

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011716

RESOLUCIÓN de 8 de marzo de 2023, 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 Arcos de la Frontera, por la que se suspende el inicio de un expediente de doble inmatriculación.*(BOE de 27 de marzo de 2023)***SUMARIO:****Registro de la Propiedad. Expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. Dudas del registrador sobre su existencia.**

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 nota marginal, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria. Si el registrador, realizadas las investigaciones pertinentes, concluye 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. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida.

Siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar **motivado y fundado en criterios objetivos y razonados**. En este expediente, la registradora sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar el conocimiento extrarregistral del conflicto y la previa inscripción de la representación gráfica de parte de las fincas afectadas, debiendo, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 9, 20, 38, 40, 209 y 326.

En el recurso interpuesto por don F. C. R., abogado, en nombre y representación de doña A. M. M. V., doña E. A. M., don L. M. N. G., doña M. E. M. y don M. R. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arcos de la Frontera, doña María Jesús Vozmediano Torres, por la que se suspende el inicio de un expediente de doble inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia fechada el día 8 de noviembre de 2022 y suscrita por don F. C. R., abogado, en nombre y representación de doña A. M. M. V., doña E. A. M., don L. M. N. G., doña M. E. M. y don M. R. R., se solicitaba la subsanación de una doble inmatriculación afectante, respectivamente, a las fincas registrales número 5.717 Bis, 5.718 Bis, 5.719 Bis, 5.996 y 7.325 de Villamartín y las fincas registrales número 12.225 y 12.226 de Villamartín.

II

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

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho.

I. C. R., F. presentó en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, provincia de Cádiz, escrito solicitando se inicie procedimiento de doble inmatriculación de fecha 08/11/2022.

II. En virtud de dicha presentación se efectuó el 08/11/2022 bajo el asiento de presentación número 1709 del Diario de Operaciones número 137 del mencionado Registro.

III. El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente procedía tramitar el procedimiento de doble inmatriculación, resultando lo siguiente:

Presupuesto de hecho registral.

Existen tres fincas inscritas, 4975, 12225 y 12226 que se hayan georreferenciadas tras seguir el correspondiente procedimiento registral. Dos de ellas lo fueron en virtud de certificación catastral, y otra en virtud de informe de validación alternativo. Las dos primeras están coordinadas con Catastro, y la tercera sin coordinar. Serían linderas fondo o lateral de las fincas que a continuación se indican.

Existen varias fincas inscritas, sin georreferenciar, y cuyas descripciones literarias se basan en su procedencia, segregación de la 4975, en su situación, indicación de superficie, e incluso en todas menos en una, consta indicación de metros de fachada por fondo. Todas tienen fachada a (...) Los linderos son personales, y se indica fondo calle o Cañada Real. Respecto de estas fincas, se invocan y acreditan, las diferencias que resultan entre las descripciones resultantes de la literaria registral, y de la literaria y gráfica catastral.

Este segundo grupo de fincas está constituido por la 5717 Bis, 5718 Bis, 5719 Bis, 7325, 5996.

Sobre dicho presupuesto, se presenta escrito por Don F. C. R., abogado, en representación acreditada de los titulares registrales de este segundo bloque de fincas, con el fin de que se proceda a tramitar el procedimiento de doble inmatriculación del artículo 209 LH, por entender que se produce duplicidad en los términos que explica, entre las fincas del bloque primero y las del segundo.

En puridad y a mi juicio, son varios supuestos de posible doble inmatriculación, si bien dado el origen común de las fincas afectadas en la 4975, y el planteamiento también común del problema planteado, se resuelve la pretensión con una sola resolución.

Fundamentos de Derecho.

En la emisión del siguiente informe, he tenido en cuenta, principalmente, además de la doctrina en materia de doble inmatriculación, y georreferenciación, los siguientes:

Artículo 1 de la LH, en tanto que recoge el principio de salvaguarda judicial de los asientos.

Artículo 5 de la LH, que no admite el acceso de los títulos referentes al mero o simple hecho de la posesión al Registro.

Artículo 9 de la LH, en relación con el 47 del RH, como reflejo del principio de especialidad en cuanto la identificación de las fincas, y en particular el 47 del RH, de las procedentes de segregación.

Artículo 32 de la LH, que recoge el principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, y que se aplicaría a las fincas inscritas y georreferenciadas o en, proceso de georreferenciación, frente a pretensiones que aún con base catastral, carezcan de inscripción registral (RDGSJyFP 20 de Junio de 2.022).

Artículo 38 LH, principio de legitimación, y sobre todo, en su vertiente de presunción de exactitud en cuanto a existencia y contenido del derecho, pero también de la finca, en cuanto a ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real, en los supuestos de coordinación, entre Registro y Catastro, conforme al artículo 10.5 de la LH. Aplicable respecto de las fincas 4.975 y 12225.

Artículo 40 LH, que regula los procedimientos de rectificación de los asientos registrales, y que aboca al pronunciamiento judicial en caso de falta de acuerdo.

Artículo 199 de la LH, que regula el procedimiento de incorporación de las bases gráficas al Registro con citación de afectados.

Artículo 209 de la LH, que establece el procedimiento para resolver los supuestos de doble inmatriculación.

Artículo 3.3 del TR Ley del Catastro, que dispone que "salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos", frente a la pretensión de hacer prevalecer la superficie catastral de alguna de las fincas del segundo grupo, de modo que ese reconocimiento supondría dar por buena la doble inmatriculación.

Artículo 2.2 de la norma anterior, que declara que lo dispuesto en esta ley "se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro".

El concepto de doble inmatriculación que resulta de regulación al respecto y de la doctrina, implica que dicho supuesto tiene lugar cuando una finca o parte de ella, ha tenido acceso al Registro en dos folios o historiales diferentes. Se produce generalmente por la forma de descripción de las fincas, sobre todo en cuanto a la identificación de los linderos, siendo lo más frecuente el que exista un lapso de tiempo entre uno y otro acceso, lo que justifica esa posible confusión de aquellos, aunque sean hijos. En los casos de segregación las imprecisiones son más frecuentes en la definición de los linderos resultantes.

Facilitaba la existencia de los supuestos de doble inmatriculación la no identificación gráfica de las fincas, de modo que actualmente la identificación de las mismas a través de las coordenadas georreferenciadas, evitará que se produzcan los supuestos de doble inmatriculación en un futuro, pues actualmente se seguirán detectando entre dos fincas no georreferenciadas, o incluso entre una que lo esté con otra u otras que carezcan de georreferenciación.

Si atendemos a las descripciones registrales de ambos grupos de fincas, el supuesto de hecho "doble inmatriculación", no existiría técnicamente, pues cada una de las fincas del grupo dos conservaría los [sic] dimensiones que el Registro define respecto a las finca [sic] señaladas en primer lugar, que registralmente no las invaden, y que sumarían el resto de finca que quedó tras las segregaciones que dieron lugar a las afectadas.

Ahora bien, esta conclusión resulta así expuesta lineal o simple, y no refleja la complejidad de la situación que se nos plantea.

La complejidad deriva de la situación de hecho existente, que solo se ha puesto de manifiesto con cierta claridad en las conversaciones previas a la presentación del escrito que motiva este informe.

Deriva también del iter registral de todas estas fincas, y especialmente de las ya georreferenciadas, que lo han sido tras un proceso de años que permitió su identificación y recuperación registral con intervención de las Administraciones afectadas. Más tarde se completó el proceso de identificación mediante la georreferenciación, y con citación de los propietarios afectados en el procedimiento del artículo 199 de la LH, sin que en tal momento se realizaran no ya las argumentaciones ahora efectuadas que hilvanadas y documentadas por un profesional reflejan la derivada jurídica en la que podemos movernos, sino que no se realizó alegación fundamentada alguna o aportación documental que permitiera a la Registradora instalarse en una duda razonable sobre la cual fundar la negativa a georreferenciar

No pretendo en base a lo anterior, instalarme sin más en el rechazo a la pretensión del promoverte fundándome en que el momento en que debieron hacer alegaciones fue en el curso del procedimiento del artículo 199 de la LH, pues todo es susceptible de ser revisado aunque el procedimiento se convierta en más complicado una vez que la georreferenciación ha sido inscrita. Y es que su intervención en este procedimiento, podía haber evitado la inscripción de la RG, pero no la existencia registral de las fincas, que también parece discutirse.

La finca origen de la 12.225 y la 12.226, la 4.975, es la resto que quedó tras numerosas segregaciones que dieron lugar a las fincas 5717, bis 5718, bis, 5719, 7328 y 5996. La finca 4975, se incorporó en parte a una UE, y quedó un resto de ella. del que resultaron la 12225 y 12226, quedando así determinado tras un proceso de aclaración, concreción y rectificación registral.

Estas fincas del segundo grupo, a las que llamaré fincas afectadas, accedieron al Registro conforme a las descripciones contenidas en los títulos, que las configuraban sin lugar a dudas como fincas de superficie determinada, con fachada en (...) Otra cosa no hubiera permitido su inscripción. Los mismos metros que las integraban a ellas, minoraban la superficie de la matriz. Ni uno menos ni uno más. Por lo tanto la pretensión que late en el escrito de que siempre fueron fincas de superficie indeterminada porque llegaban hasta la Cañada, fuera cual fuera dicho límite, carece de fundamento desde el punto de vista registral. Los metros segregados, que eran los que eran, llegaban hasta lo que entonces se identificaba por los vecinos como Cañada, y por eso se identificaba el lindero fondo como tal.

Se invoca que de las conversaciones y tratos originarios, o de la redacción de los documentos privados de venta de las parcelas segregadas, que se acompañan, ha de deducirse la voluntad de ceder a los compradores todo el terreno que llegaba hasta la Cañada no de entonces, sino de ahora ya definida por el deslinde correspondiente. Sin embargo tales elucubraciones, ni pudieron quedar reflejadas en los títulos, ni pudieron ni hubieran podido reflejarse registralmente. De manera, que de nuevo concluimos que las fincas registrales, son las que son, y para añadirles más metros ha de acreditarse el título de adquisición.

Si las fincas segregadas fueron registralmente bien configuradas en su momento, la vía para rectificar su superficie sería o la del exceso de cabida, o la de agregación de terrenos.

La del exceso, entiendo que ni cabe ni se invoca como tal, pues implicaría que por error de descripción no se comprendía la superficie correcta, en una finca perfectamente definida por sus linderos. Se intentó en una finca, procedente también de la 4975, y quedó rechazada la pretensión, oponiéndose además la finca origen o matriz que conservaba resto. Contra la resolución no aceptando el exceso, no se presentó recurso.

La de agregación de terrenos, puede prosperar, pero exige que el titular de los mismos los ceda en el negocio que se decida. Según el Registro el titular registral es causahabiente de la otorgante de los documentos de segregación y venta, y sostiene el promovente que ya les transmitió, y nada nuevo ha de transmitirles. Sin embargo si se reconocen en el escrito como "poseedores" de parte de sus fincas, no como propietarios por tanto

Si el anterior propietario ya les transmitió, pero aun así no se identifican como propietarios de esos excesos de terreno, es porque entienden que la titularidad dominical es de un tercero, y este tercero sería la Administración autonómica titular de la Cañada, hoy ya deslindada.

En definitiva la situación que se pone de manifiesto en el supuesto que nos ocupa implica que de hecho hay una superficie de terreno poseída por quienes carecen de título, o al menos de título pacífico pues ha de forzarse su interpretación, y desde luego no puede sostenerse que el título esté inscrito.

La titularidad de esa superficie debe corresponder o bien a quien la ostentara cuando las fincas afectadas se crearon por segregación, o bien corresponderían a la Administración titular de la Cañada, una vez deslindada ésta.

Del escrito resulta la alegación de posesión por tiempo, pacífica y evidente, a través incluso de la existencia de construcciones. Pero esta cuestión, no puede ser apreciada por el registrador.

Las pretensiones relativas a los derechos posesorios frente a la Administración, como también se refleja en el escrito y en las manifestaciones ante mí realizadas, tampoco pueden ser atendidas para alterar la situación registral de las fincas 12.225 12.226 y 4975 sin consentimiento de sus titulares.

Pero es que además dichas pretensiones de que se trata de terrenos de titularidad pública, no se corresponden con los documentos que obran en Registro y que se acompañaron o aportaron para practicar las inscripciones en cuya virtud se rectificaron las que afectaban a la finca registral 4975, de la que a su vez proceden las otras dos 12225 y 12226; ni tampoco de los documentos aportados por la Delegación de Medio Ambiente cuando les fue notificada la pretensión de georreferenciar aquellas fincas, momento en el que pudieron y debieron manifestar su oposición si estimaban y podían acreditar la titularidad pública de estos terrenos. Entonces estaba pendiente el deslinde, que hoy está concluido parcialmente según manifiesta el promovente.

Lo mismo ocurre respecto de la argumentación sobre la correspondencia de parte de los terrenos que constituyen esas fincas con viales situados en coordenadas distintas a las georreferenciadas, de modo que se señala que trasladadas las fincas a otras coordenadas, quedarían las superficies al fondo de las fincas afectadas, libres para ser incluidas como partes de las mismas, aunque su descripción inicial registral difícilmente puede abarcarlas. Pero es que además el Ayuntamiento intervino en el documento de aclaración de la procedencia de los terrenos afectados por la configuración de la UE y también se le notificó la pretensión de georreferenciación y en ningún momento manifestó que estuviesen incorrectamente situados.

Sólo los titulares ahora promoventes pudieron y debieron poner de manifiesto que títulos amparaban sus pretensión [sic] de que sus fincas abarcaban esas superficies en el momento en que se tramitó el procedimiento de georreferenciación. Sólo uno realizó alegaciones por escrito, fuera de plazo, y que aun así fueron estudiadas. Su contenido era el mismo de las manifestaciones verbales que alguno de ellos realizó en la oficina o por teléfono. No invocaron título, ni aportaron documentación. Solo invocaron posesión.

Por todo ello, porque se estudiaron todos los historiales, todos los antecedentes y toda la documentación, porque existe un procedimiento registral, presidido por la salvaguarda judicial de los asientos registrales, por la presunción de certeza del contenido de los asientos, incluso ahora en cuanto a los datos físicos en los casos de coordinación, un procedimiento enraizado en el principio de especialidad que obliga a la precisión en la descripción y configuración de las fincas cuando acceden al Registro, por todo ello digo, he de sostener que las inscripciones de las fincas discutidas son correctas mientras no se acredite lo contrario, y que la georreferenciación es también correcta tras seguir el procedimiento fijado.

