

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**12261** *Resolución de 4 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se acuerda no iniciar el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña A. P. C. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que acuerda no iniciar el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 16 de junio de 2025 por doña A. P. C. F., se solicitaba el inicio del expediente para la subsanación de la múltiple inmatriculación que, a juicio de la solicitante, afectaba a las registrales número 1.464, 1.468, parte de la registral 1.469 y la finca 6.719, todas ellas del Ayuntamiento de Gójar.

##### II

Presentada el día 17 de junio de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.).

Naturaleza: instancia.

Fecha de autorización: 17/06/2025.

Fecha de presentación: 17/06/2025.

Asiento: 2312 Diario: 2025.

N.º de entrada: 5389/2025.

Hechos.

Se presenta para su calificación y despacho el documento al principio referenciado, por el que doña A. P. C. F., como propietaria y titular de la finca registral 1.468 de Gójar, ruega se incoe al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, expediente de múltiple inmatriculación originada como consecuencia de la inmatriculación de la finca registral 6.719, que según expone, coincide con las registrales 1.464, 1.468 en su totalidad y parcialmente con la registral 1.469 del término de Gójar.

Retirado el documento el día ocho de julio de dos mil veinticinco. Reportado el día dos de septiembre de dos mil veinticinco. Consultada la Sede Electrónica de Catastro y aportadas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las citadas fincas registrales, el día veintitrés de septiembre de dos mil veintitrés [sic]. Se acompaña a la instancia, certificado de medición de fincas rústicas expedido en Gójar por el técnico don J. U. O., en febrero de dos mil veinticuatro, e Informe de Validación Gráfica Frente a Parcelario Catastral con CSV: (...) de fecha veinte de febrero de dos mil veinticuatro.

Con esta fecha, el Registrador que suscribe emite calificación negativa del documento en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

#### Fundamentos de Derecho.

Doña A. P. C. F. con DNI (...) y domicilio en (...) solicita expediente dice literal: "múltiple inmatriculación originada como consecuencia de la inmatriculación de la finca registral n.º 6.719 que coincide con la 1.464 y la 1.468 en la totalidad de éstas y parcialmente con la n.º 1.469...".

De un análisis detallado de las fincas y los libros del registro resulta que la situación de doble o múltiple inmatriculación, que defiende la promotora del expediente, no se sostiene y el problema responde a una incorrecta delimitación de los linderos de las fincas que desde un primer momento es inexacto.

La finca que según la promotora del expediente origina la doble inmatriculación es la 6.719, que se inscribió el diez de mayo de 2021 después de realizar un estudio de inmatriculación y de comprobar los títulos, tanto el previo como el inmatriculador y el catastro.

Rústica.—En término municipal de Gójar, pago (...), parcela 222 del polígono 2, tierra fundamentalmente de regadío con una superficie de mil novecientos diecisiete metros cuadrados, que está destinada en parte al cultivo de olivos de regadío en una superficie de mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados, estando el resto destinado a edificaciones de uso agrario con una superficie total construida de trescientos diecisiete metros cuadrados. Linda: norte, inmueble con referencia catastral 18086A002090060000UF de la comunidad de regantes de Gójar, Acequia (...); sur, inmueble con referencia catastral 18086A002002230000UU de P. L. M.; este, inmueble con referencia catastral 18086A002090100000UM del Ayuntamiento de Gójar, camino (...); oeste, inmueble con referencia catastral 18068.ª002002740000UO de A. P. C. F. e inmueble con referencia catastral 18086A002090060000UF de la comunidad de regantes de Gójar, Acequia (...). Dentro de su perímetro se encuentra enclavado el inmueble con referencia catastral 0022004VG5102A0001WU. La finca de este número, sólo puede ser

De la descripción y linderos, catastro y coordenadas georreferenciadas, resulta que esta finca la registral 6.719 de Gójar, es una finca que se inmatriculó en base a catastro y cumpliendo los requisitos y comunicaciones que dicta nuestra Ley hipotecaria.

Si es cierto que entre las fincas 1.468, 1.464 y 6.719 parece existir un enclave no inscrito, consistente en una franja de terreno de forma rectangular, y que puede tener una medición inexacta en catastro, pero esto no puede llevar a decir que hay una doble o múltiple inmatriculación, sino que indica una confusión en los linderos y descripción física de las fincas cuya solución, pasaría por un deslinde de las mismas y no por pedir un expediente de doble inmatriculación, cuando la doble inmatriculación no es real.

