

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**22016** *Resolución de 12 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la propiedad de San Javier n.º 1, por la que se suspende la práctica de una nota marginal de constancia de la existencia de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña J. A. P. contra la nota de calificación negativa emitida por la registradora de la Propiedad de San Javier número 1, doña Ana Martínez Martínez, por la que se suspende la práctica de una nota marginal de constancia de la existencia de doble inmatriculación, por no poder determinarse la identidad entre las fincas que se entienden doblemente inmatriculadas y por ser una de las fincas de titularidad pública, que imposibilita la subsanación de la doble inmatriculación por la vía del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, debiendo aplicarse el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 28 de noviembre de 2025, doña J. A. P. solicitaba, al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que se extendiera nota marginal de inicio del expediente para subsanar la doble inmatriculación en el historial registral de las fincas números 11.003, 11.005 y 84.003 del término municipal de San Javier. Se acompañaba informe técnico con el que la promotora del expediente pretendía acreditar la existencia de la doble inmatriculación, el cual incorporaba informe de validación gráfica, emitido por la Sede Electrónica del Catastro, con código seguro de verificación.

##### II

Presentada el día 5 de diciembre de 2025 esta instancia en el Registro de la Propiedad de San Javier número 1, causando el asiento de presentación número 7.565 del Diario 2025, fue objeto de una primera calificación negativa de fecha 29 de diciembre de 2025 en la que se alegaban, como defectos, la falta de indicación de las circunstancias personales del solicitante, que no podía determinarse la identidad entre las fincas afectadas a las que se refería la solicitud de expediente y, por tanto, la doble inmatriculación, por las diferencias de superficie y porque la finca 84.003 procedía de un proceso urbanístico de reorganización de la propiedad, expresamente reglado y con las publicaciones adecuadas, y porque la citada finca estaba inscrita a favor del Ayuntamiento de San Javier como bien de dominio y uso público y, si fuera coincidente con las fincas respecto de las cuales la interesada era titular de una participación indivisa, debía aplicarse el procedimiento del artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Presentado el día 30 de enero de 2026 escrito de subsanación, acompañado de informe técnico, 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 Don/Doña M. S., J. A., el día 05/12/2025, bajo el asiento número 7565, del Diario 2025, entrada n.º 16321, que corresponde a la instancia de fecha 28/11/2025 suscrita ante mí el 05/12/2025 por Doña J. A. P., ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Se tiene a la vista la anterior nota de calificación de fecha 29 de diciembre de 2025.

Primero. No figurar en la instancia las circunstancias personales del solicitante, artículo 51.9 Reglamento Hipotecario, concretamente el domicilio, lo cual es indispensable según resulta del artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario y del propio artículo 209 de la Ley, a los efectos de practicar en su caso las citaciones y notificaciones oportunas.

El artículo 51.9 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a las circunstancias personales que deben de figurar en las inscripciones señala "a) Si se trata de personas físicas, se expresarán el nombre y apellidos; el documento nacional de identidad; si es mayor de edad o, en otro caso, la edad que tuviera, precisando, de estar emancipado, la causa; si el sujeto es soltero, casado, viudo, separado o divorciado y, de ser casado y afectar el acto o contrato que se inscriba a los derechos presentes o futuros de la sociedad conyugal, el régimen económico matrimonial y el nombre y apellidos y domicilio del otro cónyuge; la nacionalidad y la vecindad civil del sujeto si se acreditan o manifiestan; y el domicilio con las circunstancias que lo concreten".

Segundo. Se reitera este defecto, por las razones que figuran en la nota de calificación.

De los datos aportados por el promotor, consultados los libros del Registro respecto de todas las fincas mencionadas, la herramienta auxiliar de calificación, la sede electrónica del Catastro, así como los documentos archivados respecto de la inscripción de Proyecto de Innecesaridad de Reparcelación de la Unidad de Actuación única de la Modificación n.º 67 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier, no puede determinarse la identidad entre las fincas afectadas a las que se refiere la solicitud de expediente y por tanto la doble inmatriculación, no por la distinta naturaleza que figuran en sus inscripciones en atención a su fecha, sino:

1. por la superficie a que alude también el nuevo certificado técnico en cuanto a ambas fincas 11003 y 11005 en su origen, que si bien se ajusta a la que resulta del Registro, incluye en parte (371,75 metros cuadrados) la superficie de la finca 84003, alegando además otra superposición dichas fincas con resto de la manzana existente tras el proceso de urbanización, en una superficie de 1.165,12 metros cuadrados.

