

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5488 *Resolución de 27 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Inca n.º 1 a inscribir una escritura de compraventa por haber iniciado de oficio el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobra, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Inca número 1, doña Margarita María Grau Sancho, a inscribir una escritura de compraventa por haber iniciado de oficio el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 3 de junio de 2025 ante el notario de Sa Pobra, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 687 de protocolo, se formalizaba la compraventa de la finca registral número 11.067 del Ayuntamiento de Muro.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Inca número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, y en vista de los libros del Registro, con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha decidido no practicar la inscripción solicitada por adolecer de/los siguiente/s defecto/s:

Hechos:

En fecha 3 de junio de 2025 se presenta telemáticamente escritura de compraventa autorizada el 3 de junio de 2025 ante el Notario de Sa Pobra, don Jesús María Morote Mendoza, protocolo 687, que ha motivado el asiento número 3525 del Diario 2025, quedando suspendido pendiente del pago de impuestos.

En fecha 24 de junio de 2025, se presenta la referida escritura en soporte papel, con las correspondientes cartas de pago.

En dicha escritura, doña M. S. M. y doña M. S. M., titulares de la finca registral número 11067 de Muro, la venden a don O. K.

Al situar la finca registral número 11067 de Muro en el plano catastral, y comprobados los archivos registrales y la base gráfica auxiliar del Registro, se observa que la referida finca registral se corresponde con la finca registral número 5407 de Muro –doble inmatriculación–.

Esto se deduce de su ubicación, ya que la finca registral número 5407 de Muro es una porción que se segrega de la registral número 5199 de Muro, que se correspondería con la parcela situada en el número (...) de la calle (...).

La finca registral número 5407 de Muro, se halla inscrita a favor de doña F. P. P., según su inscripción 2.ª de fecha 19 de agosto de 1952, la cual la adquirió por herencia de su abuela doña J. A. T. S.

La finca registral número 11067 de Muro, accedió al Registro en virtud de escritura de extinción de comunidad autorizada el 16 de febrero de 1979 ante el Notario de Muro, don Eduardo Martínez Piñeiro Caramés, en la que se dice que los hermanos S. N., B. y J., adquirieron dicha finca por herencia de su padre don P. S. M., careciendo de documento escrito, y que motivó la inscripción 1.ª de fecha 8 de abril de 1980.

Se inicia el procedimiento de doble inmatriculación de las dos fincas registrales, procediendo en este momento a la notificación del titular registral de la finca número 5407 de Muro.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 209 de la Ley Hipotecaria, según el cual: “1. La subsanación de la doble, o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción [sic] a las reglas siguientes:

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

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

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

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuvieran libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

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

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase la tramitación, el Registrador dará por concluido el

expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

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

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

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

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

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

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota de calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Margarita María Grau Sancho registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Inca 1 a día veintitrés de julio del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Sa Pobla, interpuso recurso el día 24 de julio de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«En calidad de notario autorizante del documento calificado,

Se dirige a la Dirección General al objeto de interponer recurso gubernativo contra la calificación del registrador, según lo siguiente:

A) hechos. a) Documento calificado. Escritura autorizada por el recurrente el día 3 de junio de 2025, número 687 de protocolo. En ella se procedió a formalizar una compraventa de una finca urbana sita en el término municipal de Muro.

b) Presentación. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada telemáticamente mediante copia autorizada electrónica en el Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Inca, Asiento 3525 Diario 2025.

c) Nota de calificación. El documento no fue objeto de inscripción, por haber sido calificado negativamente por la registradora, suspendiendo la inscripción, con fecha 23 de julio de 2025, por el motivo de haberse iniciado el procedimiento previsto en el

artículo 209 de la Ley Hipotecaria, relativo a la doble inmatriculación de fincas, que afecta a la finca objeto de compraventa en la escritura citada.

No se comparte esa calificación, por lo que se interpone recurso gubernativo contra la denegación de la inscripción.

B) Fundamentos de Derecho.

Único.

La existencia de un procedimiento de subsanación de una presunta doble inmatriculación de una misma finca bajo dos fincas registrales de numeración diferente no puede impedir que, efectuada la transmisión de una de las dos fincas, se inscriba el cambio de titular registral. Y si eso ocurre incluso si el procedimiento de doble inmatriculación ya estaba en marcha en el Registro (vid. Rs. de la Dirección General de 24 de febrero de 2025), con mayor motivo no se puede proceder al cierre registral de las fincas implicadas en la posible doble inmatriculación si la transmisión ha tenido lugar antes incluso del inicio del expediente de doble inmatriculación en el Registro de la Propiedad, como ocurre en el presente caso, en el que parece que el procedimiento se ha iniciado con motivo de haber sido presentada la escritura de compraventa en el Registro para la inscripción del cambio de titular registral.

Lo anterior deriva claramente de que la transmisión de la propiedad no se produce como consecuencia del asiento registral que recoja dicha transmisión, sino como consecuencia del otorgamiento de la escritura de compraventa (artículo 1.462 del Código Civil). Por lo tanto, se inscriba o no la transmisión en el Registro de la Propiedad, habiéndose formalizado la escritura pública, el comprador devino dueño de la finca.