#### Finca registral 1.469 de Gójar.

Rústica: Era empedrada que formó parte del Cortijo (...), en término de Gójar, pago de (...), de haber de quinientos cinco metros cuadrados. Linda: saliente, casa de la compradora de esta, poniente, la acequia (...), de por medio un camino abierto en la finca; Norte, la misma acequia; Sur, camino abierto en la finca que lo separa de tierras de F. L. M.

#### Finca registral 1.468 de Gójar.

Urbana: Casa labor, en total estado ruinoso, que formó parte del cortijo nombrado (...), término de Gójar, pago (...), compuesta de dos cuerpos de alzado, teniendo en el bajo dos habitaciones y en el alto otras dos, con un corral, un tinado y una cuadra. Mide toda una extensión superficial de ciento ochenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte, o espalda con la acequia (...) Saliente o derecha entrando, casa cortijo de P. L. M.;

Poniente o izquierda la era que se adquiere junto con ésta; frente por donde tiene su entrada, con una línea de seis metros y cincuenta centímetros, Camino abierto en esta finca que lo separa de tierras de F. L. M.

En la inscripción tercera de la finca 1.468 de Gójar cuya dueña es la promotora de la doble inmatriculación, dice: "frente donde tiene su entrada con una línea de 6 metros y cincuenta centímetros, camino abierto en esta finca que lo separa de tierras de F. L. M."

Es decir que había un camino separador de la 1.468 propiedad de Doña A. C. F. y la de doña F. L. M., que es la que después se inmatriculó como 6.719 en el año 2021, por lo que se recoge en los libros, son fincas distintas y no se solapan ni invaden.

Del contenido de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 6.719 resulta que: "realizada la comprobación de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela catastral las mismas son coincidentes con las que constan en la cartografía catastral vigente a fecha siete de mayo de dos mil veintiuno cuyo informe queda archivado en el expediente".

Que según los datos registrales de la 1.468 y la 6.719 las fincas aparecen bien diferenciadas, son fincas distintas e independientes y tan solo puede generar incertidumbre una franja rectangular de terreno que parece un enclave no inmatriculado de la registral 1.464.

Según los datos registrales la finca 1.468 de Gójar tiene 1.953 metros cuadrados y una casa de dos cuerpos de alzado con una superficie total de 185 metros. Si entendiéramos que los metros son por cada planta, cosa que no dice el registro, sí podría haber una coincidencia pues 185 metros si fueran por planta, sería un total de 370 metros que es la misma superficie de la casa de la finca registral 1.464 que pertenece a P. L. M. una mitad por donación de 29 de julio de 1976 escritura de Don L. R. M. y otra mitad a Doña A. S. M. L. en escritura de 22 de mayo de 2019 ante el Notario González Laa.

La registral 6.719 tiene una superficie de 1.917 metros cuadrados la parcela y la construcción tiene 317 metros cuadrados.

La finca 1.464 se formó por segregación de la registral 1.153 de Gójar.

Finca 1.464 de Gójar.

Rústica: Casa de labor, que formó parte del Cortijo llamado (...), en término de Gójar, pago (...), compuesta de dos cuerpos de alzado, con cuatro habitaciones en alto, cuatro en bajo, corral y cuadra, con planta alta, ocupando toda una extensión superficial de trescientos setenta metros cuadrados. Linda: por el Norte o espalda, con la acequia (...), que separa esta finca de los siete marjales que formaron parte de este cortijo; Saliente o derecha entrando, con el camino de Martinete; izquierda, con casa cortijo que formó parte de esta finca de T. L. G. y por el mediodía o frente, que tiene una línea de fachada de trece metros, con tierras de Don J. T. H.

Como vemos en la descripción de esta finca por linderos, por superficie de la casa y descripción de las habitaciones y dependencias es una finca registral distinta de la 1.468 y de su descripción no resulta que esté doblemente inmatriculada. Si consta en su matriz, que procede de la 1.153.

En concreto se segregaron de la 1.464 a 1.474 según consta en la nota al margen de la registral 1.153 de fecha 23 de diciembre de 1953.

Por tanto, son todas fincas independientes que se formaron por segregación y están inscritas.

Dice literalmente: "de esta finca se ha segregado la casa cortijo, la era, y ocho parcelas de tierra con la superficie total de 3 hectáreas, 22 áreas, 69 centiáreas que se han inscrito como fincas independientes bajo los n.º 1.464 al 1.474".

Por lo tanto, las fincas 1.464, 1.468 y 1.469 están diferenciadas desde su origen y la finca 6.719 se inmatriculó correctamente respetando las fincas colindantes y tras comprobar sus coordenadas y catastro. Decir también que en el proceso de inmatriculación se notificaron [sic] a las colindantes sin oposición.