Pero es que además la no actuación de los afectados y la intervención favorable de las Administraciones afectadas, cimentó mi confianza en que la situación que dejábamos definida era la jurídicamente correcta, aunque apreciara discrepancias con la situación de hecho, pues estas cosas ocurren a menudo por un desfase en la formalización documental.

Incluso parece cuestionarse la existencia de la finca 4975, antes de segregarse la 12225 y la 12226 y después como resto de aquellas. Se cuestiona la representación gráfica de las tres. Se cuestiona la intervención de la Administración municipal y de la Autonómica en los procedimientos registrales que se han seguido para identificar las fincas 4975, 1225 y 12226. Y o bien ya me pronuncié sobre esas cuestiones cuando se iniciaron los procedimientos correspondientes (rectificación de asientos por rectificación de títulos con intervención de los posibles afectados, y procedimiento del 199 de la LH), o bien se trata de cuestiones en las que no puedo entrar, como valorar la motivación de la actuación de la Administración, al margen de la documentación presentada.

Todo me aboca a la siguiente conclusión: no aprecio existencia de doble inmatriculación de la misma porción de terreno, primero porque al inscribirse inicialmente como procedentes de la 4975, se describieron claramente y a la matriz le quedaba un resto que la constituía, enclavado en la misma zona o paraje y junto a aquellas fincas; y segundo porque al seguir el procedimiento del 199, llegué a la conclusión que la descripción de las fincas afectadas no comprende la superficie de terreno que abarcaba la RG georreferenciada, fundada en mi propio análisis de los antecedentes y documentos existentes y aportados, y no en el silencio de los colindantes.

Si hubiera pensado que invadía, aunque nada hubieran alegado, la hubiera rechazado, e incluso de oficio hubiera comenzado el procedimiento de doble inmatriculación.

Si aun pensando que no invadía, los afectados hubieran argumentado y documentado como hacen ahora, aun creyendo que carecen de título, se hubiera generado en mí cierta duda, que me hubiera movido a pedir aclaraciones antes de tomar seguramente la misma decisión, porque las situaciones posesorias ni acceden al Registro, ni el Registrador puede apreciarlas, ni por tanto pueden prevalecer frente a un derecho inscrito.

Entiendo que no estamos ante un problema de doble inmatriculación, pero sí estamos ante un problema, que no puede ser resuelto por el Registrador porque, tal como se ha planteado, es un problema de interpretación de voluntades, de integración, alcance y validez de documentos privados y acuerdos verbales, y en último término, es un problema de reconocimiento de situaciones de hecho y posesorias.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto no practicar nota al margen de las fincas afectadas, ni citar a conciliación por razón de doble inmatriculación.

No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

Prorrogado el asiento de presentación conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Puede (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Vozmediano Torres registrador/a de Registro Propiedad de Arcos de la Frontera a día veintinueve de noviembre del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. C. R., abogado, en nombre y representación de doña A. M. M. V., doña E. A. M., don L. M. N. G., doña M. E. M. y don M. R. R., interpuso recurso el día 5 de enero de 2023 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos

Previo primero.—Documentos que se acompañan.

Dado que esta parte a fecha del presente escrito no ha retirado el expediente (escrito de solicitud de subsanación de doble inmatriculación y que se adjuntaron con el mismo) del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera se solicita que el mismo (con los originales acompañados, incluidos los poderes notariales) sea remitido a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública para la sustanciación del presente recurso.

Sin perjuicio de ello, esta parte acompañará de nuevo al presente escrito los documentos más relevantes ya aportados,

Previo segundo.—A título ilustrativo, se incorpora croquis de las fincas de mis representados (las fincas n.º 57171/bis, 57171/bis, 5719//bis, 7325 y 5.996) y de las fincas inscritas que han originado la doble inmatriculación (las fincas n.º 12226 y 12225).

En las siguientes imágenes se indican las fincas de mis representados (las fincas n.º 5717//bis, 5717//bis, 5719//bis, 7325 y 5.996), las fincas inscritas que han originado la doble inmatriculación (las fincas n.º 12226 y 12225), así como a situación de la Cañada Real de (...) y de la vía urbana denominada (...). Igualmente, se indica la finca 4 075 (resto de la finca matriz tras ser revivida y segregada dando lugar a las 12225 y 12226).

[se insertan imágenes]

Igualmente, a tal efecto, reproducimos las alegaciones primera y segunda del escrito de solicitud de subsanación de doble inmatriculación (...) orientadas también a identificar las fincas de mis presentados y las que han originado a doble inmatriculación:

Mis representados son propietarios y poseedores, respectivamente, de varias fincas que colindan, por su parte trasera, con la Cañada Real (...), habiéndose inscrito, con posterioridad a su inscripción y en otro folio real diferente e independiente, partes de sus fincas. Las fincas de mis representados son las siguientes:

1. Dña. A. M. V. de la finca registral n.º 57171/BIS de Villamartín inscrita en el Tomo: 613, Libro: 118, Folio: 82 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera (parcela catastral 5122302TF6B52S0001UB. Parte de la finca registral 12226 ha sido inscrita sobre parte de su finca.

“Descripción.

Código registral único: 11002000125109.

Urbana: Solar en (...) Tiene una superficie de ocho metros fachada por quince de fondo, que hacen un total de ciento veinte metros cuadrados. Linda: por la derecha, entrando, con solar de J. N. M.; por la izquierda, con J. L. R, y por el fondo con Cañada Real.” (...)

A título ilustrativo, se incorpora a continuación la representación gráfica catastral de la parcela de mi representada.

[se inserta imagen]

2. Dña. E. A. M. D. J. L. R. de la Finca 571 B/bis de Villamartín inscrita en el Tomo: 613, Libro: 118, Folio: 84 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera (parcela catastral 5122303TF6852S0001HB). Parte de la finca registral 12.226 ha sido inscrita sobre parte de su finca.

“Descripción.

Código registra [sic] único: 11002000125123.

Urbana: Edificio sito en Villamartín, en (...) compuesto de planta baja, constituida por un salón diáfano con columnas destinado a cochera, y planta alta, destinada a vivienda, compuesta de vestíbulo, estar-comedor, cocina, lavadero, tres dormitorios y baño, Tiene una superficie construida de doscientos veintisiete metros y ochenta y cuatro decímetros cuadrados, de los cuales, ciento veintiocho metros corresponden a la planta baja y el resto a la planta alta, Ambas plantas tienen acceso independiente a la vía pública, la alta por la escalera situado en el muro lateral izquierdo del edificio, La superficie útil de la vivienda es de ochenta y dos metros y ochenta y tres decímetros cuadrados. Corona del edificio azotea visitable, a la andaluza, Ocupa todo el solar. Linda a la derecha entrando solar vendido a don J. M. F., a la izquierda solar vendido a don J. A. O.; fondo Cañada Real.” (...)

A título ilustrativo, se incorpora a continuación la representación gráfica catastral de la parcela de mi representada.

[se inserta imagen]

3. D. L. M. N. G. y Dña D. P. M. de la Finca 5719/Bis de Villamartín inscrita en el Tomo: 613, Libro: 118, Folio, 86 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera (parcela catastral 5122304TF6852S0001WB). Parte de la finca registral 12.226 ha sido inscrita sobre parte de su finca.

“Descripción.

Código registral único: 11002000125130.

Urbana: Casa en planta baja en Villamartín en (...) Tiene una superficie construida de ochenta y un metros cuadrados, consta de una soja planta distribuida en comedor-estar, cocinar baño, tres dormitorios y un patio al fondo, una superficie de ciento diecinueve metros cuadrados. El Solar donde se ubica la vivienda tiene una superficie de diez metros de fachada por veinte de fondo, igual a doscientos metros cuadrados, Linda: al frente, por la derecha entrando, Con Don J. L. R.; izquierda, Don D. G. R., y fondo con cañada Real” (...)

A título ilustrativo, se incorpora a continuación la representación gráfica catastral de la parcela de mi representado.

[se inserta imagen]

4. Dña. M. E. M. y D. M. A. C. M. de la Finca 7325 de Villamartín inscrita en el Tomo: 738, Libro: 144, Folio: 148 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera (parcela catastral 5122306TF6852S0001BB), Parte de la finca registral 12.226 ha sido inscrita sobre parte de su finca.

“Descripción.

Código registral único: 11002000219174.

Urbana: Solar sito en Villamartín, situado en (...) Ocupa una superficie de doscientos ochenta metros cuadrados, sobre la que existe construida una Casa de una sola planta, Ocupa lo construido una superficie de doscientos veintisiete metros cuadrados, estando el resto destinado a corral, sin edificar, Linda por su frente con (...), por la derecha mirándola desde dicho frente, con casa número (...), por la izquierda, con casa número (...) y por el fondo con calle (...)

Referencia Catastral: 5122306

Estado coordinación: No consta.” (...)

A título ilustrativo, se incorpora a continuación la representación gráfica catastral de la parcela de mi representada.

[se inserta imagen]

5. D. M. R. R. y D. V. R. R. de la Finca 5.996 de Villamartín inscrita en el Tomo 642, Libro: 124, Folio: 61 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera. Parte de la finca registral 12.225 ha sido inscrita sobre parte de su finca.

“Descripción.

Urbana: Parcela de tierra o solar edificable, al sitio denominado (...) en la villa de Villamartín, hoy con fachada a la carretera (...) Ocupa una superficie de trescientos metros cuadrados, y que linda al Norte con carretera (...); al Sur, Este y Oeste, con la finca matriz de la que se segrega.” (...)

A título ilustrativo, se incorpora a continuación la representación gráfica de la parcela de mi representada.

[se inserta imagen]

Las inscripciones (posteriores a las de mis representados) que han originado las dobles inmatriculaciones son las siguientes:

– Finca registral n.º 12.226 de Villamartín inscrita en el Tomo: 1288, Libro: 197, Folio: 82 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera inscrita a favor de A., N., J. L., M. y M. de A. F. H.

“Descripción.

Código registral único: 1002000516129.

Urbana: Parcela 3 Urbano pertenece a resto de vías urbanas, en término de Villamartín. Tiene una superficie de quinientos setenta y ocho metros con treinta y siete decímetros cuadrados Linda al norte, con resto de la finca matriz; sur con finca segregada número uno, registral 12.225: al Este, con doña M. E. M., doña R. C. M., don J. A. M. ? [sic] don J. L. R., don J. M. F. y don J. N.; y Oeste, con calle de nueva apertura.

CRU; 11002000516129.

La representación gráfica de la parcela resulta de las siguientes coordenadas georreferenciadas: Según resulta de Informe Técnico de Validación Gráfica negativo de fecha quince de enero de dos mil veinte. Sistel (la de referencia ETRS89, coordenadas U, T huso 30: (...)) En trámite de coordinación con al Catastro conforme al art. 10 3 de la Ley Hipotecaria y el apartado 53 de resolución de 29 de Octubre de 2.015 de la Dirección General de los Registro y del Notariado y de la Dirección General del Catastro Cuota.

Referencia Catastral: no consta

Estado coordinación: No Coordinado con Catastro” (...)

– Finca registral n.º 12.225 de Villamartín inscrita en el Tomo: 1288, Libro: 251, Folio: 195 del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera inscrita a favor de A., N., J. L., M. y M. A. F. H.,

“Descripción.

Código registral único: 11002000516112.

Urbana: Parcela 1, Urbano consolidado situada (...) de Villamartín.–Tiene una superficie ochocientos cuarenta y un metros con trece decímetros cuadrados, Linda al norte, con fincas de la calle (...) con referencias catastrales 5122306TF6852S0001BB, 5122307TF6952S. y 5122308TF6B52S0001GB; al sur con (...); al Este con fincas en calle (...), con referencias catastrales 5122309TF6852S0001QB y 5122306TF6852S0001BB y finca en

(...), con referencia catastral 5122310TF6852S0001YB: y Oeste, con terreno urbanizable y (...) CRU 11002000516112

Referencia catastral: 5122312TF6852S0001QB.

La representación gráfica de la parcela resulta de las siguientes coordenadas georreferenciadas: Según resulta de Certificación Catastral Sistema de referencia ETRS89, coordenadas U T.Mo huso 30; (...) Coordinada con Catastro Cuota:

Referencia Catastral: 5422312TF6B52S0001QB

Estado coordinación: No Coordinado con Catastro.” (...)

[se insertan imágenes]

De la descripción literal y de la ubicación georreferenciada de las nuevas fincas registrales (la n.º 12.225 y 12226) resulta que han sido inscritas sobre las partes traseras de las fincas de mis representados. la finca 12.226 se superpone sobre las partes traseras de las fincas n.º 5717//Bis, n.º 5718//bis, n.º 5719//Bis y 7325; y la finca 12.225 se superpone sobre la parte trasera de la finca 5.996.

La finca 12226 ha sido inscrita incluso sobre las representaciones gráficas de las parcelas catastrales de mis representados (...)

Primero. Solicitud de subsanación de doble inmatriculación.

Con fecha 08.11.22 mis representados solicitaron la subsanación de la doble inmatriculación de partes de varias fincas en folios registrales distintos alegando que las nuevas fincas registrales inscritas (la n.º 12.225 y la n.º 12.226 del término de Villamartín) habían sido inscritas con fecha 25 de agosto de 2020 sobre las partes traseras de sus fincas.

Concretamente, que la finca n.º 12226 se superponía sobre las partes traseras de las fincas n.º 5717//Bis (propiedad de Dña. A. M. V.), n.º 5718//Bis (propiedad de Dña. E. A. M. y D, J. L. R.), n.º 5719//Bis (propiedad de D. L. M. N. G. y Dña. D. P. M.) y n.º 7325 (propiedad de Dña. M. E. M. y D. M. A. C. M.); y que parte de la finca n.º 12.225 se superponía sobre la parte trasera de la finca n.º 5.996 (propiedad de D. M. R. R. y D. V. R. R.).

En la referenciada solicitud, tras identificar las fincas de mis representados (las fincas n.º 5717//bis, 57171/Bis, 5719//Bis, 7325 y 5.996) y las inscripciones que originaron la doble inmatriculación (as fincas n.º 12226 y 12225), se expusieron los antecedentes de hecho que evidenciaban la coincidencia de fincas, diferenciando por un lado, la afección que tuvo la inscripción de la finca n.º 12.226 sobre las partes traseras de las n.º 5717/Bis, 5718/Bis, 5719/Bis y 7325, y por otro, la afección que tuvo la n.º 12.225 sobre la parte trasera de la n.º 5996.