2. Y por proceder la finca 84003 de un proceso urbanístico de reorganización de la propiedad, expresamente reglado y con las publicaciones adecuadas, (sin que quepa valorar las afirmaciones de la interesada sobre el mismo, dado lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria) en cuyo lindero oeste se expresa la colindancia con el titular que solicita el expediente, (el cual también figuraba en la finca 83869 y resulta de los planos del expediente mencionado como límite de la unidad de actuación) y no resultando ningún dato catastral respecto de las fincas 11003 y 11005 salvo la manifestación contenida en la certificación técnica inicial en base a las indicaciones del solicitante de la misma, que expresa que la referencia catastral 0467401XG9806G0000IU que figura en el Registro y en el Catastro como de la finca 84003, corresponde a dichas fincas.

Tercero. Se reitera que al estar la finca 84003 inscrita a favor del Ayuntamiento de San Javier como bien de dominio y uso público, en caso de que fuera coincidente con las fincas respecto de las cuales la interesada es titular de una participación indivisa, sería preferente el procedimiento previsto en el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Así el artículo 209.2 de la Ley Hipotecaria establece: "Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes". Y de conformidad con el mismo se manifiesta la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resoluciones de 22 de noviembre de 2016 y 6 de agosto de 2019 estableciendo: "Por tanto, la Ley Hipotecaria atribuye expresamente prevalencia al procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación. Dicho procedimiento se desarrolla en los artículos 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto y permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración mediante certificación administrativa para cuya expedición se requiere tramitar el correspondiente procedimiento en el que destaca el requisito del previo informe técnico y de la Abogacía del Estado".

Y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...).

San Javier, a la fecha de la firma digital. La Registradora de la propiedad, Fdo: Ana Martínez Martínez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Martínez Martínez, registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día dieciocho de febrero del dos mil veintiséis».

Presentado el día 9 de marzo de 2026 nuevo documento subsanando el primer defecto de la anterior nota de calificación y solicitando el inicio del expediente por las siguientes causas: incompatibilidad geométrica del límite urbanístico e incongruencia catastral, improcedencia del artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, y naturaleza del bien municipal, y prevalencia del principio de prioridad registral y deber de concordancia, pues las fincas 11.003 y 11.005 gozan de una prioridad cronológica (cfr. artículo 17 de la Ley Hipotecaria), 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 Don M. S., J. A., el día 05/12/2025, bajo el asiento número 7565, del Diario 2025, entrada n.º 16321, que corresponde a la instancia de fecha 28/11/2025 suscrita ante mí el 05/12/2025 por Doña J. A. P. el 05/12/2025, en unión de instancia suscrita ante mí por Doña J. A. P. el día 27/01/2026 junto con certificación descriptiva y gráfica de parcela expedida el 23 de enero de 2026 por el Arquitecto Técnico Don R. M. S. e instancia suscrita ante mí por Don M. S., J. A. el día 08/03/2026, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base del/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Se tienen a la vista las anteriores notas de calificación de 29 de diciembre de 2025 y 18 de febrero de 2026. A la vista de las mismas y del documento presentado se entienden subsistentes los defectos señalados con los números segundo y tercero, por las razones indicadas en dichas notas.

Y por considerarlo defectos subsanables se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

Contra esta calificación (...).

San Javier, a la fecha de la firma digital. La Registradora de la propiedad, Fdo: Ana Martínez Martínez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana Martínez Martínez, registrador/a titular de Registro de San Javier 1 a día dieciséis de marzo del dos mil veintiséis».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. A. P. interpuso recurso el día 13 de abril de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«I. Antecedentes de hecho.

Primero. Titularidad registral y prioridad cronológica.

La recurrente es titular registral de participaciones indivisas sobre las fincas registrales 11.003 y 11.005 del Registro de la Propiedad n.º 1 de San Javier.