La única situación que pudiera ser irregular es la existencia de una pequeña franja de terreno rectangular, entre las fincas registrales 1.468 (propiedad de la promotora del expediente), la 6.719 y la 1.464 a quien pudiera pertenecer ese enclave no inscrito. Este enclave se encuentra en catastro a nombre de A. S. M. L., M. M. L. y herederos de F. L. M. que es la transmitente del previo de la inmatriculación.

Es en esta franja de terreno, y en la superficie de la/s casas cortijo, donde puede existir, no ya un problema de múltiple inmatriculación, sino de delimitación de los linderos, pues desde las segregaciones de la finca matriz allá por 1953 las descripciones y los linderos son confusos e incompletos.

Deberá por tanto, procederse a delimitar y fijar los linderos de las fincas inscritas, que se encuentran afectadas, en procedimiento tramitado de conformidad al artículo 200 de la Ley hipotecaria, sin perjuicio del deslinde judicial.

Artículos 1, 3, 9, 10 apartado 3.º, 25, 38, 198, 200, 209 de la Ley hipotecaria.

51,98 reglamento hipotecario [sic]

Resoluciones DGSJFP de 6 de octubre de 2016, 17 de enero de 2022, 20 de noviembre de 2020, 1 de febrero de 2021, 1 marzo 2021, 19 de enero de 2022.

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en base a los fundamentos de derecho expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación, solo en cuanto al contenido del mismo objeto de suspensión, hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Granada n.º 6 a día quince de octubre del dos mil veinticinco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. P. C. F. interpuso recurso el día 13 de noviembre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Situación de doble inmatriculación clara y evidente.

Sorprende a esta parte que por el Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada se deniegue nuestra solicitud de incoación del expediente de múltiple inmatriculación indicándose, al segundo párrafo del fundamento de derecho que “la situación de doble o múltiple inmatriculación (...) no se sostiene y el problema responde a una incorrecta delimitación de los linderos de las fincas que desde un primer momento es inexacto” cuando, muy al contrario de ello, teniéndose en cuenta las distintas descripciones registrales y la cartografía catastral actual y antigua, se aprecia con una gran claridad que la nueva finca registral n.º 6.719 incluye dentro de su superficie, a las registrales n.º 1.464 y 1.468 en su totalidad, y una pequeña porción de la n.º 1.469, las dos últimas propiedad de nuestra representada.

Segundo. Situación de doble inmatriculación total de la registral 6.719 al ocupar la totalidad de las registrales 1.464 y 1.468.

Para una aproximación a esta situación de múltiple inmatriculación, debe ponerse especial atención a la edificación que se incluye en esa registral n.º 6.719, que es la que coincide en su totalidad con esas otras dos fincas, la 1.464 y la 1.468, que ya se encontraban inscritas en el Registro de la Propiedad desde 1953.

Esta edificación en su totalidad, que aparece en la cartografía catastral en la parcela con referencia 18086A002002220000UZ es la que ha sido objeto de una doble inmatriculación total puesto que, constando ya inscrita en el Registro de la Propiedad desde 1953, en las fincas registrales n.º 1.464 y 1.468, ha vuelto a quedar inscrita en mismo Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, pero ahora dentro de la registral n.º 6.719.

Dicha edificación catastralmente aparece de la siguiente manera:

[se inserta imagen de la citada edificación tomada de Catastro]

Tal edificación, que inicialmente se encontraba inscrita dentro de la finca registral n.º 1.153, denominada (...), aparece delimitada al este y al norte por dos elementos naturales. Al Este por el Camino (...) o Camino (...), y al Norte por la Acequia (...)

En 1953, tuvo lugar la segregación de dicha construcción en dos partes desiguales, dando lugar a la creación e inscripción de las fincas registrales 1.464 y 1.468.

Por un lado, la 1.464, es la parte de la edificación que linda al este con el Camino, y que queda a la derecha o este de la 1.468, lindando ambas al Norte con la acequia Alta. Así, en su descripción registral, consta que linda a la izquierda con "casa cortijo que formó parte de esta finca de Doña T. L. G.". En la actualidad sigue inscrita a nombre de D.ª P. L. M. en cuanto a una mitad indivisa.

Por otro lado, la 1.468, linda a su derecha o este, con la anterior 1.464 propiedad de P. L. M. en el momento de la inscripción. Su primera titular fue D.ª T. L. G., esto es, la lindera de la anterior finca por su izquierda.

En cuanto al lindero sur de ambas, si bien la registral 1.464 hace referencia a un tal J. T. H., mientras que la 1.468 indica su camino de acceso abierto en esta finca que lo separa de D.ª F. L. M. (hermana de P.), el dato importante que comparte es que, con la segregación que dio lugar a ambas fincas registrales, la fachada de la casa cortijo quedó dividida en dos partes: para la 1.464 una línea de esa fachada de trece metros, y para la n.º 1.468, otra línea de fachada de seis metros y medio.