En relación con la primera (con la n.º 12226), se alegaron concretamente las siguientes circunstancias que fueron apreciadas por mis representados para deducir la coincidencia de fincas (cfr. alegación segunda del escrito de solicitud de subsanación que ha sido denegada que [...]):

1. Las fincas de mis representados, lindan por su parte trasera o norte con “Cañada Real” (...), pero en ningún caso con otra finca ni mucho menos con la finca matriz u otras fincas resultantes de esta por segregación (la 12.225 y 12226 son fruto de la segregación de la finca 4.975, la misma matriz de la que resultaron las fincas de mis representados).

Igualmente, del resto de linderos de las fincas de mis representados tampoco se extrae que lindaran por ninguno con la finca matriz, en tanto que la descripción de todos, tanto por izquierda como por derecha. es coherente. con propiedades existentes antes de producirse la doble inmatriculación; la finca de Dña. A. M. V. (la registral n.º 5717//bis) linda por la derecha con J. N. M. y por la izquierda, con J. L. R.; la finca de Dña. E. A. M. y D, J. L. R. (la n.º 5718/Bis) linda por la derecha con don J. M. F. y a la izquierda con don J. A. O.; la finca de D, L. M. N. G. y Dña. D. P. M. (la n.º 5719/Bis) linda por la derecha con Don J. L. R. y por la izquierda con Don D. G. R.; la finca de Dña. M. E. M. y D. M. A. C. M. (la n.º 7325) linda por la derecha con casa número (...) y por la izquierda, con casa número (...)

De la descripción de los linderos de la finca registral 5716/bis (...), actualmente propiedad de D. D. N. L., tampoco se deduce que lindara por la izquierda con la finca matriz. Literalmente: “Linda a la derecha entrando resto de donde se segrega; izquierda solar vendido a don J. M. F. y fondo Cañada Real.”. Sin embargo, de la ubicación dada a la 12.226 (que ahora sería colindante por la izquierda con la finca 5716/Bis) resulta inexplicablemente colindante,

A título ilustrativo, se adjunta la siguiente representación gráfica explicativa de lo anteriormente expuesto.

Si relacionamos la descripción literal de los linderos de las fincas de mis representados, por la izquierda y derecha, con la siguiente imagen (configurada atendiendo a los linderos registrales) apreciamos que estos coinciden, No obstante, como hemos dicho existe discordancia si los relacionamos con la ubicación dada a la nueva finca registral 2.226.

[se inserta imagen]

Resulta además relevante que las escrituras de segregación que dieron lugar a las fincas de ms representados (siendo la finca matriz la 4.975) (donde quedaron identificados os linderos de las fincas resultantes, tanto de fondo siendo estos con “Cañada Real” como por izquierda y derecha siendo estos coherentes con la distribución representada en la imagen anterior) fueron otorgadas por J. H. A. la promotora del expediente que ha

dado lugar a la “resurrección” de la finca matriz y a la segregación de esta de dos porciones de terreno (la finca 12225 y 12226), los cuales han sido inscritos sobre las fincas de mis representados.

Resulta paradójico, que Dña. J. H. A. haya promovido la inscripción de las fincas 12225 y 12.226 sobre las partes traseras de las fincas de mis representados cuando ella misma, al menos, desde el momento en el que se segregaron las fincas de mis representados conocía perfectamente la ubicación de estas (y que se extendían hasta la Cañada Real), máxime cuando en dichas partes existen, además, construcciones propiedad de mis representados.

2. La finca registral 4.975, de la que se han segregado las nuevas registrales 12.225 y 12.226 (las cuales ahora se superponen sobre partes de las fincas de mis representados) y anteriormente las fincas de mis representados, como consecuencia de haber sido agrupada a la 8,900 (procedente de la registral 2.785) para formar la registral 8,901 transmitida a Residencial Villamartín, S.L. La registral 8.901, a su vez, se integró en la UE 6 quedando dividida en varias parcelas e igualmente extinguida. La finca 4.975, jurídica y registralmente quedó extinguida y sustituida por las correlativas fincas de resultado.

Posteriormente, la registral 4.975 ha sido revivida dando lugar a la segregación de la 12.226 y 12.225 tras haber ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de parcelación inscrito, por lo que esta parte entiende que no cabía su resurrección, sino, en cualquier caso, la inmatriculación de la parte de la 4.975 que hipotéticamente se entendía que no formaba parte de la UE-6. pues desbordaba claramente lo que es un mero error material o de hecho al introducir alteraciones sustanciales del contenido de los derechos inscritos al afectar no sólo a la configuración física de la finca de origen sino incluso a su misma titularidad dominical (...)

3. Con las certificaciones catastrales de parcelas de mis representados se acreditó también (además consta en los folios registrales el lindero de fondo con Cañada Real) que sus fincas se extienden hasta los límites de la Cañada Real (...) (tanto en superficie que en sus partes traseras no figura ningún titular y que lindan directamente con propia Cañada. Dicha circunstancia también se deduce de sus títulos de propiedad y de lo inscrito en el Registro También fue advertida oralmente y por escrito por los titulares catastrales y registrales en el trámite del 199 LH (...)

Así, la finca registral 12.226 se superpone sobre partes de las fincas de mis representados

4. Del expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Villamartín (...) y por el que se concede la licencia de segregación que ha dado lugar a la inscripción de las fincas 12.225 y 12226, se deduce que la ubicación dada por dicha Administración a la finca 12.226 (denominada “finca n.º 3” en el expediente administrativo), no se corresponde con la finalmente inscrita, es decir, no se corresponde con las construcciones traseras de las fincas de mis representados (dado que sobre ellas no hay vía urbana alguna, sino construcciones propiedad de mis representados), en tanto que se describe como “Urbano perteneciente a resto de vías urbanas, de superficie 578 m².

[se insertan imágenes]

En la imagen anterior, se aprecia que la finca 12.226 ha sido ubicada sobre las construcciones de mis representados y no sobre ninguna vía urbana.

5. Sin perjuicio de lo ya expuesto, esto es que la finca registral 4.975 estuviera extinguida por su agrupación con otras (la 8900, la cual a su vez pasó a formar la 8.901 que a su vez se dividió en otras), esta parte entiende que el Ayuntamiento de Villamartín, en el expediente administrativo antes referenciado, ubicó, en todo caso, la finca 12.226 (identificada como “finca n.º 3” en dicho expediente) en la llamada (...) (vía urbana) y no sobre la finca y edificaciones de mis representados.

Dicha argumentación se refuerza Si tenemos en cuenta la ubicación originaria de la finca matriz (la 4.975) y como han ido quedando configuradas las fincas registrales que se han ido segregando de esta. De este modo, se aprecia que existe un camino o calle denominada (...) ubicada entre las fincas que fueron fruto de la segregación de la 4.975 y consecuentemente, dentro de la ubicación originaria de la finca 4.975.

[se inserta imagen]

Aunque actualmente dicha porción de terreno consta en Catastro configurada como un vial público (...) y se usa como tal, en el historial registral de la finca 4.975 no consta ninguna segregación ni cesión dicho terreno al Ayuntamiento, ni a nadie, para viales, deduciéndose que, si en algún sitio pudiera ubicarse la finca 4975 antes de ser “revivida”, sería en este lugar,

Y efectivamente es ahí donde el Ayuntamiento de Villamartín pretendió ubicar la finca 12226 (identificada como “finca n.º 3” en el expediente administrativo) como se infiere de la descripción que le da “Urbano perteneciente a resto de vías urbanas, de superficie 578 m².”, y no encima de las edificaciones de mis representados.

En este mismo sentido, del PGOU vigente en Villamartín se deduce que ninguna “vía urbana” discurre sobre las edificaciones de mis representados donde se ha inscrito la finca 12.226 (...) Dicha zona tiene la calificación de RTC (Residencial Tradicional Común):

[se insertan imágenes]

6. La ubicación rectificativa dada por D. J. H. A. y Residencial Villamartín, S.L. a la finca 4.975 una vez que esta fue incorporada a la UE-6 no se corresponde en absoluto con la que posteriormente se le ha dado tras “revivirla” (...)

[se inserta imagen]

Repárese que dicha configuración, sitúa el resto de finca 4.975 sobre parte del camino denominado hoy día (...) Igualmente, obsérvese que el referenciado plano es coincidente (tanto por la descripción de las fincas como por el arquitecto que lo realiza) con el descrito en la certificación registral (CSV.: [...]) (...)

7. La ubicación dada finalmente a las fincas 12.225, 12.226 y 4.975 tras “revivir” esta última no se corresponde en absoluto con la descripción dada, antes de su segregación, de la finca 4.975 en la escritura de escritura de “aclaración” de fecha 12.12.17 otorgada por la Notario de los Palacios y Villafranca Dña. Amelia Pérez-Embid Wamba.

La descripción dada en dicha escritura se aproxima mucho más e la plasmada en el anterior plano:

“Resto de finca matriz: Urbana. Parcela de terreno sita en Villamartín (Cádiz, con una superficie de mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados, que linda al Norte, Cañada de (...) y carretera del mismo nombre; Sur, finca serenada vendida a Residencial Villamartín, Este, carretera (...); y Oeste, J. H. G.”.

En este sentido, no se deduce de dicha descripción que la finca 4.975 linde por ninguno de sus linderos con las fincas de mis representados.

Vid. Inscripción segunda (Rectificación y constatación de resto) de la finca 4.975 (...)

8. En cualquier caso, partiendo de la premisa que ha dado lugar a la “resurrección” de la finca 4.975, esta es la expuesta en la escritura de aclaración ya referenciada de fecha 12.12.17:

“se agrupó la totalidad de la finca registral 4 975, con una porción segregada de 2188,05 m2 de la finca registral 2785 Cuando lo que realmente ocurrió es que una porción de mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados de la finca registral 4975 no entró nunca en la denominada Unidad de Ejecución UE6, Y es que lo que se debió agrupar fue una finca segregada de la finca registral 4975 (de 8460,50 m²), con otra finca segregada de la finca registral 2785 (la finca registral 8 900), (de 3945,05 m²) para formar una nueva finca agrupada con una superficie total de 12405,55 m² quedando un resto de finca de 1,757 metros cuadrados, y la finca 8,900 aumenta en esos 1.757 metros cuadrados, disminuyendo esos metros de la finca registral 2.785.”

Debería resultar que, si toda la finca 4.975 no se agrupó a la 8900, y pudiera haber quedado un resto de 1757 metros cuadrados, este se ubicase en una zona colindante con la UE-6. Sin embargo, ni el resto actual de la 4.975, ni las registrales 12.225 y 12.226 colindan por ningún punto con la UE-6 quedando casual en radas dichas fincas separadas de la UE-6 por el camino antes referenciado (...)

9. En este sentido, dado que las propiedades de mis representados han lindado desde siempre por su parte norte o de fondo con la Cañada Real (...) es fundamental saber cuál es la ubicación exacta de dicha vía pecuaria. para determinar igualmente con exactitud cuál es la ubicación exacta del lindero norte de la finca de mis representados y consecuentemente hasta donde se extienden los límites de su propiedad por dicho lindero.

En este sentido, los límites de dicha vía pecuaria han permanecido inciertos (aproximados, pero no exactos) desde su constitución mediante Proyecto de Clasificación aprobado por Orden Ministerial de 7 de febrero de 1956, publicado en B.O.E. N 0 48, de 17 de febrero de 1956.

Sin embargo, la tramitación del expediente administrativo: VP@656/2017 por la Consejería de Agricultura, Ganadería, Pesca y Desarrollo Sostenible, ha dado como resultado el deslinde parcial de la V.P. Cañada Real de (...) en el tramo que discurre entre la carretera (...) y el núcleo urbano, Villamartín (Cádiz), y consecuentemente, como hemos dicho anteriormente, la fijación exacta de los límites de la dicha vía pecuaria en dicho tramo. Por tanto, no ha sido hasta dicho deslinde cuando se ha ubicado de forma exacta el lindero norte de la finca de mis representados hasta donde se extienden los límites de su propiedad por dicho lindero. Dicho deslinde ha quedado representado así:

[se inserta imagen]

Así, una vez firme el referenciado deslinde administrativo (<https://www.iuntadeandalucia.es/servicios/participacion/todosdocumentos/detalle/243476.html>) sabemos con exactitud la prolongación de fondo de las fincas de mis representados, así como su cabida exacta hasta llegar a la linde ahora exacta de la Cañada.

Igualmente, como se infiere del propio expediente de deslinde. mis representado constan como propietarios directos por dicha colindancia, hecho este que no ha sido objeto de alegación alguna por Dña. J. H. A. ni por sus herederos, a pesar de ser Dña. J. la promotora de dicho expediente de deslinde.

[se inserta imagen]

10. Es necesario precisar aquí que las fincas de mis representados fueron fruto de un proceso de segregación, parcelación y venta iniciado muchos años atrás, mediante por los originarios propietarios de la finca (...), también conocida como (...) sin embargo, fue posteriormente, entre los años, 1977 y 1997 cuando a madre de os actuales titulares de las fincas que han originado las dobles inmatriculaciones, Dña. J. H. A. (titular registral de la finca matriz en aquel momento), formalizó dichas operaciones en escrituras públicas otorgándolas a favor de los que en aquel entonces eran propietarios de las porciones de terreno previamente segregadas y transmitidas.

Esta parte entiende que el otorgamiento de dichas escrituras de segregación y venta directamente a favor de los titulares actuales en aquel momento (sin tener en cuenta a los propietarios intermedios que habían adquirido mediante contratos privados de compraventa) tuvo como finalidad la de agilizar y evitar, de forma no acorde a

Derecho, la sustanciación, en su caso, de los correspondientes expedientes de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido.

Dado que dichas parcelas lindaban al fondo con la Cañada Real de (...) desconociéndose en aquellos entonces, como hemos dicho, los límites exactos de dicha vía pecuaria, los titulares originarios de la finca matriz transmitían mediante contrato privados de compraventa una superficie de parcela determinada que sabían que se prolongaba hasta los inciertos límites de la vía pecuaria, circunstancia esta coherente con los linderos descritos tanto en dichos contratos de compraventa como posteriormente en las escrituras de segregación y venta. Llámese la atención que en todos ellos se describe el lindero de fondo con Cañada Real.

Esta parte ha podido acceder a varios de esos contratos privados previos al otorgamiento de las mencionadas escrituras de segregación y venta donde queda perfectamente acreditado lo anteriormente expuesto (...)

“Linda por su lado izquierdo con la casa propiedad de D. J. A. y por su lado derecho con otro solar, del que se desgrega, propiedad de D. J. M. F., por su parte trasera con la cañada y por su parte principal o fachada con carretera (...)”.