Dichas fincas gozan de clara prioridad registral, al constar inscritas varias décadas de anterioridad respecto de la finca registral 84.003, actualmente inscrita a favor del Ayuntamiento de San Javier desde el año 2012.

La titularidad registral de la recurrente se encuentra amparada por el principio de legitimación registral previsto artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que presume la exactitud y validez de los derechos inscritos.

Segundo. Solicitud de expediente de doble inmatriculación.

Ante la existencia de indicios de coincidencia material entre las citadas fincas, esta parte solicitó la incoación del expediente de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

A tal efecto se aportó Informe Técnico Georreferenciado elaborado en sistema ETRS89 por el Arquitecto Técnico D. R. M. S., del cual resulta:

– Una superposición material de 371,75 m<sup>2</sup> entre las fincas registrales 11.003 y 11.005 y la finca registral 84.003.

– Así como una superposición adicional de 1.165,12 m<sup>2</sup> respecto del resto de la superficie de hecho urbanizada, la cual, no recaída sobre las fincas de la recurrente, coincidiendo el límite del sector límite del sector o plan urbanístico con el linde de la finca 11.005, como así consta en la descripción de la finca 84003 resultante de dicha urbanización.

– Cabe decir que el resto de la manzana y de la urbanización queda fuera del ámbito de actuación urbanística el cual se tramita por la vía de la “innecesidad de parcelación” al ser supuestamente la totalidad del ámbito de un único titular.

[Se inserta imagen.]

En la ilustración de la cédula urbanística que consta en el proyecto de modificación n.º 67 de las NNSS de San Javier, consta el límite del sector Y una zona urbanizada extralímite, que reiteramos, de hecho, fue urbanizada sin contar con la recurrente.

El citado informe técnico incorpora representación gráfica georreferenciada de las fincas afectadas, constituyendo un indicio técnico cualificado de posible doble inmatriculación.

Asimismo, la propia descripción registral de la finca 84.003 menciona como lindero a la familia A. P., lo que constituye un reconocimiento implícito de la preexistencia de las parcelas titularidad de la recurrente.

Tercero. Nota de calificación recurrida.

Mediante nota de calificación de 16 de marzo de 2026, la Sra. Registradora deniega la incoación del expediente solicitado alegando esencialmente:

1. Que no puede determinarse la identidad entre las fincas afectadas.
2. Que un de la finca registral 84.003 procede urbanístico de reorganización de la propiedad. proceso.
3. Que, al encontrarse inscrita a favor del Ayuntamiento de San Javier como bien de dominio y uso público, resultaría preferente el procedimiento previsto en el artículo 37.4 de la Ley 33/2003 de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Asimismo, consta en la propia inscripción de la finca municipal la advertencia registral "Catastro: no consta", lo que evidencia la inexistencia de validación gráfica catastral en el momento de su inscripción.

Cuarto. Disconformidad con la calificación.

La recurrente considera que la calificación recurrida incurre en un error conceptual sobre la naturaleza del expediente previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, al exigir un grado de acreditación que excede del requerido para la mera incoación del procedimiento.

II. Fundamentos de Derecho.

Primero. Procedencia del recurso.

El presente recurso se interpone al amparo de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legalmente previsto.

Segundo. Naturaleza investigadora del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

El expediente de doble inmatriculación regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria tiene naturaleza procedimental e investigadora, siendo su finalidad determinar la posible coincidencia entre fincas inscritas bajo distintos folios registrales.

La doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha declarado que para iniciar este expediente no se exige prueba plena de la identidad entre las fincas, bastando la existencia de indicios razonables de coincidencia.

Exigir certeza absoluta antes de iniciar el procedimiento equivale a anticipar el resultado del propio expediente y vaciar de contenido el mecanismo legalmente previsto para esclarecer la posible doble inmatriculación.

En consecuencia, la negativa a incoar el expediente basándose precisamente en la existencia de dudas constituye un error en el juicio de procedibilidad, pues dichas dudas son las que justifican la apertura del procedimiento.

Tercero. Existencia de indicios técnicos suficientes.