Por tanto, se advierte de este dato cómo la segregación se llevó a cabo sobre la propia edificación de la casa cortijo levantada en el antiguo Cortijo (...), manteniéndose aún existente dicha construcción, más que sobre las parcelas de terreno sobre las que se asentaban.

Debe llamarse también la atención acerca de la circunstancia de que no existe ninguna otra construcción ni edificación existente en estas fincas registrales, como tampoco en las colindantes, tomando como referencia el Camino (...) a la derecha o Este, y la Acequia (...) al Norte.

Por otro lado, dicha construcción, que aparecía de forma unitaria como un todo en la Administración Catastral, sin distinción en las dos partes inscritas en el Registro de la Propiedad mediante las registrales 1.464 y 1.468, se incluía en la cartografía catastral anterior con la siguiente imagen:

[se inserta imagen tomada de la cartografía catastral histórica]

En la parcela que aparece como "casa", se encontraría la edificación que registrada en dos fincas distintas, las n.º 1.464 y 1.468, procedentes de la segregación operada en 1953.

Pues bien, teniendo en cuenta todo lo anterior, se advierte claramente cómo la inmatriculación de la nueva finca registral n.º 6.719, que linda al este con el Camino (...) y al Norte con la Acequia (...), incluye dentro de su perímetro una edificación de uso

agrario que viene a coincidir total y absolutamente con esas dos registrales 1.464 y 1.468 que venimos mencionando en el presente recurso, por lo que ha venido a ocasionar esta situación de doble, o múltiple, inmatriculación, que pusimos de manifiesto ante el Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada y que, sin embargo, de forma sorprendente, se niega y rechaza por el propio Sr. Registrador de la Propiedad.

Como consta en propia inscripción de la citada finca 6.719, ésta cuenta con la referencia catastral n.º 18086A002002220000UZ y, según su cartografía, aparece así:

[se inserta imagen de la referida parcela catastral]

Comparando esta imagen con la recogida anteriormente, ambas incluidas en nuestra solicitud dirigida al Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, se advierte claramente la superposición y ocupación de esta nueva parcela sobre la totalidad de las citadas fincas registrales 1.464 y 1.468 y, en consecuencia, la situación de doble inmatriculación creada totalmente con ambas:

[se inserta imagen de la cartografía catastral actual e histórica de la parcela en cuestión]

En definitiva, no puede compartirse la decisión adoptada en la resolución recurrida y según la cual, existiría “una confusión de linderos y descripción física de las fincas cuya solución pasaría por un deslinde de las mismas, y no por un expediente de inmatriculación” puesto que, como venimos manteniendo, la nueva finca registral 6.719 ha venido a ocupar la superficie de terreno que antes ocupaban las 1.464 y 1.468.

En concreto, en lo que afecta a esta parte como titular de la finca registral n.º 1.968 [sic], su parcela se habría desdibujado totalmente, habiendo pasado toda su superficie a formar parte de la nueva 6.719, sin que hubiera quedado siquiera como colindante de ella.

Por este motivo, al no quedar la 1.468 como colindante de la 6.719, no sería posible en ningún caso acudir al procedimiento de deslinde puesto que tal operación sólo sería posible respecto de fincas colindantes entre sí, pero no respecto de una finca que ha sido absorbida por otra.

Tercero. Situación de doble inmatriculación parcial de la registral 6.719 al ocupar parte de la registral 1.469.

Por otro lado, y como también se ponía de manifiesto en nuestra solicitud de incoación de expediente de doble inmatriculación dirigido en su día al Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada, la misma inscripción de la finca n.º 6.719 también ha venido a provocar la inmatriculación doble de una parte de la superficie de la finca registral n.º 6.719 [sic], también propiedad de esta parte, y que no cuenta con ninguna construcción sobre ella.

Dicha finca registral se sitúa al Oeste o izquierda de la finca registral 1.468, también propiedad de esta parte, y linda igualmente al Norte con la acequia (...), con la que también linda al Oeste o derecha ya que dicha acequia hace un giro de noventa grados al sur en ese punto.

En cuanto al lindero sur, es el mismo que el de la registral 1.468, esto es, “Camino abierto en la finca que lo separa de tierras de F. L. M.”.

Se denomina (...), que formó también parte del Cortijo (...), y cuenta con una superficie inscrita de quinientos cinco metros cuadrados.