Llámese la atención que dicho contrato, es anterior a la escritura pública de segregación y venta de fecha 20.08.84 (...) (otorgada Dña. J. H. A.) y que de la descripción de sus linderos se deducen las siguientes circunstancias:

– Que ya en el año 1976 la extensión por el fondo de la finca se prolongaba hasta los límites de la cañada por lo que no solo Dña. J. H. A. así lo configuró posteriormente en el momento de su segregación en la escritura pública del 20.08.84, sino también las anteriores transmitentes en contrato privado de compraventa.

– Que ya en el año 1976 lindaba por la derecha, solamente (pero no con la finca matriz) con la finca propiedad de D. J. M. F., actualmente propiedad de mi representada (Dña. A. M. M. V.) e hija del Sr. M. F. del cual adquirió por donación en el año 2005.

– Que igualmente, en el año 1976 lindaba por la izquierda solamente (pero no con la finca matriz) con la finca de D. J. A., actualmente propiedad de D. L. M. N. G. y Dña. D. P. M. los cuales adquirieron en 2021 de Dña. E. A. M. y D. J. L. R., los que a su vez adquirieron de D. J. A. en 2009 mediante herencia.

En relación con la segunda (con la n.º 12225), nos remitimos a la alegación tercera del escrito de solicitud de subsanación que ha sido denegada (...), no obstante, a continuación, también exponemos resumidamente, las circunstancias que fueron apreciadas por mis representados para deducir la coincidencia de fincas:

1. Como hemos referenciado en el apartado anterior; también la finca 5,996 fue fruto del proceso de segregación, parcelación y venta iniciado muchos años atrás. mediante contratos privados de compraventa, por los originarios propietarios de la finca (...) otorgándose posteriormente en el año 1987 escritura pública a favor de D. A. N. R. y Dña. J. B. V. (propietarios en aquel entonces de la porción de terreno previamente segregada y transmitida), de forma no acorde a Derecho, pues procedía la sustanciación, del correspondiente expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo interrumpido. De este modo, no se tuvo en cuenta a los propietarios intermedias que habían adquirido mediante contratos privados de compraventa

Dado que dichas parcelas lindaban al fondo con la Cañada Real de (...) y se desconocían los límites exactos de dicha vía pecuaria (no han sido conocidos con exactitud hasta su deslinde parcial), los titulares originarios de la finca matriz transmitían mediante contrato privados de compraventa una superficie de parcela determinada que se prolongaba hasta los inciertos límites de la vía pecuaria.

Y precisamente eso ocurrió en el caso de la finca 5.996. Llámese la atención que en todos ellos se describe el lindero de fondo o con Cañada Real.

Así, mediante contrato privado de compraventa de fecha 29 de julio de 1987 (...) quedó documentada (antes de la escritura da segregación y venta otorgada por Dña. J. H. A.) y formalizada la transmisión del terreno actualmente propiedad de mi representado entre otros propietarios anteriores del mismo (entre D. J. M. A. N. S., como parte vendedora y D. A. G. G., como parte compradora).

En dicho contrato, se establece la ubicación del solar, así como su extensión. Literalmente, en su expósito I dispone que:

“D. J. A. N. S., es dueño en pleno dominio de un solar sito en la carretera de (...) (Cádiz), en el término municipal de Villamartín, - con una extensión superficial de 300m2, (trescientos metros cuadrados).”.

Sin embargo, en la cláusula adicional cuarta establecía lo siguiente:

“El vendedor cede sus posibles derechos, que pudiera tener, de prolongación solar hasta la vía agropecuaria.”.

En cuanto al tracto sucesivo, el mencionado documento establecía lo siguiente en su expósito II:

“D J. A. N. S., adquirió a través de contrato privado de compraventa, en fecha de 11 de agosto de 1986, el citado solar, de D. R. R. G., quien a su vez, y siguiendo el tracto sucesivo, lo adquirió el 5 de septiembre de 1968, de D. J. H. C., el cual, a su vez, y siguiendo la misma fórmula contractual, D. M. H. G. el 12 de febrero de 1963.”

Llámese la atención que a persona que vende dicho terreno en 1963, D. M. H. G., es el padre de Dña. J. H.

A.

De este modo, se desprende, que el terreno efectivamente transmitido por las personas referenciadas en el expósito II del contrato privado de compraventa y que actualmente titula y posee mi representado, fue una franja de terrero descrita de 300 m2 que se extendía hasta los límites de la Cañada Real, por lo que entre la propiedad de mi representado y la cañada no existe ninguna otra parcela o finca, más que la de mi representado.

Sorprende sobremanera como se ha podido catastrar a su nombre e inscribir recientemente en el Registro de la Propiedad, una superficie vendida por el padre de Dña. J. H. A. (D. M. H. G.) el 12 de febrero de 1.963 a D. J. H. C., tal y como se desprende del referenciado contrato de compraventa, máxime si tenemos en cuenta que según la Proposición de Deslinde elaborada por la Administración dicho terreno (recientemente inscrito) tiene una intrusión de 359,9435 m2 en la Cañada Real.

En este mismo sentido, mediante contrato privado de compraventa de fecha 14 de mayo de 1996 (...) (posterior al anteriormente referenciado) mi representado adquirió el referenciado solar de D. J. D. G. Dicho contrato, describía el referenciado inmueble con el siguiente tenor literal.

“Urbana. Parcela de tierra o solar edificable, al sitio denominado (...) en esta villa, hoy con fachada a la ct.ª de (...)”

Ocupa una superficie de 300 m2 (trescientos metros cuadrados) y linda al norte con la ct.ª de (...), al sur con cañada, al este con solar y casa del Sr. R. y este con casa de F.; Inscripción en Tomo 642 n.º 5996”.

De este modo, mi representado compró un solar que se extendía por su lindero sur hasta los límites de la Cañada Real, por lo que ni la promotora del expediente, ni sus herederos pueden ser titulares dominicales de ninguna porción de terreno situada entre medio.

Así, de los contratos de fecha 29 de julio de 1987 y de fecha 14 de mayo de 1986 se extrae que los sucesivos propietarios del solar en cuestión, además de transmitir los 300 metros cuadrados de los que legalmente podían disponer, cedían también los posibles derechos que pudieran ostentar sobre el resto de los terrenos que se prolongaban Sin solución de continuidad hasta los límites de la vía pecuaria (los cuales hoy se delimitan mediante el presente expediente administrativo de deslinde),

2. El error en la descripción de los linderos de la finca de mi representado en la escritura de compraventa se hace igualmente palpable si atendemos al título de propiedad (escritura de segregación y compraventa de fecha 31 de agosto de 1993 otorgada por Dña. J. H. A. y D. J. V. G. [...]) de la finca colindante por su izquierda, esta es la finca 6741 (también procedente de la registral 4.975).

D. R. V. M. (hijo de D. J. V. G.), es titular actual de la finca registral 6741 (finca que colinda según los linderos resultantes de su inscripción la por la derecha solamente con la de mi representado), a quien le constaba una superficie escriturada y registrada de 600 m2, y de 769 m2 en Catastro,

Según la descripción originaria de los linderos de esta finca, resulta que linda al norte o frente con la calle (...); al Sur con la Cañada de (...); Al Este con calle en formación (...); y al Oeste con J. D. G. (anterior propietario de la finca de mi representado), pero no con ningún terreno de del [sic] que fuera titular entonces Dña. J. H. A. ni cuya posesión ostentase, a excepción de la calle en formación, pues su en algún lugar estuviese el resto de la 4.972 sería en dicha calle.

De este modo. es evidente que si la propiedad del vecino colindante por la izquierda de mi representado se extiende, de norte a sur, desde la Calle (...) hasta la cañada y solo colinda por el oeste con mi representado, la propiedad de mi representado igualmente colinda por el sur con la cañada.

3. La ubicación dada finalmente a las fincas 12.225, tras “revivir” la 4.975 esta última no se corresponde en absoluto con la descripción dada, antes de su segregación, de la finca 4.975 en la escritura de “aclaración” de fecha 12.12.17 otorgada por la Notario de los Palacios Villafranca Dña. Amelia Pérez-Embid Wamba,

“Resto de finca matriz: urbana. Parcela de terreno sita en Villamartín (Cádiz, con una superficie de mil setecientos cincuenta siete metros cuadrados que linda al Norte, Cañada de (...) y carretera del mismo nombre; Sur, finca segregada y vendida a Residencial Villamartín S.L.; Este carretera de (...); y Oeste, J. H. G.”.

Ello se debe a que por el sur debiera disponer que linda por su parte sur con la finca segregada y vendida a D. A. N. R. (titular de la 5.996 en su inscripción 1.ª) actualmente titularidad de mi representado y con la vendida a D. J. V. G. (titular de la 5.996 en su inscripción 1.ª), actualmente titularidad de D. R. V. M.

4, En cualquier caso, partiendo de la premisa que ha dado lugar a la “resurrección” de la finca 4.975, esta es la expuesta en la escritura de aclaración ya referenciada de fecha 12.12.17:

“se agrupó la totalidad de la finca registral 4.975, con una porción segregada de 2188,05 m2 de la finca registral 2785 Cuando lo que realmente ocurrió es que una porción de mil setecientos cincuenta y siete metros cuadrados de la finca registral 4975 no entró nunca en la denominada Unidad de Ejecución UE6, Y es que lo que se debió agrupar fue una finca segregada de la finca registral 4975 (de 8460,50 m2), con otra finca segregada de la finca registral 2785 (la finca registral 8.900), (de 3945,05 m2) para formar una nueva finca agrupada con una superficie total de 12.405,55 m2 quedando un resto de finca de 1.757 metros cuadrados, y la finca 8.900 aumenta en esos 1,757 metros cuadrados, disminuyendo esos metros de la finca registral 2 785.”

Debería resultar que, si toda la finca 4.975 no se agrupó a la 8.900, y pudiera haber quedado un resto de 1.757 metros cuadrados, este se ubicase en una zona colindante con a UE-6. Sin embargo. ni el resto actual de la ni las registrales 12.225 y 12.226 colindan por ningún punto con la UE-6 quedando casualmente separadas dichas fincas separadas de la UE-6 por el camino antes referenciado (...)

5. Más si cabe. con fecha 19 de octubre de 2006, Dña. J. H. A. presentó demanda de juicio ordinario contra D. M. R. R. (mi representado) y D V. R. R. (hermano de mi representado) en ejercicio de acción reivindicatoria de propiedad sobre la franja de terreno señalada aproximadamente con la letra "A" en la siguiente imagen dando lugar al procedimiento ordinario n.º 547/2006 tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción N.º 1 de Arcos de la Frontera (...)

[se inserta imagen]

Sin embargo, tras contestar mis representados a la demanda y celebrarse el acto de audiencia previa, Dña. J. H. A., escasos días antes del juicio, formuló renuncia a la acción ejercitada alegando que carecía de legitimación activa en los términos planteados por mi representado en la contestación a la demanda dado que carecía de titularidad dominical alguna.

En dicho escrito de renuncia (...) reconoce literalmente lo siguiente:

"Que asimismo ha quedado acreditado que los demandados don M. y don V. R. R. tienen título de propiedad sólo sobre 300 metros cuadrados de terreno, siendo así que con la edificación que han levantado ocupan una parcela de terreno de más de 300 metro [sic] cuadrados, extralimitación que reconocen haber realizado sobre terreno de dominio público, y cuya superficie exacta ha quedado pendiente de determinación."

Con fecha 5 de septiembre de 2007, el Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción n.º 1 de Arcos de la Frontera dictó sentencia (...) cuyo fallo fue el siguiente:

"Desestimo íntegramente la demanda interpuesta por la Procuradora D.ª A. R. C., en nombre y representación de J. H. A. contra D. V. y D. M. R. R. representados por la Procuradora D.ª C. R. R. y, en consecuencia, absuelvo a estos últimos de todos los procedimientos efectuados en su contra.

Condeno a D.ª J. H. A. al pago de las costas del presente procedimiento."

De este modo. la Sra. H. renunció unilateralmente a la acción reivindicatoria del terreno señalado con la letra en la referenciada imagen teniendo en este sentido la sentencia referenciada efecto de cosa juzgada.

A tal efecto se acompañaron, junto con el escrito de solicitud, los siguientes documentos: (...)

Segundo. Calificación del Registro de la Propiedad de Arcos de las Frontera [sic].

Tras alegar mis representados los hechos y fundamentos de derecho oportunos, aportar la documentación correspondiente y presentar dicho documento en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera es objeto de calificación negativa (C.S.V.: [...]), (...) con arreglo a los siguientes:

"Presupuesto de hecho registral.

Existen tres fincas inscritas, 4975, 12225 y 12226 que se hayan georreferenciadas tras seguir el correspondiente procedimiento registral.

Dos de ellas lo fueron en virtud de certificación catastral, y otra en virtud de informe de validación alternativo. Las dos primeras están coordinadas con Catastro, y la tercera sin coordinar. Serían linderas fondo o lateral de las fincas que a continuación se indican.

Existen varias fincas inscritas, sin georreferenciar, y cuyas descripciones literarias se basan en su procedencia, segregación de la 4975, en su situación, indicación de superficie, e incluso en todas menos en una, consta indicación de metros de fachada por fondo. Todas tienen fachada a (...) Los linderos son personales, y se indica fondo calle o Cañada Real. Respecto de estas fincas, se invocan y acreditan, las diferencias que resultan entre las descripciones resultantes de la literaria registral, y de la literaria y gráfica catastral.

Este segundo grupo de fincas está constituido por la 5717 Bis, 5718 Bis, 5719 Bis, 7325, 5996.

Sobre dicho presupuesto, se presenta escrito por Don F. C. R., abogado, en representación acreditada de los titulares registrales de este segundo bloque de fincas, con el fin de que se proceda a tramitar el procedimiento de doble inmatriculación del artículo 209 LH, por entender que se produce duplicidad en los términos que explica, entre las fincas del bloque primero y las del segundo.

En puridad y a mi juicio, son varios supuestos de posible doble inmatriculación, si bien dado el origen común de las fincas afectadas en la 4975, y el planteamiento también común del problema planteado, se resuelve la pretensión con una sola resolución.

Fundamentos de Derecho.

En la emisión del siguiente informe, he tenido en cuenta, principalmente, además de la doctrina en materia de doble inmatriculación, y georreferenciación, los siguientes:

Artículo 1 de la LH, en tanto que recoge el principio de salvaguarda judicial de los asientos.

Artículo 5 de la LH, que no admite el acceso de los títulos referentes al mero o simple hecho de la posesión al Registro.

Artículo 9 de la LH, en relación con el 47 del RH, como reflejo del principio de especialidad en cuanto la identificación de las fincas, y en particular el 47 del RH, de las procedentes de segregación.