En el presente caso concurren indicios técnicos objetivos más que suficientes para justificar la incoación del expediente:

- Informe técnico georreferenciado elaborado por técnico competente.
- Determinación precisa de una superposición de 371,75 m<sup>2</sup>.
- Representación gráfica de las fincas conforme al sistema oficial ETRS89.

Estos elementos constituyen indicios técnicos cualificados de posible coincidencia registral, suficientes para activar el procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

La finalidad de dicho expediente es precisamente que, una vez iniciado, se practiquen:

- las citaciones a los titulares afectados,
- el análisis registral y técnico de la posible coincidencia,
- y la eventual depuración de la situación registral existente.

Cuarto. Incorrecta consideración del procedimiento administrativo del artículo 37.4 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas.

La nota de calificación considera preferente el procedimiento previsto en el artículo 37.4 de la Ley 33/2003 por el hecho de que una de las fincas se encuentra inscrita a favor del Ayuntamiento.

Sin embargo, dicha interpretación no puede ser compartida.

La Administración Pública, cuando actúa como titular registral, queda sometida al mismo régimen registral que los particulares, debiendo respetar los principios hipotecarios de:

- prioridad registral (art. 17 de la Ley Hipotecaria),
- legitimación registral (art. 38 de la Ley Hipotecaria), y tracto sucesivo.

La eventual existencia de procedimientos administrativos de depuración patrimonial no excluye ni sustituye el expediente registral previsto en la Ley Hipotecaria, cuyo objeto es precisamente la corrección de situaciones de doble inmatriculación en el Registro de la Propiedad.

Quinto. Principio de concordancia entre el Registro y la realidad jurídica.

El sistema hipotecario español se fundamenta en la necesaria concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, principio consagrado en el artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

Negar la incoación del expediente destinado a depurar una posible doble inmatriculación supone impedir el funcionamiento de los mecanismos previstos por la propia legislación hipotecaria para garantizar dicha concordancia, manteniendo una situación de incertidumbre registral que perjudica al titular registral más antiguo.

### III. Solicitud.

Por todo lo expuesto,  
Solicita:

Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitir el presente recurso y, previos los trámites legales oportunos, se acuerde:

1. Estimar el presente recurso.
2. Revocar la nota de calificación de fecha 16 de marzo de 2026.
3. Ordenar la incoación del expediente de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria respecto de las fincas registrales 11.003, 11.005 y 84.003».

### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 21 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 18 y 209 de la Ley

Hipotecaria; 10.1 y 18.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2008; el auto del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid de 8 de mayo de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2023, 30 de enero, 21 de mayo y 18 de septiembre de 2024 y 4 de junio y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, la recurrente solicita el inicio de un expediente para la subsanación de la doble inmatriculación de tres fincas registrales, la 11.003, la 11.005 y la 84.003 del término de San Javier. Alega que esta última finca deriva de un proyecto de innecesariedad de reparcelación, realizado por la Administración y el agente urbanizador, mediante decreto 1985/2012, de 14 de mayo, que incluyó físicamente las fincas 11.003 y 11.005, pero no jurídicamente, para eludir la obligación de reparcelación, al no existir otros propietarios y la constitución de la correspondiente junta de compensación, prescindiéndose del trámite de audiencia pública y notificación a los titulares afectados, conculcando su derecho a la equidistribución de beneficios y cargas, lo que debiera provocar la nulidad del decreto. Entiende la recurrente que las fincas 11.003 y 11.005 no pudieron ser incluidas en el proyecto de innecesariedad de reparcelación pues no eran propiedad del Ayuntamiento ni del promotor de la actuación y su inclusión física provoca la nulidad del título, que no se convalida con la inscripción, conforme al artículo 33 de la Ley Hipotecaria. La recurrente, además, acredita la existencia de esa doble inmatriculación con un informe técnico, un informe de validación gráfica y unos planos de confrontación.