Esta finca registral se encuentra epigrafiada en el Catastro con la referencia n.º 18086A002002740000UO, pero actualmente cuenta con una superficie de 392 metros cuadrados según dicha Administración catastral, y ello debido a la invasión sufrida como consecuencia de la inmatriculación de la 6.719 y su correlativa descripción catastral según dicha inmatriculación.

Teniendo en cuenta que esta finca registral es la que aparecía en la antigua cartografía catastral indicada como "era":

[se inserta imagen tomada de la cartografía catastral histórica]

También se puede confirmar la evidencia de que el nacimiento de la nueva finca 6.719 ha venido a invadir y usurpar parte de su superficie. En concreto, se advierte cómo si la línea que la delimitaba por la derecha era una línea vertical, ahora con la creación de la nueva finca ha pasado a ser oblicua, apropiándose así de una superficie de terreno triangular en ese lado.

Por otro lado, también se advierte cómo la inmatriculación de la nueva finca registral ha venido a eliminar el camino de acceso que existía tanto para la casa como para la era empedrada, y que aparece expresamente mencionado como linderos de ambas fincas registrales 1.468 y 1.469.

A efectos ilustrativos, repetimos en este apartado los mismos gráficos tomados anteriormente:

[se inserta imagen]

En relación a esta registral, la 1.469, sí tendría sentido la indicación que se realiza por el Sr. Registrador de la Propiedad en cuanto a la necesidad de acudir a un deslinde, a fin de delimitar correctamente la situación, extensión y límites de cada una.

Pero como quiera que no ha sido únicamente la 1.469 la que ha resultado afectada en cuanto a la delimitación de su superficie, sino que con la creación de la nueva finca se ha pretendido hacer desaparecer las otras dos fincas ya repetidas, 1.464 y 1.468, no tiene sentido proceder a ese deslinde cuando resulta absolutamente necesaria la tramitación del expediente de doble inmatriculación a fin de respetar la preexistencia de esas dos fincas registrales anteriores, y corregir la inmatriculación limitándola, en su caso, a la parcela catastral 222 según la antigua cartografía catastral.

Cuarto. Procedencia de la tramitación del expediente de doble inmatriculación.

Teniendo en cuenta todo lo anterior, nos encontramos ante evidente situación de doble inmatriculación puesto que las superficies de las fincas 1.464 y la 1.468 se encuentra inmatriculadas como tales, pero también como parte de la finca registral 6.917.

Además, parte de la superficie de terreno de la finca registral n.º 1.469, también se encuentra doblemente inmatriculada, como parte de dicha finca registral, pero también como parte de la misma registral 6.719.

Dada esta circunstancia, procede la tramitación del procedimiento registral regulado en el artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, según la redacción de la Ley 13/2015, que vino a establecer el trámite de un expediente registral con el objetivo de examinar y verificar la contradicción entre los dos o más folios registrales, para finalmente obtener la subsanación de la situación de múltiple inmatriculación.

En su virtud,

Solicito: Que por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlos y, a su tenor, se tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso ante la calificación negativa acordada en el expediente de referencia, dictándose en su día la oportuna resolución por la que, estimando el presente recurso, se revoque la resolución impugnada, dejándola sin valor ni efecto alguno, y acordando en su lugar la procedencia de la incoación del procedimiento previsto en el art. 209 de la Ley Hipotecaria, a fin de obtener la subsanación de la distorsión creada con la inmatriculación de la finca registral n.º 6.719, manteniendo en su integridad las n.º 1.464, 1.468 y 1.469 del Registro de la Propiedad n.º 6 de Granada».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero, 17 de noviembre de 2008 y 13 de mayo de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre de 2005, 25 de abril de 2016 y 5 de diciembre de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo y 4 de noviembre de 2021, 5 de abril y 22 de noviembre de 2022, 6 de marzo, 3 de julio y 29 de noviembre de 2023, 31 de enero, 22 de marzo, 18 de septiembre y 1 de octubre de 2024 y 12 de febrero y 4 de junio de 2025.

1. En el presente expediente se solicita la tramitación de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la doble o múltiple inmatriculación que, entiende el presentante, se ha producido con ocasión de la inmatriculación de la registral 6.719 del Ayuntamiento de Gójar y que afecta, además de a ésta, a las registrales 1.464 y 1.468 íntegramente y, parcialmente, a la finca 1.469 del mismo Ayuntamiento.

