doble inmatriculación sólo puede resolverse por medio de un pleito, debe poder utilizarse para corregir una situación anómala como es la doble inmatriculación.

5. Por último, conviene traer a colación la doctrina consolidada del Tribunal Supremo en materia de calificación de documentos judiciales, en particular la reciente Sentencia número 1283/2023, de 21 de septiembre, que establece que «el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el art. 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento, es decir, no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro». En particular, que las acciones se hayan entablado contra los titulares de derechos inscritos cuyas inscripciones se pretenden rectificar o se puedan ver afectados como exigencia innegociable de los principios de legitimación registral y tracto sucesivo, lo cual si se cumple en este caso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 24 de octubre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.