2. La registradora suspende la inscripción por dudas en la existencia de la doble inmatriculación, dadas las diferencias superficiales entre las dos fincas y la titularidad pública de una de ellas, que determina la inadmisibilidad del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, siendo de aplicación el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

3. La recurrente alega la prioridad registral de la su titularidad de una participación indivisa de las fincas 11.003 y 11.005 de San Javier sobre la titularidad municipal de la finca 84.003, originada por un título que es radicalmente nulo de pleno derecho, sin que la inscripción convalide el título. Entiende que el informe que se aportó acredita la doble inmatriculación de 371,75 metros cuadrados entre las fincas registrales 11.003 y 11.005 y la finca 84.003 y de una superficie adicional de 1.165,12 metros cuadrados, respecto del resto de la superficie de hecho urbanizada, coincidiendo con el límite del sector o plan urbanístico con el linde de la finca 11.005, como consta en la descripción de la finca 84.003.

4. Antes de entrar en el fondo del asunto procede recordar la delimitación del concepto de doble inmatriculación que es aquella situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad, cuando una misma finca consta inmatriculada en dos o más folios diferentes. La Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de febrero de 2008 ya describió esta situación, al declarar: «La doble inmatriculación se produce cuando una misma finca aparece inscrita en dos folios diferentes e independientes uno del otro, de modo que ambas inscripciones reflejan dos fincas absolutamente idénticas o una de ellas se encuentra superpuesta respecto de la otra». Existe, por tanto, doble inmatriculación cuando una misma finca material o física se corresponde con dos o más fincas registrales.

5. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, solicitándose el inicio de un expediente para subsanar una doble inmatriculación, debe partirse de lo dispuesto en la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, que dispone: «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». Por tanto, si el registrador, tras esa investigación no puede determinar la existencia de la doble inmatriculación, denegará la tramitación del expediente. Así lo ha entendido esta Dirección General, al declarar en Resoluciones como la de 21 de mayo de 2024 que el primer requisito para iniciar la tramitación del expediente de doble inmatriculación es que el registrador aprecie la existencia de la doble inmatriculación. Si de sus investigaciones concluye que no hay indicios de doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación del expediente, sin perjuicio de la facultad de los interesados de acudir al procedimiento correspondiente.

6. Por tanto, en el presente caso, debe ser objeto de análisis las investigaciones realizadas por el registrador, para llegar a concluir que no puede afirmarse la existencia de una doble inmatriculación. Para ello, hemos de partir de las descripciones registrales y catastrales de las fincas y parcelas implicadas.

La finca 11.003 se describe como: «Rústica: En término municipal de San Javier, Partido (...), trozo de tierra seco, de cabida doce áreas, catorce centiáreas, que linda Norte, G. P. P.; Sur, J. P. P.; Este, J. C.; y Oeste, carretera». La finca 11.005 de San Javier se describe como: «Rústica: En término municipal de San Javier, partido (...), trozo de tierra seco, de cabida diecinueve áreas, treinta y tres centiáreas.—Linda: Norte, Doña M. P. P.; Sur, herederos de A. V.; Este A. V. y Oeste Carretera». Estas fincas pertenecen a la familia A. P. en virtud de escritura de herencia otorgada el día 17 de abril de 2003 ante la notaria de San Javier, doña Margarita Acitores Peñafiel. Ambas fincas no están ubicadas en la realidad física, pues carecen de referencia catastral. La superficie registral de ambas fincas es de 3.147 metros cuadrados, y según la medición técnica es de 2.477 metros cuadrados. De esos 2.477 metros cuadrados se detraen, según el técnico los 1.262,16 metros cuadrados.

La finca 84.003 del término de San Javier, cuyo titular es el Ayuntamiento de San Javier es: «Urbana. Parcela D-1.—Parcela de terreno procedente del Proyecto de Innecesidad de Reparcelación correspondiente a la Unidad de Actuación única de la Modificación n.º 67 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier, en el término municipal de San Javier. Tiene una superficie de mil doscientos sesenta y dos metros y dieciséis decímetros cuadrados –1.262,16 m<sup>2</sup>—. Linda: Norte, calle (...); Este, calle (...); Sur, carretera (...); y Oeste, límite del sector y parcela propiedad de Doña D. A. P., Doña J. A. P., Doña M. M. A. P. y Don J. A. C.». Esta finca es propiedad del Ayuntamiento de San Javier por la Unidad de Actuación única de la Modificación n.º 67 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de San Javier. A dicho proyecto, la promotora de la actuación, «Promociones Lareda, S.L.» aporta 4 fincas: la registral 83.867 de 4.090 metros cuadrados; la registral 83.869 de 1.883,20 metros cuadrados; esta finca por su lindero oeste linda con la finca propiedad de doña D., doña J., doña M. M. y don J. A. P., es decir, la finca registral 11.005; la registral 83.871 de 683 metros cuadrados; la finca 83.873, de 2.287,69 metros cuadrados, manifestándose en el proyecto de innecesidad de reparcelación que estas cuatro fincas se corresponden en con una sola referencia catastral: 0569501XG9806H0001GJ; y finalmente, la finca registral 83.901, con una superficie de 2.257,21 metros cuadrados, manifestándose en el proyecto que la finca se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia 0771301XG9807B0001OE. Por tanto, la total superficie registral aportada al Proyecto es de 12.101,10 metros cuadrados.