Artículo 32 de la LH, que recoge el principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, y que se aplicaría a las fincas inscritas y georreferenciadas o en, proceso de georreferenciación, frente a pretensiones que aún con base catastral, carezcan de inscripción registral (RDGSJyFP 20 de Junio de 2.022).

Artículo 38 LH, principio de legitimación, y sobre todo, en su vertiente de presunción de exactitud en cuanto a existencia y contenido del derecho, pero también de la finca, en cuanto a ubicación y delimitación geográfica

expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real, en los supuestos de coordinación, entre Registro y Catastro, conforme al artículo 10.5 de la LH. Aplicable respecto de las fincas 4.975 y 12225.

Artículo 40 LH, que regula los procedimientos de rectificación de los asientos registrales, y que aboca al pronunciamiento judicial en caso de falta de acuerdo.

Artículo 199 de la LH, que regula el procedimiento de incorporación de las bases gráficas al Registro con citación de afectados.

Artículo 209 de la LH, que establece el procedimiento para resolver los supuestos de doble inmatriculación.

Artículo 3.3 del TR Ley del Catastro, que dispone que 'salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos', frente a la pretensión de hacer prevalecer la superficie catastral de alguna de las fincas del segundo grupo, de modo que ese reconocimiento supondría dar por buena la doble inmatriculación.

Artículo 2.2 de la norma anterior, que declara que lo dispuesto en esta ley 'se entenderá sin perjuicio de las competencias y funciones del Registro de la Propiedad y de los efectos jurídicos sustantivos derivados de la inscripción de los inmuebles en dicho registro.'

El concepto de doble inmatriculación que resulta de regulación al respecto y de la doctrina, implica que dicho supuesto tiene lugar cuando una finca o parte de ella, ha tenido acceso al Registro en dos folios o historiales diferentes. Se produce generalmente por la forma de descripción de las fincas, sobre todo en cuanto a la identificación de los linderos, siendo lo más frecuente el que exista un lapso de tiempo entre uno y otro acceso, lo que justifica esa posible confusión de aquellos, aunque sean hijos. En los casos de segregación las imprecisiones son más frecuentes en la definición de los linderos resultantes.

Facilitaba la existencia de los supuestos de doble inmatriculación la no identificación gráfica de las fincas, de modo que actualmente la identificación de las mismas a través de las coordenadas georreferenciadas, evitará que se produzcan los supuestos de doble inmatriculación en un futuro, pues actualmente se seguirán detectando entre dos fincas no georreferenciadas, o incluso entre una que lo esté con otra u otras que carezcan de georreferenciación.

Si atendemos a las descripciones registrales de ambos grupos de fincas, el supuesto de hecho 'doble inmatriculación', no existiría técnicamente, pues cada una de las fincas del grupo dos conservaría las dimensiones que el Registro define respecto a las fincas señaladas en primer lugar, que registralmente no las invaden, y que sumarían el resto de finca que quedó tras las segregaciones que dieron lugar a las afectadas.

Ahora bien, esta conclusión resulta así expuesta lineal o simple, y no refleja la complejidad de la situación que se nos plantea.

La complejidad deriva de la situación de hecho existente, que solo se ha puesto de manifiesto con cierta claridad en las conversaciones previas a la presentación del escrito que motiva este informe.

Deriva también del iter registral de todas estas fincas, y especialmente de las ya georreferenciadas, que lo han sido tras un proceso de años que permitió su identificación y recuperación registral con intervención de las Administraciones afectadas. Más tarde se completó el proceso de identificación mediante la georreferenciación, y con citación de los propietarios afectados en el procedimiento del artículo 199 de la LH, sin que en tal momento se realizaran no ya las argumentaciones ahora efectuadas que hilvanadas y documentadas por un profesional reflejan la derivada jurídica en la que podemos movernos, sino que no se realizó alegación fundamentada alguna o aportación documental que permitiera a la Registradora instalarse en una duda razonable sobre la cual fundar la negativa a georreferenciar.

No pretendo en base a lo anterior, instalarme sin más en el rechazo a la pretensión del promovente fundándome en que el momento en que debieron hacer alegaciones fue en el curso del procedimiento del artículo 199 de la LH, pues todo es susceptible de ser revisado aunque el procedimiento se convierta en más complicado una vez que la georreferenciación ha sido inscrita. Y es que su intervención en este procedimiento, podía haber evitado la inscripción de la RG, pero no la existencia registral de las fincas, que también parece discutirse.

La finca origen de la 12.225 y la 12.226, la 4.975, es la resto que quedó tras numerosas segregaciones que dieron lugar a las fincas 5717 bis, 5718, bis, 5719, 7328 y 5996. La finca 4975, se incorporó en parte a una UE, y quedó un resto de ella. del que resultaron la 12225 y 12226, quedando así determinado tras un proceso de aclaración, concreción y rectificación registral.

Estas fincas del segundo grupo, a las que llamaré fincas afectadas, accedieron al Registro conforme a las descripciones contenidas en los títulos, que las configuraban sin lugar a dudas como fincas de superficie determinada, con fachada en (...) Otra cosa no hubiera permitido su inscripción. Los mismos metros que las integraban a ellas, minoraban la superficie de la matriz. Ni uno menos ni uno más. Por lo tanto la pretensión que late en el escrito de que siempre fueron fincas de superficie indeterminada porque llegaban hasta la Cañada, fuera cual fuera dicho límite, carece de fundamento desde el punto de vista registral. Los metros segregados, que eran los que eran, llegaban hasta lo que entonces se identificaba por los vecinos como Cañada, y por eso se identificaba el lindero fondo como tal.

Se invoca que de las conversaciones y tratos originarios, o de la redacción de los documentos privados de venta de las parcelas segregadas, que se acompañan, ha de deducirse la voluntad de ceder a los compradores todo el terreno que llegaba hasta la Cañada no de entonces, sino de ahora ya definida por el deslinde correspondiente. Sin embargo tales elucubraciones, ni pudieron quedar reflejadas en los títulos, ni pudieron ni hubieran podido reflejarse registralmente. De manera, que de nuevo concluimos que las fincas registrales, son las que son, y para añadirles más metros ha de acreditarse el título de adquisición.

Si las fincas segregadas fueron registralmente bien configuradas en su momento, la vía para rectificar su superficie sería o la del exceso de cabida, o la de agregación de terrenos.

La del exceso, entiendo que ni cabe ni se invoca como tal, pues implicaría que por error de descripción no se comprendía la superficie correcta, en una finca perfectamente definida por sus linderos. Se intentó en una finca, procedente también de la 4975, y quedó rechazada la pretensión, oponiéndose además la finca origen o matriz que conservaba resto. Contra la resolución no aceptando el exceso, no se presentó recurso.

La de agregación de terrenos, puede prosperar, pero exige que el titular de los mismos los ceda en el negocio que se decida. Según el Registro el titular registral es causahabiente de la otorgante de los documentos de segregación y venta, y sostiene el promovente que ya les transmitió, y nada nuevo ha de transmitirles. Sin embargo si se reconocen en el escrito como 'poseedores' de parte de sus fincas, no como propietarios por tanto

Si el anterior propietario ya les transmitió, pero aun así no se identifican como propietarios de esos excesos de terreno, es porque entienden que la titularidad dominical es de un tercero, y este tercero sería la Administración autonómica titular de la Cañada, hoy ya deslindada.

En definitiva, la situación que se pone de manifiesto en el supuesto que nos ocupa implica que de hecho hay una superficie de terreno poseída por quienes carecen de título, o al menos de título pacífico pues ha de forzarse su interpretación, y desde luego no puede sostenerse que el título esté inscrito.

La titularidad de esa superficie debe corresponder o bien a quien la ostentara cuando las fincas afectadas se crearon por segregación, o bien corresponderían a la Administración titular de la Cañada, una vez deslindada ésta.

Del escrito resulta la alegación de posesión por tiempo, pacífica y evidente, a través incluso de la existencia de construcciones. Pero esta cuestión, no puede ser apreciada por el registrador.

Las pretensiones relativas a los derechos posesorios frente a la Administración, como también se refleja en el escrito y en las manifestaciones ante mi realizadas, tampoco pueden ser atendidas para alterar la situación registral de las fincas 12.225 12.226 y 4975 sin consentimiento de sus titulares.

Pero es que además dichas pretensiones de que se trata de terrenos de titularidad pública, no se corresponden con los documentos que obran en Registro y que se acompañaron o aportaron para practicar las inscripciones en cuya virtud se rectificaron las que afectaban a la finca registral 4975, de la que a su vez proceden las otras dos 12225 y 12226; ni tampoco de los documentos aportados por la Delegación de Medio Ambiente cuando les fue notificada la pretensión de georreferenciar aquellas fincas, momento en el que pudieron y debieron manifestar su oposición si estimaban y podían acreditar la titularidad pública de estos terrenos. Entonces estaba pendiente el deslinde, que hoy está concluido parcialmente según manifiesta el promovente.

Lo mismo ocurre respecto de la argumentación sobre la correspondencia de parte de los terrenos que constituyen esas fincas con viales situados en coordenadas distintas a las georreferenciadas, de modo que se señala que trasladadas las fincas a otras coordenadas, quedarían las superficies al fondo de las fincas afectadas, libres para ser incluidas como partes de las mismas, aunque su descripción inicial registral difícilmente puede abarcarlas. Pero es que además el Ayuntamiento intervino en el documento de aclaración de la procedencia de los terrenos afectados por la configuración de la UE y también se le notificó la pretensión de georreferenciación y en ningún momento manifestó que estuviesen incorrectamente situados.

Sólo los titulares ahora promoventes pudieron y debieron poner de manifiesto que títulos amparaban sus pretensión [sic] de que sus fincas abarcaban esas superficies en el momento en que se tramitó el procedimiento de georreferenciación. Sólo uno realizó alegaciones por escrito, fuera de plazo, y que aun así fueron estudiadas. Su contenido era el mismo de las manifestaciones verbales que alguno de ellos realizó en la oficina o por teléfono. No invocaron título, ni aportaron documentación. Solo invocaron posesión.

Por todo ello, porque se estudiaron todos los historiales, todos los antecedentes y toda la documentación, porque existe un procedimiento registral, presidido por la salvaguarda judicial de los asientos registrales, por la presunción de certeza del contenido de los asientos, incluso ahora en cuanto a los datos físicos en los casos de coordinación, un procedimiento enraizado en el principio de especialidad que obliga a la precisión en la descripción y configuración de las fincas cuando acceden al Registro, por todo ello digo, he de sostener que las inscripciones de las fincas discutidas son correctas mientras no se acredite lo contrario, y que la georreferenciación es también correcta tras seguir el procedimiento fijado.

Pero es que además la no actuación de los afectados y la intervención favorable de las Administraciones afectadas, cimentó mi confianza en que la situación que dejábamos definida era la jurídicamente correcta, aunque apreciara discrepancias con la situación de hecho, pues estas cosas ocurren a menudo por un desfase en la formalización documental.

Incluso parece cuestionarse la existencia de la finca 4975, antes de segregar la 12225 y la 12226 y después como resto de aquellas. Se cuestiona la representación gráfica de las tres. Se cuestiona la intervención de la Administración municipal y de la Autonómica en los procedimientos registrales que se han seguido para identificar las fincas 4975, 12225 y 12226. Y o bien ya me pronuncié sobre esas cuestiones cuando se iniciaron los procedimientos correspondientes (rectificación de asientos por rectificación de títulos con intervención de los posibles afectados, y procedimiento del 199 de la LH), o bien se trata de cuestiones en las que no puedo entrar, como valorar la motivación de la actuación de la Administración, al margen de la documentación presentada.

Todo me aboca a la siguiente conclusión: no aprecio existencia de doble inmatriculación de la misma porción de terreno, primero porque al inscribirse inicialmente como procedentes de la 4975, se describieron claramente y a la matriz le quedaba un resto que la constituía, enclavado en la misma zona o paraje y junto a aquellas fincas; y segundo porque al seguir el procedimiento del 199, llegué a la conclusión que la descripción de las fincas afectadas no comprende la superficie de terreno que abarcaba la RG georreferenciada, fundada en mi propio análisis de los antecedentes y documentos existentes y aportados, y no en el silencio de los colindantes.

Si hubiera pensado que invadía, aunque nada hubieran alegado, la hubiera rechazado, e incluso de oficio hubiera comenzado el procedimiento de doble inmatriculación.

Si aun pensando que no invadía, los afectados hubieran argumentado y documentado como hacen ahora, aun creyendo que carecen de título, se hubiera generado en mi cierta duda, que me hubiera movido a pedir aclaraciones antes de tomar seguramente la misma decisión, porque las situaciones posesorias ni acceden al Registro, ni el Registrador puede apreciarlas, ni por tanto pueden prevalecer frente a un derecho inscrito.

Entiendo que no estamos ante un problema de doble inmatriculación, pero sí estamos ante un problema, que no puede ser resuelto por el Registrador porque, tal como se ha planteado, es un problema de interpretación de voluntades, de integración, alcance y validez de documentos privados y acuerdos verbales, y en último término, es un problema de reconocimiento de situaciones de hecho y posesorias.”.

Tercero. Objeto del presente recurso.

A la vista de la calificación anteriormente referenciada, mis representados entablan el presente recurso gubernativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, recayendo dicho recurso exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionan directa e inmediatamente con la calificación del Registrador y con los documentos presentados en tiempo y forma por mis representados.

Cuarto. Documentos que se acompañan (...)

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. (...)

V. Fondo del asunto.

1. Puntualización de los presupuestos de hechos fijados en la calificación.

Antes de entrar a combatir las cuestiones expuestas en los fundamentos de derecho de la nota de calificación es necesario y trascendental hacer algunas puntualizaciones en relación con los presupuestos de hecho fijados en la nota de calificación objeto de recurso.

En primer lugar, el Registrador identifica las fincas implicadas y afectadas por la doble inmatriculación, estableciendo a tal efecto dos grupos de fincas. Un primer grupo conformado por las fincas 4975, 12225 y 12226 (que se tildan de georreferenciadas) y un segundo grupo constituido por las fincas de mis representados, estas son las 5717 Bis, 5718 Bis, 5719 Bis, 7325 y 5996 (que se dicen que no están georreferenciadas).

En este sentido, cabe decir que la consideración de que las fincas del primer grupo están georreferenciadas y las del segundo no lo están, se plantea equívoca, al menos desde un punto de vista técnico-conceptual, en tanto que las fincas de mis representados han estado georreferenciadas desde mucho antes de inscribirse las fincas 4975, 12225 y 12226 dado que disponían de representación gráfica georreferenciada inscrita en Catastro como se acreditó (...) datos a los que pudo acceder además el Registrador en el momento de asignar, al menos a la 12226, la representación gráfica alternativa.