El registrador deniega la tramitación del expediente por entender, en base a la descripción literaria de las fincas que situación de doble o múltiple inmatriculación no se sostiene, reduciendo la cuestión a una incorrecta delimitación de los linderos de las fincas que, desde un primer momento, es inexacto. Señala que la registral 6.719 se inmatriculó en base a Catastro, habiéndose notificado a los colindantes sin que se haya formulado oposición y añade la existencia de la posible existencia de un enclave no inscrito entre las fincas 1.464, 1.468 y 6.719 que provocaría la confusión en cuanto a los linderos de la finca, entendiéndose que la solución pasa por acudir al expediente notarial de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria; indica, partiendo de las descripciones literarias de las fincas, la existencia de un camino separador de la registral 1.468 propiedad de la promotora y la de doña F. L. M., que es la que después se inmatriculó pasando a formar la 6.719, constituyendo fincas distintas; añade que las registrales 1.464, 1.468 y 1.469 se formaron por segregación de otra mayor en el año 1953, estando diferenciadas desde su origen.

En sentido contrario, la recurrente alega que la registral 6.719, inmatriculada en el año 2021, aparece en la cartografía catastral como la parcela con referencia 18086A002002220000UZ, la cual comprende una edificación en su parte norte. Señala que tal edificación se encontraba inicialmente dentro de la finca número 1.153 (objeto de segregación posterior, dando lugar las registrales 1.464, 1.468 y 1.469, entre otras), segregándose en dos fincas independientes, la 1.464 (que linda al este con camino) y la 1.468 (lindante al este con la anterior); pone de manifiesto las alteraciones existentes en la cartografía catastral que demostrarían, por contraste con la actual cartografía, que la citada edificación constituía una parcela independiente de la parcela 222 del polígono 2; considera que no es posible acudir al expediente de deslinde, puesto que las fincas 1.464 y 1.468 han quedado íntegramente incluidas en la registral 6.719, por lo que no puede predicarse su condición de colindantes, presupuesto indispensable para la tramitación del referido expediente; en cuanto a la registral 1.469 (que se correspondería con la parcela 18086A002002740000UO), considera, también partiendo de la superposición de la cartografía catastral actual sobre la histórica, que una porción de la misma también ha quedado incluida dentro de la registral 6.719, por haber sufrido una alteración, que implica una disminución de su superficie, la cual ha pasado a formar parte de la finca inmatriculada en el año 2021.

2. La doble inmatriculación es la situación que se produce cuando una sola realidad física ha ingresado dos veces en el Registro, en forma total o parcial, y se ha reflejado registralmente en dos folios distintos. Como declaró la Sentencia número 342/2011 de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, de 13 de mayo, es una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad, pues una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número, vulnerando la exigencia de un folio único para cada finca registral y determinando la neutralización en

la aplicación de los principios hipotecarios, al impedir cualquier efecto positivo que pudiera derivar de los respectivos asientos. Esta patología es propia de un Registro meramente literario, que no se apoya en los datos de la realidad física con trascendencia real, ante la falta de coordinación del mismo con el Catastro. Y ese fue, precisamente, uno de los objetivos que se persiguió con la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Ello no obsta a que, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 22 de marzo de 2024 (vid., por todas) «dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma». Pero, como declaró la Resolución de 18 de septiembre de 2024, ello no impide que «aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión».

3. Por ello, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación, siendo requisito indispensable para iniciar su tramitación, como han declarado, entre otras, la Resolución de 4 de marzo de 2021 o, recientemente, la Resolución de 12 de febrero de 2025, que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación y «mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, con la aportación por el recurrente de las representaciones gráficas de dichas fincas, no procede la iniciación del expediente».

4. 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».

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo 209, 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». La Resolución de 4 de marzo de 2021, en su fundamento de Derecho cuarto, declara que la negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente, «de forma análoga a lo que sucede en caso 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 la calificación». Para ello, el registrador ha de partir, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferenciaciones implicadas mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

5. Para ello, partiremos de la descripción literaria de la registral 1.468, propiedad de la recurrente. La misma se describe como: «Urbana: Casa de labor, en total estado ruinoso, que formó parte del cortijo nombrado (...), término de Gójar, pago (...), compuesta de dos cuerpos de alzado, teniendo en el bajo dos habitaciones y en el alto otras dos, con un corral, un tinado y una cuadra. Mide todo una extensión superficial de ciento ochenta y cinco metros cuadrados. Linda: Norte, o espalda, con la acequia (...); Saliente o derecha entrando, casa cortijo de P. L. M.; Poniente o izquierda, la era que se adquiere junto con ésta; frente, por donde tiene su entrada, con una línea de seis metros y cincuenta centímetros, Camino abierto en esta finca, que lo separa de tierras de F. L. M.». No consta incorporada su referencia catastral.

La citada finca se formó por segregación de la 1.153 en el año 1953.