Tras el proyecto se forman las siguientes fincas: parcela CT-1 de 28,02 metros cuadrados para centro de transformación, adjudicada a la promotora de la actuación; parcela D-1, de 1262,16 metros cuadrados, cuya referencia catastral

es 0467401XG9806G0000IU, adjudicada al Ayuntamiento; parcela R-1 de 4.090 metros cuadrados de uso residencial, que se adjudican a la promotora; parcela R-2 de 195,34 metros cuadrados de uso residencial que se adjudica al Ayuntamiento de San Javier; parcela ZV-1 de 1.004,65 metros cuadrados para dominio o uso público, que se adjudica al Ayuntamiento de San Javier; parcela ZV-2 de 650,76 metros cuadrados, destinados sistemas generales y espacios libres, que se adjudica al Ayuntamiento de San Javier; parcela ZV-3 de 583,51 metros cuadrados destinados a sistemas generales y espacios libres, que se adjudica al Ayuntamiento de San Javier, y viales: 3.386,77 metros cuadrados, adjudicados al Ayuntamiento de San Javier. Por tanto, la superficie adjudicada es de 11.201,21 metros cuadrados, inferior a la superficie aportada.

7. El análisis del informe técnico y de la georreferenciación alternativa incorporados a la instancia determinan la existencia de un indicio de posible existencia de doble inmatriculación, derivada de un acto de reordenación de los terrenos, al incluir una porción de terreno de un propietario que no ha comparecido en el proyecto de innecesariedad de reparcelación. Como declaró la Resolución de 30 de enero de 2024, a la vista de los artículos 209 de la Ley Hipotecaria y 10.1 del Real Decreto 1093/1997, debe tramitarse el expediente registral de doble inmatriculación, pues éste no perjudica ni interrumpe el proceso reparcelatorio, máxime cuando este se ha culminado sin participación de uno de los propietarios afectados. Ello, sin perjuicio de la necesidad de que la tramitación del expediente registral haya de ser puesta en conocimiento del promotor de la reparcelación, con el fin de permitir la coordinación de ambos procesos. Ciertamente, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, pero como ocurrió en el supuesto de hecho que ocasionó la Resolución de 6 de marzo de 2023, «en el caso concreto de este expediente, y sin discutir este Centro Directivo el principio probatorio expuesto por el registrador en su nota de calificación, deben tenerse en consideración los argumentos e indicios alegados por el recurrente en su escrito de recurso, debiendo procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo».

8. Por su parte, la Resolución de 4 de junio de 2025 revocó la nota de calificación del registrador que entendía que no existía doble inmatriculación, porque «del contenido de las descripciones registrales resulta la posible colindancia de las fincas», existiendo otros indicios que indicaban la procedencia de la tramitación del 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».

9. La doctrina de dicha Resolución es aplicable al presente supuesto de hecho. Del contenido del Registro, también se desprende la colindancia de las fincas 11.005 y la 84.003, puesto que el lindero oeste de esta última es la finca de la que es la titular la recurrente, la 11.005, no teniendo ninguna de la dos georreferenciación inscrita, lo que puede implicar que pueda ser cierta la afirmación de la recurrente, cuando afirma que las fincas no se incluyeron jurídicamente en el proyecto de innecesariedad de reparcelación aunque sí físicamente, pudiendo suponer un error de tramitación, para agilizar el procedimiento. Ciertamente, ello puede afectar a la validez y eficacia del proyecto de innecesariedad de reparcelación, pero como dispone el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, si la doble inmatriculación es consecuencia de las operaciones del propio proyecto «deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación».