Las reglas del artículo 209 de la Ley Hipotecaria se refieren, como partes interesadas en el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación, a los titulares registrales. Pero es evidente que se parte de la base de que el titular registral coincide con el verdadero dueño. En consecuencia, si la registradora tiene conocimiento, como ocurre en el presente caso, de que el titular registral ya no es el dueño, precisamente porque hay pendiente de inscribir una compraventa formalizada en escritura pública y, por tanto, título traslativo del dominio de la finca, en lugar de no inscribir, debería hacer todo lo contrario: apresurarse a inscribir dicho cambio de dominio y consecuentemente de titularidad registral, para que intervenga en el procedimiento el dueño, como nuevo titular registral, y no el titular registral anterior que ya no es dueño y no tiene interés alguno en el procedimiento de subsanación de la doble inmatriculación, dado que la finca ya no es suya.

C) Solicitud. Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación objeto del mismo».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que aclaraba que el comprador en el título calificado podía solicitar la inscripción de su título, antes del transcurso de los seis meses de duración de la nota marginal extendida con ocasión de haberse iniciado el procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, mediante instancia con firma legitimada, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 18 bis, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016 y 2 de junio de 2017, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2021 y 24 de febrero de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el 3 de junio de 2025 ante el notario de Sa Pobra, don Jesús María Morote Mendoza, protocolo número 687, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Inca número 1 el mismo día, causando el asiento de presentación 3.525 del Diario 2025, se formaliza la compraventa de la registral 11.067 del Ayuntamiento de Muro.

La registradora suspende la inscripción solicitada tras advertir la existencia de un supuesto de doble inmatriculación (concretamente con la registral 5.407 del Ayuntamiento de Muro), iniciando de oficio el procedimiento para la subsanación de dicha situación, regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

El notario recurrente entiende que el inicio de dicho expediente no puede implicar el cierre registral a la inscripción de la compraventa de una de las fincas afectadas por el mismo, pues si dicho efecto no se produce en aquellos casos en que el mismo se encuentra tramitándose, tampoco conllevará dicha consecuencia en aquellos otros supuestos, como ocurre en el caso del título calificado, que el expediente no se ha iniciado; añade que el comprador ha devenido dueño de la finca, siendo lo procedente practicar la inscripción solicitada con la presentación del título, entendiéndose con el nuevo titular registral las actuaciones a seguir para la subsanación de la doble inmatriculación advertida.

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, de 24 de junio, 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.

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 declaró la 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.

3. Indiscutida la posibilidad de que el registrador inicie, de oficio, el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, la cuestión que se debate en este recurso es si el comienzo del procedimiento determina que se produzca un cierre registral a documentos presentados en el Registro de la Propiedad antes de su iniciación o, como ocurre en el caso del presente expediente, cuya presentación haya motivado, precisamente, que el registrador advierta la existencia de la situación patológica que con la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria se trata de subsanar.

4. La respuesta no puede ser más que negativa. Efectivamente, una vez iniciado de oficio el expediente y conforme a la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, notificados los titulares de derechos inscritos en cada una de las fincas registrales,

señala la regla quinta que «si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas», lo que ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente.

Si el asiento de presentación del documento presentado para su inscripción se hubiera extendido con posterioridad al inicio del expediente, nada impediría la práctica de la inscripción solicitada a nombre del nuevo adquirente, el cual habrá quedado enterado de la existencia de la situación patológica en que consiste la doble inmatriculación por el efecto propio generador de publicidad de la nota marginal prevenida en el artículo 209.1.3.^a de la Ley Hipotecaria.

5. En el caso de este expediente, el expediente para la subsanación de la doble inmatriculación se inicia, precisamente, con ocasión de la presentación del título.

En el artículo 209 de la Ley Hipotecaria no existe previsión de que la práctica de la nota marginal advirtiendo de la existencia del procedimiento determine o produzca los efectos de un cierre registral.

En consecuencia y, por analogía con el caso tratado en la Resolución de 24 de febrero de 2025, tampoco puede entenderse que, en estos supuestos, el inicio de oficio del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria conlleve el rechazo a la inscripción de una transferencia dominical presentada con anterioridad a su iniciación, entendiéndose con el nuevo adquirente las actuaciones prevenidas en el citado precepto, practicándose al mismo las notificaciones oportunas y convocándole a él y al titular de la registral 5.407 a fin de que logren un acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y, para el caso de no lograrse, sea de aplicación la regla quinta del citado artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, quedando a las partes reservada la acción que proceda para que por los tribunales se decida sobre cuál de las titularidades publicadas es preferente.

6. Y todo ello, sin necesidad de que el interesado solicite la práctica de la inscripción mediante instancia con firma legitimada durante la vigencia de la nota marginal prevenida en el artículo 209.1.3.^a de la Ley Hipotecaria, pues la presentación del título revela una voluntad inequívoca del presentante en orden a solicitar la práctica de las operaciones registrales oportunas.

Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia».

Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadidas. Por ello, en coherencia con lo anterior, los artículos 19 bis de la Ley Hipotecaria y 434 de su Reglamento prevén que en caso de calificación negativa parcial del documento presentado, el registrador debe notificar el defecto por él apreciado, a la vista de lo cual el presentante o el interesado podrán solicitar la inscripción parcial del documento, sin perjuicio de su derecho a recurrir en cuanto a lo no inscrito (cfr. Resoluciones de 11 de febrero de 1998, 20 de julio de 2006 y 12 de enero de 2012).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 27 de noviembre de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.