

**Resolución de 12 de febrero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelavega n.º 2, por la que se deniega un expediente de doble inmatriculación.**

*(BOE de 28 de febrero de 2025)*

**Registro de la Propiedad. Denegación de la tramitación de un expediente de doble inmatriculación por no coincidir, en cuanto a los linderos, las descripciones literarias de las fincas registrales.**

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 el 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, 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.

Mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, no procede la iniciación del expediente. En defecto de iniciación de oficio por el registrador, deberá ser el solicitante quien promueva el expediente y aporte esas pruebas, en particular la representación gráfica de las fincas afectadas. 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, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de esta Dirección General en cuanto al rigor de su fundamentación. A este respecto, 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, alegando la **falta de coincidencia en la descripción** de ambas registrales –que carecen de referencias catastrales– extremo éste que no implica, por sí solo, la inexistencia de una posible doble inmatriculación. Pero lo cierto es que mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, con la aportación por el recurrente de las representaciones gráficas de dichas fincas, no procede la iniciación del expediente.

En el recurso interpuesto por don B. G. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Torrelavega número 2, doña Mónica Encarnaçao Comadira, por la que se deniega un expediente de doble inmatriculación.

### **Hechos**

I

Mediante instancia suscrita por don B. G. M. manifestaba que existía una doble inmatriculación de la finca registral número 10.175 del término municipal de Mazcuerras, que, a su juicio, formaba parte de la finca registral número 7.946 del mismo término municipal, de su

propiedad, solicitando la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria y la cancelación y cierre del folio registral relativo a dicha finca doblemente inmatriculada.

## II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Torrelavega número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con lo dispuesto en el artículo 19 bis LH y con referencia al documento que se dirá le comunico la calificación del mismo de acuerdo con los siguientes:

Hechos.

I.—Con fecha cuatro de Julio de dos mil veinticuatro, y bajo el asiento número 490/2024, se presenta instancia suscrita en Cos (Mazcuerras) el mismo día de su presentación, por don B. G. M., quien tras exponer, que existe una doble inmatriculación de la finca 10.175 del término Municipal de Mazcuerras, que, a su juicio, forma parte de la registral 7.946 del mismo término municipal, de su propiedad, solicita la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y la cancelación y cierre del folio registral relativo a dicha finca doblemente inmatriculada.

II.—Son antecedentes de los expuesto por el solicitante los siguientes hechos:

I. Que el exponente es dueño de la finca regitral [sic] 7.946, cuya descripción literaria es la siguiente: “Rústica.—Finca rústica, en término de Cos, Ayuntamiento de Mazcuerras, en los sitios denominados (...) dedicada a monte, de cabida dieciocho hectáreas, cuatro áreas, cincuenta y seis centiáreas, cuyos linderos según el título son: Norte y Oeste, río (...); Este, herederos de C. R., y Sur (...).—Y los linderos actuales son: Norte, río (...), término municipal de Cabezón de la Sal, y junta vecinales de Carrejo y Bermejo; sur, margen del cauce de los molinos de (...), M. G., herederos de C. M., E. V., F. G. G., Río (...) y fincas de varios particulares; este, río (...), monte (...), herederos de E. V., herederos de P. G., y oeste, E. V. y T. V. y cauce (...).—Dentro de ella, existen árboles de varias clases.—Enclavada en el medio de la finca descrita, existe una casa, compuesta de planta baja, vivienda, cuadra y pajar, teniendo su frente por el sur.—Mide de frente, treinta y dos metros por ocho metros cincuenta centímetros de fondo, y linda por todos sus vientos con la finca sobre la que está edificada”. Adquirió dicha finca por herencia de su madre, doña M. M. C., previa renuncia de su padre, don A. G. C., a su haber en la extinta sociedad de gananciales y a su cuota legal usufructuaria, operaciones que fueron formalizada en escritura autorizada por el Notario de Saldaña, provincia de Palencia, don Arturo Yáñez Álvarez, día once de junio de mil novecientos ochenta y seis, que causó la inscripción 3.<sup>a</sup> de la referida finca registral, de fecha once de Junio de mil novecientos ochenta y seis. La inscripción 1.<sup>a</sup> de dicha finca, fue practicada con fecha siete de diciembre de mil novecientos cuarenta y nueve, en virtud de escritura. de agrupación y compraventa autorizada el día doce de noviembre de mil novecientos cuarenta y ocho, por el Notario de Santander, don José María Llorente y Llorente, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, don Vicente Peláez Alonso, habiendo permanecido la descripción de dicha finca inalterada, en cuanto a su superficie, la indicada de dieciocho hectáreas, cuatro áreas, cincuenta y seis centiáreas (18 ha, 4a, 56 ca.), habiéndose ampliado su descripción en la última inscripción, en cuanto a sus linderos, pero manteniéndose en esencia los mismos linderos fijos. No consta la referencia catastral de dicha finca, ni en el Registro ni en la instancia, no obstante, parece ser que las parcelas catatrales [sic] con la que se corresponde ficha finca registral, son la 35, 354 y 371 del polígono 1.