A tal efecto dispone el párrafo 8 del art. 9.b LH que “a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación”. Igualmente dispone el art. 10,1 LH que “la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los Registradores de la Propiedad”.

En cualquier caso, la finca 12226 no estaría georreferenciada ni catastral ni registralmente, en tanto que como más adelante profundizaremos no está coordinada con Catastro ni tampoco se ha aprobado por la Dirección General de Catastro la alteración de la representación gráfica alternativa aportada para la inscripción de dicha finca, por lo que no estaría aportada al folio registral de la 12226 (ex art. 10 LH apartados 3 párrafo VI y apartado 5.).

Tampoco lo estarían las fincas 12225 ni la 4975 dado que ninguna notificación de las referidas en el art. 199 LH se efectuó a los colindantes afectados.

Además, como se reconoce en la propia calificación, respecto de la finca 12226 se presentó informe de validación alternativo negativo, pues su ubicación y superficie no se correspondía con ninguna porción de terreno georreferenciada y titulada a nombre del promotor del expediente que dio lugar a su inscripción (ni catastral ni registralmente) motivo este por el que (como también se menciona en la propia calificación) la 12226 a fecha del presente escrito no consta coordinada con Catastro (ni la Dirección General del Catastro ha practicado alteración alguna al respecto), en tanto que la representación gráfica alternativa (RGA) afecta a las representaciones gráficas de las fincas de mis representados (por sus partes traseras), precisamente, afecta a las partes traseras de las fincas n.º 5717//Bis (propiedad de Dña. A. M. V.), n.º 5718//Bis (propiedad de Dña. E. A. M. y D. J. L. R.), n.º 57191//Bis (propiedad de D. L. M. N. G. y Dña. D. P. M.) y n.º 7325 (propiedad de Dña. M. E. M. y D. M. A. C. M.).

Más si cabe, la ubicación georreferenciada (a través del informe de validación alternativo) dada a la 12226 no se corresponde con la ubicación que se desprende de la descripción pretendida por el Ayuntamiento de Villamartín, en tanto que se describe como “Urbano pertenece a resto de vías urbanas” ni con la ubicación dada de la finca 4.975 (tras revivir y antes de su segregación) en la escritura de escritura de “aclaración” de fecha 12.12.17 otorgada por la Notario de los Palacios y Villafranca Dña. Amelia Pérez-Embid Wamba (Vid certificación finca 4975 [...]), pero en ningún momento las sitúa sobre las edificaciones traseras de mis representados.

De este modo, la finca 12226 se correspondería, en cualquier caso, con viales urbanos situados en coordenadas distintas a las dadas finalmente por Registro. En esta cuestión ahondaremos más adelante, pues, entre otras cosas, del expediente administrativo (Expediente Administrativo 310/2019 tramitado por el Ayuntamiento de Villamartín) ni de las escrituras de aclaración que han dado lugar a la inscripción de la finca 12226 se deduce que la ubicación de dicha finca sea la finalmente dada por el Registro (sobre las traseras construidas de las fincas de mis representados).

En segundo lugar, destacar que la nota de calificación reconoce que los linderos de fondo de las fincas de mis representados lo son, desde sus respectivas inscripciones, con calle (la n.º 7325) o Cañada Real (la n.º 5717//Bis, la n.º 5718//Bis y la n.º 5719//Bis), pero en ningún caso con la finca 12226, cuestión está que, reconocida por la Registradora, motiva la incoación del procedimiento de doble inmatriculación, al existir, siquiera indiciariamente, coincidencia de fincas, Ahondaremos más adelante también en esta circunstancia, Así se deduce de los archivos del registro y de los títulos de mis representados. Vid. Certificación registral (...)

Finalmente, sorprende sobremanera que se haya optado finalmente por calificar de forma negativa atendiendo a todos los hechos que han acaecido en el presente caso y que, acreditados, llevan razonable y lógicamente a concluir que concurren suficientes circunstancias para estimar la existencia, siquiera indiciariamente, de un supuesto de doble inmatriculación. Incluso a juicio de la propia Registradora, directa e indirectamente se extrae de la nota de calificación, es posible la existencia de doble inmatriculación. En este sentido, afirma literalmente que “En puridad y a mi juicio, son varios supuestos de posible doble inmatriculación”.

2. Puntualización de los fundamentos de derecho fijados en la calificación.

En la nota de calificación, se relacionan, como preceptos que justifican la negativa, los arts. 1, 5, 9, 10.5, 321 38, 40, 47, 199 y 209 de la LH, así como los arts. 2.2 y 3.3 del TR Ley del Catastro. Al respecto efectuamos las siguientes alegaciones:

a. Inaplicabilidad de los arts. 38 y 10.5 LH. Inexistencia de presunciones de exactitud de ubicación y delimitación de la finca 12226.

En relación con el art. 38 y 10.5 LH, la nota de calificación hace referencia al “principio de legitimación, y sobre todo, en su vertiente de presunción de exactitud en cuanto a existencia y contenido del derecho, pero también de la finca, en cuanto a ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real, en los supuestos de coordinación, entre Registro y Catastro, conforme al artículo 10.5 de la LH. Aplicable respecto de las fincas 4.975 y 12225.”, no obstante, parece olvidarse que la representación gráfica de la 12226 (la aportada al Registro para su inscripción) ha sido una representación gráfica georreferenciada alternativa no costando a fecha del presente que Catastro haya efectuado la alteración correspondiente.

En este sentido, dispone el art. 10.3 LH que el Registrador hará constar las referencias catastrales correspondientes, así como la circunstancia de la coordinación, e “incorporará al folio real” la representación gráfica catastral una vez que la Dirección General del Catastro haya practicado tal alteración y así lo trasladase al Registro de la Propiedad.

Por ello, dado que la norma supedita la incorporación de la representación gráfica catastral al folio real a que la Dirección General del Catastro haya practicado la alteración catastral y la haya comunicado al Registro y no habiéndose producido tales circunstancias hasta la fecha, al menos en lo que respecta a la finca 12226, no puede pretenderse una presunción de exactitud de ubicación y delimitación atendiendo a la representación gráfica alternativa ya que, aún no ha quedado incorporada al folio real.

Dicha interpretación no solo se extrae del art. 10.3 LH, sino que se deduce igualmente del tenor literal del apartado 5 de dicho precepto al establecer que “Alcanzada la coordinación Gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real.”

Dicha circunstancia además queda plasmada expresamente en el folio registral de la finca 12226, literalmente: “En trámite de coordinación con el Catastro conforme al art. 10,3 de la Ley Hipotecaria y el apanado 53 de la Resolución de 29 de Octubre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.”.

Además, de seguir el razonamiento planteado en la nota de calificación (imposibilidad de tramitar la subsanación de doble inmatriculación en relación con fincas cuya georreferenciación esté inscrita) podríamos llegar al absurdo de considerar que el procedimiento de subsanación de doble inmatriculación no sería aplicable respecto de fincas a cuyas inscripciones fueran aplicables las normas de georreferenciación introducidas por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (hablamos de supuestos de inmatriculación, operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos donde la georreferenciación es preceptiva, así como aquellas representaciones que se incorporen con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica en virtud del art. 9.b LH) o respecto de aquellas inscritas con anterioridad a dicha norma en las que se haya incorporado la georreferenciación al folio real,

Y ello acarrearía perder de vista la verdadera naturaleza y objeto del procedimiento cuya tramitación ha sido denegada (subsanación de doble inmatriculación del art. 209 LH) encaminado a subsanar una de las patologías más graves del sistema registral y que parte de un previo error registral (presupuesto esencial), y que para su incoación no basta más que concurren circunstancias suficientes para estimar la existencia, siquiera indiciaria, de coincidencia de fincas. Desde esta perspectiva, parece que las fundamentaciones contenidas en la nota de calificación van más encaminadas a sostener la prevalencia y eficacia de las inscripciones practicadas (de la finca 12226 posterior a las de mis representados) que han originado dicha patología que a evidenciar si existe o no coincidencia de fincas, aunque sea parcial.

En cualquier caso, la presunción de exactitud es iuris tantum contra la que cabría prueba en contrario, pero no iuris et de iure como parece configurarse en la nota de calificación.

Por todo ello, resulta desechable el argumento utilizado en la nota de calificación para impedir la tramitación del expediente de subsanación de doble inmatriculación, en primer lugar porque procedería la tramitación de dicho expediente incluso en el caso de estar la inscripción de la georreferenciación totalmente consumada si atendemos a la naturaleza y objeto del expediente de subsanación que se insta y en segundo lugar por el resto de circunstancias ya expuestas por esta parte (y de los datos que estaban a disposición del Registrador) que acreditan la coincidencia de fincas (...)

b. Inaplicabilidad de los arts. 38 y 10.5 LH. Inexistencia de presunciones de exactitud de ubicación y delimitación de las fincas 12225 y 4975.

Establece el art. 199 LH que “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”.

De este modo, al supeditar el art. 199.1 LH la inscripción de las representaciones gráficas a la notificación de los titulares afectados y no habiéndose efectuado estas en relación con las colindantes de las fincas 12225 y el resto (la 4.975) no pueden considerarse inscritas y por tanto georreferenciadas estas fincas. De este modo, se produjo indefensión a los titulares de las fincas colindantes a las 12225 y 4.975 pues nada se le notificó en relación con la inscripción de estas dos fincas.

Por ello, no es aplicable el principio de presunción de exactitud y delimitación previsto en el art. 38 LH.

c. Inaplicabilidad del art. 32 LH. La representación gráfica de la finca 12226 no está inscrita sino en trámite de inscripción. Igualmente es inaplicable a las fincas 12225 y 4975 dado que no se efectuó notificación alguna a los colindantes tal como prevé el art. 199 LH.

Se hace alusión en la nota de calificación, alegando el art. 32 LH, al “principio de inoponibilidad de lo no inscrito frente a lo inscrito, y que se aplicaría a las fincas inscritas y georreferenciadas o en proceso de georreferenciación, frente a pretensiones que aún con base catastral, carezcan de Inscripción registral (RDGSJyFP 20 de Junio de 2 022)”.

Sin embargo, por idénticos motivos a los alegados en el apartado anterior, no es de aplicación la argumentación jurídica expuesta en tanto que la representación gráfica alternativa de la finca n.º 12226 no puede considerarse inscrita dado que la Dirección General del Catastro no ha practicado alteración alguna al respecto, ni mucho menos lo ha trasladado al Registro de la Propiedad, siendo entonces, tras estos trámites catastrales, cuando el Registrador podrá incorporar al folio real tal representación de conformidad con lo establecido en el art. 10.3 LH,

En cualquier caso, como hemos mencionado anteriormente, no hay que perder de vista la naturaleza y objeto del procedimiento cuya tramitación ha sido denegada (subsanación de doble inmatriculación del art. 209 LH)

Así, entendemos que los preceptos esgrimidos no son de aplicación al presente supuesto en el que se rebate, ni más, ni menos, la posibilidad (palabra literalmente contemplada en el art. 209 LH y que no requiere de

algo certero bastando la concurrencia de dudas, indicios) de coincidencia de fincas y entendemos que hay datos suficientes para apreciar tal posibilidad, incluso más allá de lo indiciario en el presente supuesto.

Dichas dudas se generan incluso en el Registrador y así se deduce de la propia nota de calificación (...) cuando establece:

1. “La complejidad deriva de la situación de hecho existente, que solo se ha puesto de manifiesto con cierta claridad en las conversaciones previas a la presentación del escrito que motiva este informe.”

2. “Deriva también del iter registral de todas estas fincas, y especialmente de las ya georreferenciadas, que lo han sido tras un proceso de años que permitió su identificación y recuperación registral con intervención de las Administraciones afectadas. Más tarde se completó el proceso de identificación mediante la georreferenciación, y con citación de los propietarios afectados en el procedimiento del artículo 199 de la LH, sin que en tal momento se realizaran no va las argumentaciones ahora efectuadas que hilvanadas y documentadas por un profesional reflejan la derivada jurídica en la que podemos movernos sino que no se realizó alegación fundamentada alguna o aportación documental que permitiera a la Registradora instalarse en una duda razonable sobre la cual fundar la negativa a georreferenciar

No pretendo en base a lo anterior. instalarme sin más en el rechazo a la pretensión del promoverte fundándome en que el momento en que debieron hacer aleaciones fue en el curso del procedimiento del artículo 199 de la LH. pues todo es susceptible de ser revisado aunque el procedimiento se convierta en más complicado una vez que la georreferenciación ha sido inscrita. Yes que su intervención en este procedimiento, Rodia haber evitado la inscripción de la RG. pero no la existencia registral de las fincas, que también parece discutirse”.

Así, se reconoce en la nota de manera expresa que los hechos alegados y documentos aportados por mis representados con la solicitud de subsanación de doble inmatriculación (y con las conversaciones previas mantenidas con la Registradora a fin de ilustrar lo realmente sucedido) hubiesen evitado la inscripción de las fincas 12225 y 12226 (al menos en las ubicaciones y delimitaciones que finalmente se le dieron mediante representación gráfica alternativa), lo que lleva al reconocimiento expreso de que existen dudas en el Registrador de que las inscripciones de estas fincas han podido originar un supuesto de doble inmatriculación, al menos indiciariamente, al coincidir con partes de las fincas de mis representados.

En cualquier caso, como se ha mencionado, la 12226, a fecha del presente escrito, no tiene inscrita la georreferenciación por no haberse practicado la alteración acorde a la representación gráfica alternativa por Catastro.

d. Incumplimiento de lo dispuesto en el art. 199 LH. No se notificó a los colindantes de las fincas por la inscripción de la base gráfica de la finca 12225 ni de la del resto (la 4.975).

Se aduce en la nota de calificación que se cumplió con las notificaciones a los titulares afectados previstas en el art. 199 LH. Pero la realidad fue que respecto de las inscripciones de georreferenciación de las fincas 12225 y el resto (la 4.975) no se efectuó notificación alguna a los titulares registrales de las fincas registrales colindantes. Solo se efectuó en relación con la 12226.

En este sentido, establece el mencionado artículo que “El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas”.

De este modo, al supeditar el art, 199,1 LH la inscripción de las representaciones gráficas a la notificación de los titulares afectados y no habiéndose efectuado estas en relación con las de las fincas 12225 y el resto (la 4.975) no pueden considerarse inscritas y por tanto georreferenciadas estas fincas. De este modo, se produjo indefensión a los titulares de las fincas colindantes a las 12225 y 4.975 pues nada se le notificó en relación con la inscripción de estas dos fincas,

En lo que respecta a la finca 12226 debiera haberse denegado la inscripción de la georreferenciación en tanto que se efectuaron alegaciones por mis representados contra la inscripción de a georreferenciación de la finca 12226 y además el Registrador tenía datos suficientes para denegar tal inscripción (archivo registral, cartografía catastral, descripción de las fincas dadas en las escrituras de aclaración y en el expediente administrativo n.º 310/2029).