Pero, hay que tener presente también lo dispuesto en el artículo 18.1 del Real Decreto 1093/1997, citado, cuando dispone: «La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas: 1.<sup>a</sup> La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del tracto interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución». Es decir, el título que aprueba el proyecto de equidistribución es suficiente para rectificar la descripción de las fincas afectadas parcialmente, pero, para ello, es necesaria la intervención de sus titulares registrales.

Ello, implica la aplicación de la doctrina de la Resolución de 30 de enero de 2024, antes citada, y debe iniciarse el expediente para subsanar la doble inmatriculación y notificar a todos los interesados y, en caso de que no se llegue a ningún acuerdo, debe reflejarse la existencia de la doble inmatriculación, mientras se resuelve el conflicto en el procedimiento judicial contradictorio correspondiente.

10. Por otro lado, observado el escenario de calificación registral gráfica, puede llegarse a la conclusión de que existen indicios racionales sobre la existencia de una discordancia entre la realidad jurídica de las fincas 11.003 y 11.005 y su realidad física actual, que deriva de una actuación de reordenación de los terrenos en la que no han sido parte sus titulares registrales, que debe intentar subsanarse con la tramitación del expediente y, en caso de no poder, debe reflejarse esa circunstancia en los historiales registrales, como requisito necesario para que los titulares de las fincas 11.003 y 11.005 puedan interponer la demanda judicial correspondiente.

11. Las razones por la que la registradora entiende que no existe doble inmatriculación no pueden ser atendidas. La primera se refiere a la existencia de diferencias superficiales entre las descripciones registrales de las fincas registrales 11.003 y 11.005 de San Javier y las que resultan del informe técnico. Ello es indicio de la inexistencia de doble inmatriculación, puesto que la última inscripción de ambas fincas no incorpora la georreferenciación de las mismas, que complete su descripción literaria. Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 18 de septiembre de 2024, dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, 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, ello no obsta a 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, así puede ocurrir, por ejemplo, cuando una finca tiene algún lindero fijo, es decir, que no se limita a expresar el nombre del propietario colindante, sino que hace referencia a un accidente físico que opera como lindero mismo, como ocurren en el presente caso, al lindar las fincas 11.003 y 11.005 con carretera, que pueden comprobarse en la cartografía catastral que es la carretera autonómica T-301, lindero que es afectado, como consecuencia del proyecto de innecesariedad de reparcelación efectuado. Por tanto, dicha diferencia superficial no puede fundamentar la conclusión sobre la inexistencia de inmatriculación.

La segunda hace referencia a la procedencia de la finca 84.003 de un procedimiento urbanístico de reorganización de la propiedad, expresamente reglado y con las publicaciones adecuadas, expresando la descripción de la finca 84.003 la colindancia con la finca de la que la promotora del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se ha suspendido. Ello tampoco es suficiente para concluir la inexistencia de la doble inmatriculación, puesto que la promotora del expediente lo que alega es, precisamente, la elección de un procedimiento erróneo, puesto que no debiera haber sido un proyecto de innecesariedad de reparcelación, por tratarse de un único propietario de todas las fincas implicadas, sino que había más propietarios, lo que determina la necesidad de tramitar un expediente de reparcelación. Y

el hecho de que se haga referencia a la colindancia entre ambas fincas no implica que se haya respetado el trazado del lindero de las fincas 11.003 y 11.005. Ello es, precisamente, lo que discute la promotora del expediente, para concluir que existe una invasión del terreno de sus fincas, que provoca la doble inmatriculación, sin que haya tenido participación en el expediente, pues la incorporación de las mismas ha sido solo física, pero no jurídica.