Como resulta de su historial registral, linda a la derecha con la casa cortijo de don P. L. M., que la recurrente identifica como la registral 1.464, que se describe como: «Rústica: Casa de labor, que formó parte del Cortijo llamado (...), en término de Gójar, pago (...), compuesta de dos cuerpos de alzado, con cuatro habitaciones en alto, cuatro en bajo, corral y cuadra, con planta alta, ocupando todo una extensión superficial de trescientos setenta metros cuadrados. Linda: por el Norte o espalda, con la Acequia (...), que separa esta finca de los siete marjales que formaron parte de este Cortijo; Saliente, o derecha entrando, con el Camino (...); izquierda, con casa cortijo que formó parte de esta finca de doña T. L. G.; y por el Mediodía o frente, que tiene una línea de fachada de trece metros, con tierras de J. T. H.». Tampoco tiene incorporada su referencia catastral, habiendo sido formada por segregación de la misma 1.153. En su inscripción 5.<sup>a</sup> consta inscrita una mitad indivisa de la misma a favor de don P. L. M., siendo la actual titular de la misma doña A. S. M. L., como resulta de sus inscripciones 7.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup>

Del contenido de las descripciones registrales parece bastante plausible la colindancia entre estas dos últimas fincas.

Pero queda por analizar el historial de la registral 6.719 para determinar si, efectivamente, pudiera estarse en presencia de la situación patológica en que consiste la doble o múltiple inmatriculación.

De su historial registral resulta que la misma se describe del siguiente modo: «Rústica: En término municipal de Gójar, pago (...), parcela 222 del polígono 2, tierra fundamentalmente de regadío con una superficie de mil novecientos diecisiete metros cuadrados, que está destinada en parte al cultivo de olivos de regadío en una superficie de mil doscientos cincuenta y un metros cuadrados, estando el resto destinado a edificaciones de uso agrario con una superficie total construida de trescientos diecisiete metros cuadrados. Linda: norte, inmueble de referencia catastral 18086A002090060000JF de la comunidad de regantes de Gójar, Acequia (...); sur, inmueble de referencia catastral 18086A002002230000UU de P. L. M.; este, inmueble con referencia catastral 18086A002090100000UM del Ayuntamiento de Gójar, camino del cortijo (...); oeste, inmueble con referencia catastral 18068A002002740000UO de A. P. C. F. e inmueble con referencia catastral 18086A002090060000UF de la comunidad de regantes de Gójar, Acequia (...) Dentro de su perímetro se encuentra enclavado el inmueble con referencia catastral 0022004VG5102A0001WU».

La citada finca se inmatriculó el día 10 de mayo de 2021, habiéndose inscrito la representación gráfica georreferenciada catastral de la misma.

Consta inscrita a favor de doña A. S. M. L. y don J. M. J., por título de aportación a su sociedad de gananciales, previa herencia de doña F. L. M.

6. Del contraste de las descripciones literarias de las fincas en cuestión y, especialmente, atendiendo a la existencia de dos linderos fijos, Acequia (...) y el camino (...), así como la colindancia de la 6.719 con la parcela catastral 274 del polígono 2, propia de la recurrente y que constituye la registral 1.469 (a la que más adelante se hará referencia) puede concluirse que existen indicios concluyentes que pueden apuntar a la inclusión de las registrales 1.464 y 1.468 dentro del perímetro de la finca 6.719.

La recurrente señala que las fincas 1.464 y 1.468 son el resultado de la segregación de la edificación existente en la finca matriz (registral 1.153). Del examen de sus respectivos historiales registrales resulta que la primera de ellas tiene una superficie total construida de 370 metros cuadrados repartidos entre sus dos plantas. Podría entenderse que, siendo ambas de superficie similar, su superficie en planta baja y, por tanto, la correspondiente al suelo sobre el que se asienta, sería de 185 metros cuadrados, superficie que es la consignada en el folio de la 1.464 como extensión superficial de la misma. Ello sumaría una superficie construida de 370 metros cuadrados, sensiblemente superior a los 317 metros cuadrados construidos que resultan de la inscripción de la finca 6.917. Ahora bien, dicha superficie construida resulta más aproximada si se incluye en ella la superficie del enclavado a que hace referencia el registrador en su calificación, que es la parcela con referencia catastral 0022004VG5102A0001WU, con una superficie de 72 metros cuadrados.

7. El registrador, en su nota, excluye la existencia de un supuesto de doble o múltiple inmatriculación, reconduciendo la cuestión a una incorrecta delimitación de los linderos de las fincas, argumentando que la registral 6.719 se inmatriculó en base a Catastro, tras realizar un estudio de inmatriculación, que tampoco señala en qué consistió y comprobar los títulos y el Catastro. La apreciación realizada por el registrador de que la registral 1.468 linda al frente con camino abierto en esta finca que lo separa de tierras de doña F. L. M., causante de la titular registral de la finca 6.719, tampoco puede ser concluyente, pues tal camino resulta efectivamente de la ortofotografía aérea y, si bien es cierto, que no está recogido en la cartografía catastral, no puede privarse de su valor delimitador de la finca inscrita, el cual está amparado por el folio registral y la presunción de exactitud derivada del principio de legitimación registral.