En este sentido, la Resolución de 1 de diciembre de 2022, 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 Denia n.º 2, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y consiguiente rectificación de la descripción, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

“4. Aplicando la doctrina general anterior sobre los requisitos para inscribir la georreferenciación de una finca y los efectos jurídicos de su eventual inscripción, al presente caso, nos encontramos con la pretensión de inscribir para la finca registral 25224 y a través del artículo 199 de la Ley Hipotecaria una georreferenciación, comprensiva de una superficie de 2.277 metros cuadrados, alternativa a la catastral, que precisamente por ser alternativa invade parcialmente la delimitación del inmueble catastral 2420003BD5022S0001MQ.

El titular catastral de dicho inmueble afectado, tras ser notificado por el registrador en tal concepto de colindante, formula oposición, alegando que también es titular registral de la finca con código registral único

03055000777459, sin georreferenciación inscrita, pero que alega que se corresponde con el inmueble catastral invadido.

Ciertamente, la mera oposición de un titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral, no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante.

Pero, cuando la oposición la formula no un titular catastral afectado, cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración.

No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que 'el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'.

En el presente caso, es claro que la finca registral de quien formula oposición no tiene previamente inscrita su georreferenciación y, por tanto, no cabe aplicar aquí el primer inciso relativo a que 'el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita'.

Pero, si se accede a la pretensión de inscripción de la georreferenciación alternativa del promotor, sí se le impediría al titular de la finca registral colindantes inscribir, en su día y por la vía del expediente del artículo 199, su propia georreferenciación de origen catastral, porque solaparía con la georreferenciación de la finca objeto del presente expediente, todo lo cual evidencia la existencia de un conflicto o controversia en la delimitación del lindero común.

Por tanto, constatado que existe una controversia no sólo entre un titular registral y un titular catastral afectado, sino entre titulares registrales de sendas fincas registrales colindantes acerca de su respectiva georreferenciación, procede reiterar la doctrina de este Centro Directivo formulada en Resoluciones como la de 23 de mayo de 2022 entre otras, que estima justificadas las dudas del registrador sobre la identidad de la finca en un expediente del artículo 199, dada la oposición de un colindante que resulta no solo ser titular catastral del inmueble catastral afectado en parte por la georreferenciación que pretende inscribir el promotor, sino también titular registral de la finca colindante. Y que si bien no tiene tampoco inscrita en el Registro de la Propiedad su correspondiente georreferenciación sí que la aporta ahora, como georreferenciación catastral, en el trámite de alegaciones con oposición para que quede precisada cuál es la concreta invasión que alega.

Con ello 'queda patente que existe controversia entre distintos titulares registrales colindantes acerca de la respectiva georreferenciación de sus fincas, sin que el recurso gubernativo pueda tener como objeto la resolución de tal controversia, sino sólo la constatación de su existencia'; y sin perjuicio de la incoación de un proceso jurisdiccional posterior que aclare la controversia conforme al último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, o de que ambos lleguen a un acuerdo en el seno de una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria o específicamente dentro del propio artículo 199.

Ello determina como consecuencia necesaria en el presente expediente la confirmación de la nota de calificación registral negativa aquí recurrida sobre dudas fundadas de posible invasión de fincas registrales colindantes inmatriculadas, y sin que competa a este Centro Directivo, en vía de recurso, -como ya se dijo en la Resolución de 21 de septiembre de 2020- 'decidir cuál deba ser la georreferenciación correcta de cada finca, o sugerir una diferente a la aportada o soluciones transaccionales entre colindantes'.

Al igual que en el supuesto transcrito, mis representados efectuaron alegaciones (así lo reconoce el Registrador "Sólo uno realizó alegaciones por escrito, fuera de plazo, y que aun así fueron estudiadas. Su contenido era el mismo de las manifestaciones verbales que alguno de ellos realizó en la oficina o por teléfono") que según el Registrador fueron tenidos en cuenta. Concretamente, uno de ellos efectuó oposición por escrito (A. M. M. V.) en el que identificó con total exactitud su finca registral (la 5717/bis de Villamartín), el código registral de la misma (11002000125109) y la parcela catastral de su titularidad con la que se correspondía (con ref. 5122302TF6852S0001UB) (...)

[se insertan imágenes]

Al respecto recordar a pesar de no haberse aportado documentos con dicho escrito (repárese además las [sic] fecha de tramitación que fue en plena pandemia por Covid-19), el registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia presentada para la subsanación del art. 209 LH (y antes en las alegaciones escritas y orales efectuadas en el trámite previo del 199 LH) se indicaron cuáles eran las fincas afectadas las parcelas catastrales a que se correspondían, su correspondencia etc.

e. Infracción del art. 209.1 regla tercer LH. Existe coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación.

El registrador tenía datos suficientes (aportados por mis representados tanto en el trámite del 199 LH de la finca 12226 como posteriormente en la instancia del trámite del 209 LH) para saber que los linderos de las fincas de mis representados eran de fondo con Cañada Real (pero no con finca matriz ni con ninguna procedente de esta), que en dicha zona había afección a la cañada (tal como se desprende de la nota al margen de la inscripción), que la ubicación georreferenciada dada finalmente a las fincas 12225, 12226 y 4975 no cuadraban con la descripción dada en la escritura que motiva su inscripción (y respecto de la 12226 tampoco con la ubicación dada por el Ayuntamiento de Villamartín en el expediente 310/20196) e igualmente que las georreferenciaciones catastrales de las parcelas de mis representados se extendían hasta la Cañada Real y que las nuevas inscripciones las solapaban parcialmente.

En este sentido, en la nota de calificación se reconoce expresamente que “El concepto de doble inmatriculación que resulta de regulación al respecto y de la doctrina, implica que dicho supuesto tiene lugar cuando una finca o parte de ella, ha tenido acceso al Registro en dos folios o historiales diferentes. Se produce generalmente por la forma de descripción de las fincas, sobre todo en cuanto a la identificación de los linderos siendo lo más frecuente el que exista un lapso de tiempo entre uno y otro acceso, lo que justifica esa posible confusión de aquellos, aunque sean hijos. En los casos de segregación las imprecisiones son más frecuentes en la definición de los linderos resultantes.”.

Y efectivamente, en el presente supuesto de los linderos de las fincas de mis representados (y también de los de las fincas inscritas recientemente) se deduce claramente que lindan con Cañada Real pero no con las fincas que ahora se han inscrito en sus partes traseras, estas son la 12226 y 12225, lo que lleva a pensar que existe, aunque sea indiciariamente, la posibilidad de doble inmatriculación.

Además, tenía en su archivo los datos referentes a las fincas de mis representados y de las nuevas inscritas (recordemos que la escueta descripción de la 12226 era “urbana perteneciente a resto de vías urbanas” y que el PGOU no ubica ninguna vía urbana en la zona donde finalmente se ha inscrito, sino que la califica como Residencial Tradicional Común), así como acceso a las bases gráficas de Catastro.

f. Referencia al art. 5 LH. Los titulares de las fincas colindantes a la inscrita como 12226 no solo invocaron la posesión sino también su título. Los colindantes de las fincas 12225 y de la finca resto (4.975) no pudieron invocar nada al respecto dado que no se les notificó la inscripción de las georreferenciaciones de estas fincas por lo que se infringió el art. 199.1 LH como ya se ha expuesto.

Establece la nota de calificación que “Sólo los titulares ahora promoventes pudieron y debieron poner de manifiesto que títulos amparaban su pretensión de que sus fincas abarcaban esas superficies en el momento en que se tramitó el procedimiento de georreferenciación. Sólo uno realizó alegaciones por escrito, fuera de plazo, y que aun así fueron estudiadas. Su contenido era el mismo de las manifestaciones verbales que alguno de ellos realizó en la oficina o por teléfono. No invocaron título, ni aportaron documentación. Solo invocaron posesión”.

Como ya hemos referenciado, mis representados invocaron no solo la posesión sino también título, incluso uno de ellos efectuó oposición por escrito (A. M. M. V.) en el que identificó con total exactitud con total exactitud su finca registral (la 5717/Bis de Villamartín), el código registral de la misma (11002000125109) y la parcela catastral de su titularidad con la que se correspondía (con ref. 5122302TF6852S0001UB).

En este sentido, volver a reparar en que el registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia presentada para la subsanación del art. 209 LH (y antes en las alegaciones escritas y orales efectuadas en el trámite previo del 199 LH) se indicaron cuáles eran las fincas afectadas, las parcelas catastrales a que se correspondían, su correspondencia, etc.

Toda esta información estaba en poder y a disposición del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera.

g. Referencia al Artículo 3.3 del TR Ley del Catastro en la nota de calificación.

En la nota de calificación se confronta el referenciado precepto con la “la pretensión de hacer prevalecer la superficie catastral de alguna de las fincas del segundo grupo, de modo que ese reconocimiento supondría dar por buena la doble inmatriculación”

En relación con dicha argumentación confrontar que no ha sido pretensión de esta parte que el Registrador haga prevalecer las georreferenciaciones catastrales de las fincas de mis representados, pues eso se resolvería una vez incoado el procedimiento de doble inmatriculación y con el consentimiento de los titulares afectados o en el correspondiente procedimiento judicial, en su caso, La intención de esta parte ha sido la de exponer las circunstancias que llevan a pensar que existe doble inmatriculación, al menos de forma indiciaria, y en tal sentido, para apreciar la coincidencia de fincas debe el Registrador (y que fuera tramitado el correspondiente procedimiento con la práctica de las anotaciones correspondientes a fin de solventar los errores existentes), entre otros aspectos, atender a la cartografía catastral máxime cuando probablemente, sea esta la única de la que disponía en relación con la zona donde se ubica la finca.

En este sentido, traemos a colación la Resolución de 6 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 1, a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación.

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

En el caso concreto de este expediente, la registradora señala en su calificación que ‘de los datos aportados por el promotor, consultados los libros del Registro, la herramienta auxiliar de calificación, así como la sede electrónica del Catastro, no puede determinarse con claridad la identidad entre las fincas afectadas por el expediente, dada la distinta naturaleza (rústica y urbana) de ambas, la falta de constancia registral de superficie alguna respecto de la finca de la cual el propietario ostenta una tercera parte indivisa, la colindancia de dicha finca según el Registro, referida sólo a linderos particulares, y la colindancia de la finca de titularidad municipal, enclavada entre linderos fijos (calles), junto con el hecho de que ésta se haya encontrado históricamente catastrada a nombre de entidades públicas, a pesar de que el promotor manifiesta ser empleado del Catastro y tener su cuota indivisa inscrita desde el año 1993’. Los argumentos en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las meritadas fincas, son fácilmente salvables si atendemos al lapso de tiempo transcurrido desde la práctica de la inscripción de inmatriculación de ambas registrales (la primera de ellas data del año 1888), pues es evidente que el mero transcurso del tiempo conlleva, por el propio crecimiento y evolución de los núcleos de población que las fincas cambien de naturaleza rústica a urbana, por incorporarlas a esta clase de suelo el planeamiento urbanístico y que, en consecuencia, lo que antes eran linderos personales sean ahora linderos fijos (calles), producto del citado crecimiento de los núcleos urbanos y del correspondiente proceso urbanizador.

El registrador, en el ejercicio de su función calificador. debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas la parcela catastral a que se corresponden. por cambio de numeral, con la finca 5.599, según resulta de diversa documentación facilitada junto con la instancia calificada.

En el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que junto a la instancia presentada se aportan suficientes indicios (como planos de situación y ortofotografías históricas y actuales) para poder permitir al registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación; y, sin necesidad de tener en cuenta otros documentos aportados junto al escrito de recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), concluir en la existencia siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación.”.

Además, en el presenta caso, no solo se aprecia de la cartografía catastral, sino de la descripción literal de los linderos de las fincas de mis representados, que se describen de forma clara y coherente con la realidad, siendo estos de fondo con Cañada Real (estando perfectamente deslindada tal Cañada Real) y no con las fincas que ahora se han inscrito en sus partes traseras (sobre sus construcciones). Además, de los linderos laterales, tampoco se deducen que linden con las ahora inscritas o con la matriz Todos estos datos constaban en los archivos del Registro y además fueron puestos a disposición del mismo en la solicitud (incluida la certificación registral solicitada por esta parte de todas las fincas implicadas identificada con el n.º 174 del año 2022 y expedida por el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera).

Más si cabe, el Ayuntamiento de Villamartín en el procedimiento administrativo (310/2019) que motiva en parte las recientes inscripciones tampoco ubica la 12226 sobre las partes traseras de las fincas de mis representados sino en un vial urbano.

h. Resto de circunstancias alegadas en la nota de calificación.

Reproduciremos a continuación los fragmentos de la nota de clasificación y las alegaciones que se efectúan al respecto:

1. “Se invoca que de las conversaciones y tratos originarios, o de la redacción de los documentos privados de venta de las parcelas segregadas, que se acompañan, ha de deducirse la voluntad de ceder a los compradores todo el terreno que llegaba hasta la Cañada no de entonces, sino de ahora ya definida por el deslinde correspondiente.

Sin embargo, tales elucubraciones, ni pudieron quedar reflejadas en los títulos, ni pudieron ni hubieran podido reflejarse registralmente. De manera, que de nuevo concluimos que las fincas registrales, son las que son, y para añadirles más metros ha de acreditarse el título de adquisición.”

En relación con ello, alegar que no se trata de ninguna hipótesis o elucubración que la voluntad de Dña. J. H. A. en escritura pública (y de los anteriores titulares mediante contratos privados de compraventa) de ceder a los compradores todo el terreno que llegaba hasta la Cañada Real, Estamos ante un hecho notorio y acreditado, y así se refleja tanto en las mencionadas escrituras de segregación y compraventa como en los folios registrales de las fincas de mis representados.

Las descripciones literales de las fincas de mis representados establecían el lindero de fondo con Cañada Real y tales datos han estado a disposición del Registrador en todo momento. Más si cabe, la promotora de las

inscripciones de las fincas 12225, 12226 y 4975 (Dña. J. H. A.) es la misma persona que transmite las fincas a mis representados y que configura de tal forma sus linderos los cuales son perfectamente coherentes con la realidad material.

Además, decir que los límites de la Cañada Real de (...) siempre han permanecido invariables desde que fue calificada, cuestión distinta es que fueran imprecisos y que con el procedimiento de deslinde (firme en vía administrativa) se han delimitado con total exactitud (con georreferenciación).