12. Una situación de hecho similar a la del presente supuesto de hecho fue resuelta por el auto de fecha 8 de mayo de 2008 del Juzgado de Primera Instancia número 32 de Madrid, derivado de una demanda interpuesta por los titulares de unas fincas que no fueron incluidas en un proyecto de compensación, en el que no tuvieron intervención ni fueron notificados, que alegaban una doble inmatriculación producida por la inscripción de las fincas resultantes del proyecto con las de su propiedad. Declara la resolución judicial en su razonamiento jurídico segundo que para poder admitir la situación de doble inmatriculación es imprescindible que se pruebe la identidad de la finca, lo que corresponde demostrar al promotor del expediente, de modo claro e indubitado. Dicha circunstancia no se produjo en el supuesto de hecho del auto, por lo que se desestimó la pretensión de los demandantes. En el presente caso, la promotora del expediente ha aportado un informe técnico y una georreferenciación alternativa de la que resulta un indicio de situación de doble inmatriculación, que debe ser aclarada, subsanada o contradicha, mediante informe del Ayuntamiento de San Javier relativo a la finca 84.003, por ello ha de notificarse al mismo en la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Y ello, porque si llega a determinarse dicha doble inmatriculación, quienes la padecen han de acudir al juicio declarativo correspondiente, para combatir la anomalía registral sufrida y lograr así la deseable concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral, mediante la declaración del mejor derecho de uno de los contendientes sobre la porción física que consta inscrita en folios diferentes. En tanto que dicha declaración judicial no se produzca, cabe publicar interinamente en el Registro la posibilidad de doble inmatriculación, bien mediante la anotación preventiva de la demanda correspondiente, si ésta se hubiera interpuesto, o bien, en otro caso, mediante la nota marginal a la que se refiere el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que acredita el intento de un acto de conciliación entre las partes afectadas, dada la naturaleza de expediente de jurisdicción voluntaria que tiene el regulado en el citado artículo.

13. En cuanto a la imposibilidad de tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por ser la finca 84.003 de titularidad pública, esta es una cuestión sobre la que ya se ha pronunciado esta Dirección General. El artículo 209.2 dispone: «Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes». Con este inciso, la Ley Hipotecaria está atribuyendo prevalencia al procedimiento específico que en sede administrativa tenga por objeto resolver la situación de doble inmatriculación, desarrollado en los artículos 48 a 53 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, que permite resolver las situaciones de doble inmatriculación en las que estuvieran afectadas fincas titularidad de la Administración. Por ello, declaró la Resolución de esta Dirección General de 22 de noviembre de 2016 que, cuando la doble inmatriculación afecta a una finca que es de titularidad pública, es preciso que se pronuncie previamente la Administración titular respecto a la aplicación de los procedimientos específicos, contemplados en la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas. Ello no debe ser entendido como incompatibilidad entre los trámites regulados en ambos preceptos, sino que debe atenderse al criterio de preferencia de la regulación administrativa respecto de la hipotecaria. Por ello, la Resolución de 22 de noviembre de 2016 citada entendió plenamente justificado el hecho de que el registrador recabe de la Administración la información sobre la existencia de un procedimiento administrativo en el que se decida sobre la doble inmatriculación, para evitar iniciar la tramitación del expediente del artículo 209 de forma paralela y estéril a otro administrativo con igual objeto y trámites

específicos, considerando, además, la prevalencia que la Ley Hipotecaria atribuye a las resultas de dicho eventual procedimiento administrativo.

Y ello nos lleva a concluir que el defecto tercero de la nota de calificación debe ser revocado en los términos en los que se ha formulado, puesto que debe la registradora recabar el informe previo del Ayuntamiento de San Javier sobre la existencia de un posible expediente administrativo para resolver la doble inmatriculación, antes de iniciar la tramitación del expediente del artículo 209, para evitar duplicidades, siendo el expediente administrativo preferente al registral.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, pues del contenido del Registro y del informe del técnico resulta un indicio de posible doble inmatriculación, por tramitación errónea de un proyecto de equidistribución, que debe ser confirmado o rechazado mediante la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, siendo necesario, como trámite previo al inicio del expediente del artículo 209, recabar el informe del Ayuntamiento de San Javier sobre la posible existencia de expediente administrativo para resolver la doble inmatriculación, que es preferente al registral, siendo cualquiera de los dos trámites necesarios para que los perjudicados puedan interponer las acciones judiciales correspondientes, en su caso.

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, 12 de junio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.