Tampoco puede acogerse el argumento de que la inmatriculación se notificó a los colindantes y no se formuló oposición, pues del historial registral de la finca 6.719 resulta que tal notificación se hizo una vez practicada la inmatriculación. No se tramitó, con carácter previo a la práctica de la inmatriculación, el procedimiento regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para tratar de disipar las dudas que al registrador puedan surgir acerca de una eventual invasión de finca ya inscrita, de conformidad con lo establecido por las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de noviembre de 2022, 3 de julio de 2023 ó 31 de enero de 2024, entre otras. En consecuencia, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que la existencia, en su caso, de la doble o múltiple inmatriculación se habrá producido con ocasión, precisamente de la inscripción de inmatriculación.

8. Finalmente, por lo que se refiere a la registral 1.469, la recurrente, en este caso, parte para denunciar la existencia de tal situación patológica a la circunstancia de que la finca, inscrita con una superficie de 505 metros cuadrados, cuenta con una superficie atribuida por Catastro de 392 metros cuadrados, existiendo alteraciones en la cartografía (contrastada la cartografía catastral actual con la histórica) que ponen de relieve una fijación de lindero con la parcela 222 del polígono 2 que implicaría que parte de la meritada finca se encuentra incluida dentro de la registral 6.719.

Sin embargo, ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, cómo con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma. Y esto es lo que ocurre respecto de la registral 1.469.

No puede pretender aplicarse al folio de una finca surgida al tráfico jurídico en el año 1953 la delimitación gráfica georreferenciada del actual parcelario catastral de un modo absoluto, precisamente por lo inexacto de los métodos y sistemas de medición de fincas existentes en dicha época. Por ello, no es razonable entender que una modificación de la orientación de un lindero que, en la cartografía catastral histórica se

dibujaba como recto, y ahora se hace en línea oblicua, implique o conlleve la existencia de un supuesto de doble inmatriculación.

La Resolución de 4 de noviembre de 2021 fue muy clara al proclamar que «la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito».

Y la Resolución de 5 de abril de 2022 añadió que cuando nos encontramos ante una finca registral que tiene formalmente inscrita una determinada georreferenciación, ello supone dar cumplimiento al principio de especialidad registral sobre la necesaria claridad en la determinación de sujeto, objeto y contenido del derecho inscrito, pues tal georreferenciación inscrita es la que determina con precisión la ubicación, delimitación y superficie del objeto del derecho de propiedad y demás derechos inscribibles sobre dicha finca, previa calificación del registrador, como se prevé en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria; por lo que no puede predicarse tal efecto de aquellas descripciones meramente literarias, sin perjuicio del efecto limitado que en orden a su ubicación o delimitación respecto de las colindantes debe atribuirse.

Debe partirse de que la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad (cfr. artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), por lo que la recurrente podrá solicitar la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de su finca (registral 1.469), de origen catastral, la cual no está afectada por la inscripción de la base gráfica de la finca 6.971, pues por ser ambas de origen catastral, no puede la una afectar a la otra; o, si existe conflicto acerca de la delimitación de ambas propiedades, acudir al expediente notarial de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

9. Por tanto, procede la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la posible doble inmatriculación que, por las circunstancias del caso, parece una doble inmatriculación conflictiva, puesto que la misma realidad física ha accedido a dos folios registrales diferentes, estando las fincas inscritas a nombre de personas distintas, por lo que el registrador deberá hacer constar por nota al margen de ambas fincas la tramitación del expediente y 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. Y, en caso de no lograrse el acuerdo, será de aplicación la regla séptima del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «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», teniendo en cuenta que, conforme a la regla octava del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria: «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».

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, pues existen indicios de la existencia de una posible doble inmatriculación que afecta a las registrales 1.464, 1.468 y 6.971 del Ayuntamiento de Gójar, por lo que debe procederse a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para lograr un posible acuerdo entre los interesados y, en su defecto, para que el promotor del expediente pueda promover la acción para un juicio declarativo frente a quienes se opongan a la inscripción que solicita, no advirtiendo la existencia de tal situación patológica respecto de la finca 1.469, pudiendo la recurrente y titular registral de la misma lograr la

inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma o acudir al expediente notarial de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria.

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, 4 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.