2. “La del exceso, entiendo que ni cabe ni se invoca como tal, pues implicaría que por error de descripción no comprendía la superficie correcta, en una finca perfectamente definida por sus linderos. Se intentó en una finca, procedente también de la 4975, y quedó rechazada la pretensión, oponiéndose además la finca origen o matriz que conservaba resto. Contra la resolución no aceptando el exceso, no se presentó recurso.”

Efectivamente, las fincas de mis representados están perfectamente identificadas por sus linderos, tanto de fondo (con Cañada Real) como por los laterales y de frente y de ellos se deduce que no lindan con la finca matriz ni con ninguna de las recientemente inscritas (la 12225, 12226).

En cuanto a la finca cuya pretensión fue rechazada, alegar que no se corresponde con ninguna de las de mis representados (ninguno de ellos inició tal expediente) desconociendo esta parte las circunstancias que rodearon a dicha denegación y si se recurrió la decisión o no por el titular de la misma.

3. “La de agregación de terrenos, puede prosperar, pero exige que el titular de los mismos los ceda en el negocio que se decida. Según el Registro el titular registral es causahabiente de la otorgante de los documentos de segregación y venta, y sostiene el promovente que ya les transmitió, y nada nuevo ha de transmitirles. Sin embargo si se reconocen en el escrito como ‘poseedores’ de parte de sus fincas, no como propietarios por tanto”.

En todo momento, mis representados se reconocen no solo como poseedores sino también como propietarios de las fincas y así queda acreditado en el escrito de subsanación de doble inmatriculación.

4. “Lo mismo ocurre respecto de la argumentación sobre la correspondencia de parte de los terrenos que constituyen esas fincas con viales situados en coordenadas distintas a las georreferenciadas de modo que se señala que trasladadas las fincas a otras coordenadas, quedarían las superficies al fondo de las fincas afectadas, libres para ser incluidas como partes de las mismas, aunque su descripción inicial registral difícilmente puede abarcarlas Pero es que además el Ayuntamiento intervino en el documento de aclaración de la procedencia de los terrenos afectados por la configuración de la UE y también se le notificó la pretensión de georreferenciación y en ningún momento manifestó que estuviesen incorrectamente situados.”

En primer lugar, alegar que resulta prácticamente incuestionable que la finca 12226 se describe como situada en viario urbano y no donde finalmente se ha georreferenciado (hecho que es coherente con la existencia de un vial público denominado [...] que se integra dentro de la ubicación originaria de la finca matriz y que nunca ha sido segregado de esta),

En segundo lugar, decir que el Ayuntamiento no intervino en el documento de aclaración de la procedencia de los terrenos afectados por la configuración de la UE, en tanto que el documento referido es la escritura de aclaración otorgada en Los Palacios y Villafranca ante el Notario Doña Amelia Pérez-Embid Wamba con fecha 12 de diciembre de 2017 (incorporada al expediente administrativo) en la que solo intervienen D. A. F. M. R. (en representación de Residencial Villamartín, SL.) y D. M. F. H. (actual titular de las fincas inscritas recientemente y actuando en representación de su madre Dña. Dña. J. H. A.)

En cualquier caso, y sin perjuicio de que esta parte está en trámites con el Ayuntamiento por tales cuestiones, decir que es inequívoca que la ubicación pretendida por el Ayuntamiento respecto de la 12226 fue un vial y no las edificaciones de mis representados catalogados en el PGOU como Residencial Tradicional Común (RTC).

5. “Por todo ello, porque se estudiaron todos los historiales, todos los antecedentes y toda la documentación, porque existe un procedimiento registral, presidido por la salvaguarda judicial de los asientos registrales, por la presunción de certeza del contenido de los asientos, incluso ahora en cuanto a los datos físicos en los casos de coordinación, un procedimiento enraizado en el principio de especialidad que obliga a la precisión en la descripción y configuración de las fincas cuando acceden al Registro, por todo ello digo, he de sostener que las inscripciones de las fincas discutidas son correctas mientras no se acredite lo contrario, y que la georreferenciación es también correcta tras seguir el procedimiento fijado.”

En relación con estas manifestaciones, alegar que tanto del historial como de los antecedentes (tenía a disposición la cartografía catastral y se hicieron alegaciones por los titulares catastrales y registrales) como de la documentación aportada y que obraba en los archivos del Registro (linderos) se infiere que existe posible doble inmatriculación y así es reconocido por el Registrador en la nota de calificación cuando refiere que existe tal posibilidad y que fue a raíz del escrito presentado por esta parte cuando se puso de manifiesto la realidad de lo ocurrido.

Respecto al principio de especialidad nos remitimos a lo ya alegado en relación con la naturaleza y objeto del procedimiento de subsanación del art. 209 LH y en relación con que las georreferenciaciones de las fincas 1226 y 12225 no están inscritas, respecto de la primera finca por ser alternativa y no haber practicado Catastro las

alteraciones (art. 10 LH) y respecto de la segunda por no haberse notificado a los colindantes de conformidad con el art. 199 LH.

6. “Incluso parece cuestionarse la existencia de la finca 4975, antes de segregar la 12225 y la 12226 y después como resto de aquellas. Se cuestiona la representación gráfica de las tres. Se cuestiona la intervención de la Administración municipal y de la Autonómica en los procedimientos registrales que se han seguido para identificar las fincas 4975, 1225 y 12226. Y o bien ya me pronuncié sobre esas cuestiones cuando se iniciaron los procedimientos correspondientes (rectificación de asientos por rectificación de títulos con intervención de los posibles afectados, y procedimiento del 199 de la LH), o bien se trata de cuestiones en las que no puedo entrar, como valorar la motivación de la actuación de la Administración, al margen de la documentación presentada,

Efectivamente, esta parte cuestiona incluso la forma en la que se han inscrito las fincas 12225 y 12226, en tanto que provienen de la segregación de la finca 4975, tras ser esta revivida. Entiende esta parte que no cabía su resurrección, sino, en cualquier caso, la inmatriculación de la parte de la 4.975 que hipotéticamente se entendía que no formaba parte de la UE-6, pues desbordaba claramente lo que es un mero error material o de hecho al introducir alteraciones sustanciales del contenido de los derechos inscritos al afectar no sólo a la configuración física de la finca de origen sino incluso a su misma titularidad dominical.

A dicho razonamiento también llegó el Registrador y así lo manifestó en la nota de calificación (...) que está incorporada al expediente administrativo (310/2019). A pesar de ello, finalmente se optó por revivirla y segregar las ya mencionadas fincas,

Literalmente estableció en la referenciada certificación lo siguiente:

“Dicha finca 8901 integró la UE-6 del proyecto de reparcelación firmado por decreto de alcaldía de 9 de Marzo de 2011 siendo propietario único la entidad Residencial Villamartín S.L. En dicho proyecto la finca se dividió en varias parcelas, por lo que dicha finca actualmente no existe.

En plano aportado, de septiembre de 2006 firmado por el arquitecto Don A. F. M. R. se localiza una finca descrita como A superficie procedente de finca registral 4975, que no debía quedar integrada en la que se denominó UE6.–La superficie que debió excluirse era [sic] de 1.757 metros cuadrados, parte de los cuales integrarían la finca que se intenta localizar.

Actualmente como ya he señalado, ni la finca registral 4975 ni la registral 8901 formada por agrupación de la 4975 con la 3900 existen, y por lo tanto formalmente no es posible la segregación de dicha superficie.”

En este sentido, la Resolución de 10 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 10, por la que suspende la inscripción de una escritura de modificación y aclaración de otra escritura previa de protocolización de un proyecto de compensación urbanístico.

“Lo que ocurre en el caso debatido es que habiendo ganado firmeza en vía administrativa el acuerdo de aprobación definitiva de un proyecto de compensación y estando inscrito bajo la salvaguardia de los tribunales, no cabe ya, ni so pretexto de alteración del planeamiento ni de una reiteración íntegra de todos los trámites previstos para el expediente de equidistribución originario, ni de un expediente de operaciones jurídicas complementarias (vid. Resoluciones de 26 de marzo de 2007 y 1 de diciembre de 2008), ni mucho menos mediante una actuación unilateral de la que fuera entidad titular de la finca de origen (subrogada realmente por las de resultado actualmente inscritas a favor de terceros distintos de dicha entidad) introducir en aquél una modificación del alcance que la que ahora se cuestiona, que desborda claramente lo que es un mero error material o de hecho, ni es tampoco una mera previsión complementaria plenamente respetuosa del contenido básico que se completa ya que introduce alteraciones sustanciales del contenido de los derechos inscritos, pues afecta no sólo a la configuración física de la finca de origen sino incluso a su misma titularidad dominical al pretender revivir la antigua titularidad de la finca aportada respecto de la parte de la finca que se entiende no formaba parte de la unidad de ejecución.

En consecuencia, sobre la imposibilidad de acceder al reflejo registral de la modificación pretendida por referirse a una finca que jurídica y registralmente ha quedado extinguida y sustituida por las correlativas fincas de resultado, se suma una segunda causa que impide acceder a la pretensión del recurrente, igualmente señalada en la calificación impugnada, cual es la falta del consentimiento de los titulares registrales afectados. esto es, los que lo son de las fincas de resultado que por subrogación real han sustituido a la de origen, o la oportuna resolución judicial supletoria.”

Más si cabe, el plano descrito en la certificación, parece coincidir con el plano aportado por la promotora de las nuevas inscripciones en el procedimiento ordinario n.º 547/2006 tramitado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Arcos de la Frontera (...) junto con un contrato privado de rectificación de escritura e igualmente fue realizado por el arquitecto A. F. M. R. En el mismo se describe una la finca denominada “A” tal como referencia la Registradora.

[se insertan imágenes]

7. “Todo me aboca a la siguiente conclusión: no aprecio existencia de doble inmatriculación de la misma porción de terreno, primero porque al inscribirse inicialmente como procedentes de la 4975, se describieron claramente y a la matriz le quedaba un resto que la constituía, enclavado en la misma zona o paraje y junto a aquellas fincas; y segundo porque al seguir el procedimiento del 199, llegué a la conclusión que la descripción de

las fincas afectadas no comprende la superficie de terreno que abarcaba la RG georreferenciada, fundada en mi propio análisis de los antecedentes y documentos existentes y aportados, y no en el silencio de los colindantes”

El Registrador fundamenta finalmente la negativa en dos conclusiones. En relación con la primera volvemos a reitera lo ya expuesto, efectivamente, que las fincas de mis representados quedaron claramente descritas en lo que se refiere a sus linderos (por fondo con Cañada Real). Igualmente reiterar que el resto de la 4975 no se enclava en la zona donde finalmente se ha georreferenciado, al menos, la finca 12226 pues no se deduce ni de la escritura de aclaración otorgada en Los Palacios y Villafranca ante el Notario Doña Amelia Pérez-Embid Wamba con fecha 12 de diciembre de 2017 (incorporada al expediente administrativo) ni del expediente administrativo tramitado por el Ayuntamiento de Villamartín.

En relación con la segunda, de todos los antecedentes, tanto aportados, como de los que estaban a disposición de la Registradora, se deducen dudas suficientes para apreciar una posible doble inmatriculación, que va más allá incluso de lo meramente indiciario. Además, como se admite al inicio de la nota de calificación no hubo silencio de los colindantes como ahora concluye (alegaron los colindantes de las fincas 12226 y los colindantes de las 12225 y 4975 no alegaron porque nada se les notificó al respecto.).

En su virtud

Solicito: Que se tenga por presentado el presente escrito con sus copias y documentos que se acompañan, en la representación que ostento, y previo seguimiento del procedimiento legalmente establecido, acuerde estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera de fecha 29.11.22 (C.S.V.: [...]) por la que se deniega iniciar el procedimiento de subsanación de doble inmatriculación regulado en el art. 209 LH y a tal efecto ordenar la incoación del expediente para subsanar la doble inmatriculación existente respecto de las partes de las fincas de mis representados (las registrales n.º 5717/Bis, 5718/Bis, 5719/Bis, 7325 y 5996) en folios registrales distintos (en los folios registrales de las fincas 12.226 y 12.225).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 12 de enero de 2023, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

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

1. Se plantea en este expediente si procede la tramitación de un expediente de doble inmatriculación al amparo del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

El promotor, en nombre y representación de los titulares registrales de las fincas 5.717 bis, 5.718 bis, 5.719 bis, 5.996 y 7.325 del término municipal de Villamartín, solicita el inicio del mismo al entender que se ha producido una doble inmatriculación entre las referidas registrales y las fincas 12.225 y 12.226 del mismo término municipal, fincas procedentes de segregación de la registral 4.975, finca matriz.

La registradora acuerda la improcedencia de la tramitación del expediente por entender que no se cumple el presupuesto objetivo de la referida institución y tratar de resolver un conflicto que debiera resolverse extrarregistralmente.

A tal efecto, argumenta que las registrales 12.225, 12.226 y 4.975 tienen inscrita su representación gráfica, aportando para ello dos bases gráficas catastrales y una base gráfica alternativa, sin haber formulado los titulares de fincas colindantes alegación alguna en el seno de oportuno expediente tramitado conforme a lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Sostiene además que nos encontramos con fincas de cuya descripción literaria se desprende la concreción de sus linderos y que el fondo del conflicto le resulta conocido por conversaciones previas, tratándose del efectivo contenido de acuerdos verbales y tratos originarios en el momento de su adquisición, previa segregación de las mismas, así como de la posesión de determinadas partes de fincas por parte de los requirentes sin título legal que les habilite o, al menos, sin título pacífico.

Entiende, por tanto, la registradora que nos encontramos ante un conflicto cuya resolución debe dirimirse al margen del expediente de doble inmatriculación.

El recurrente, al contrario, sostiene la posible existencia de la doble inmatriculación aportando un principio de prueba, tanto en su relato fáctico como gráfica, que, a su juicio, determina la procedencia del inicio del expediente.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o

a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (Resolución de 26 de julio de 2016), tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación.

Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria.

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

Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como 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», deberá ser motivada suficientemente, de forma análoga a lo que sucede en los casos de duda del registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación.

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

En el caso concreto de este expediente, la registradora sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, limitándose a alegar el conocimiento extrarregistral del conflicto y la previa inscripción de la representación gráfica de parte de las fincas afectadas, debiendo, por tanto, procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo.

Por tanto, el recurso debe ser estimado, procediendo a la iniciación de la oportuna tramitación del presente expediente de jurisdicción voluntaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso procediendo a la iniciación de la oportuna tramitación del presente expediente de jurisdicción voluntaria.

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