III.—Mediante certificación expedida el día quince de Abril de mil novecientos ochenta y uno, por don J. L. M. B., Secretario de La Junta Vecinal de Cos, al amparo de lo dispuesto en el art. 206 de la Ley Hipotecaria, se practicó la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 10.175 a favor de dicha entidad local menor, de fecha siete de octubre de mil novecientos ochenta y uno, que tiene la siguiente descripción literaria: “Rústica.—Monte (...), de una hectárea, cuarenta áreas y

ochenta centiáreas.–Linda: norte, río (...); oeste, puente (...); sur, carretera (...) finca (...); y oeste, herederos de F. G. V. y finca (...).–Es la parcela número 496 del polígono 5 del Catastro”, dicho polígono y parcela han desaparecido de los planos catastrales.

IV.–Mediante la instancia objeto de la presente nota de calificación, se solicita la tramitación del expediente regulado en el art. 209 de la Ley Hipotecaria, por haberse producido, a juicio del solicitante, un supuesto de doble inmatriculación. Tras examinar los antecedentes del Registro, especialmente en cuanto a las descripciones literarias de ambas fincas, ya que al haber desaparecido la parcela catastral de la finca supuestamente doblemente inmatriculada, y no siendo suficiente el plano antiguo aportado por el solicitante para determinar la identidad de dicha finca y la actual parcela catastral, será preciso acudir a la descripción literaria de la finca registral 10.175, especialmente, en cuanto a los linderos para determinar, si existe dicha doble inmatriculación y de dicha comprobación resulta que la finca 10.175 linda al norte y oeste, con el río (...), al oeste con el puente (...) y al sur con la carretera (...), la ubicación exacta de esa finca registral junto al puente (...), que es un punto fijo del cauce del río, y que determina según el plano catastral que dicho puente se encuentra a unos doscientos metros al Sur del límite por dicho viento de la parcela catastral 354, la más al Sur de las indicadas anteriormente, además, dicha finca registral, 10.175, linda al sur con la carretera (...), con la que no linda la del solicitante, ya que por dicho lindero su límite es la calcera del molino, perfectamente identificable en el plano catastral, y al Noroeste de la carretera (...), con la que no linda la calcera, pero con la que sí linda la finca 10.175. En definitiva, que no existe ningún dato concluyente que nos lleve a determinar que la finca 10.175 está doblemente inmatriculada, como así fue considerado por el entonces titular de este Registro cuando se practicó su inmatriculación.

#### Fundamentos de Derecho.

– El artículo 209 de la ley Hipotecaria, establece el procedimiento para subsanar la doble inmatriculación de una finca en el Registro, procedimiento que ha instado el solicitante, sin embargo, es imprescindible para poder tramitar el expediente la apreciación del Registrador de la coincidencia de las fincas, y en este caso, no existen datos concluyentes que determinen que dicha doble inmatriculación se haya producido, como detalladamente se expresa en el antecedente de hecho IV de la presente nota de calificación, por lo que,

He resuelto denegar la tramitación del expediente solicitado por no existir evidencias de que la finca registral 10.175 esté incluida en la registral 7.946.

De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Torrelavega, a 14 de octubre de 2024. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Mónica Encarnação Comadira.»

#### III

Contra la anterior nota de calificación, don B. G. M. interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Con fecha 7-10-1981 el Registro de la Propiedad inscribe a nombre de la Junta Vecinal de Cos la finca n.º 10.175, en base al artículo 206 de la Ley Hipotecaria, con las limitaciones del 207, entendemos que a solicitud de los representantes de la Entidad Local de aquel momento.

La inscripción Registral de la finca 10.175 es la siguiente: (...).

La inscripción registral es un procedimiento que permite que un acto o contrato que conste en un documento emitido siempre por un servidor público o un notario sea evaluado por un

registrador público, a fin de verificar que cumple con las normas vigentes y pueda ser incluido o inscrito en los registros públicos. ¿Qué comprobaciones llevó a cabo el Registro de la Propiedad para dar validez a la inscripción de la finca 10.175? La inmatriculación de la finca n.º 10175 dejó a propietario de buena fe de la finca 7946 D. A. G. C. y actualmente a D. B. G. M. en una situación de inseguridad jurídica que precisa su subsanación. Igualmente indicar que no sabemos qué documento/s sirvieron de base para realizar la inscripción de la finca 10.175, porque como explicaremos más adelante la inscripción registral de la finca registral n.º 10.175 no se corresponde con la información de la ficha catastral. Así mismo, qué tipo de información pública se llevó a cabo antes de la inmatriculación de la finca n.º 10.175, un procedimiento que establece nuestro ordenamiento jurídico para evitar perjuicios a terceros como principio fundamental de transparencia y que entendemos tiene que ser un dato importante a tener en cuenta por parte del Registro de la Propiedad a la hora de inmatricular un bien público.

D. B. G. M. es propietario de la finca registral n.º 7.946 con uso y disfrute de la misma. En la actualidad se destina al cultivo de pradería, arbolado y al pasto del ganado, siendo explotada por B. G. y sus familiares, como así les consta a los representantes de la Junta Vecinal.

Según información de la Certificación Registral la historia registral de la finca n.º 7.946 es la siguiente:

– Año 1891: El Estado inscribe en el año 1891 los terrenos de los “propios de Cos-Junta Vecinal” dando lugar a la 1.ª inscripción de la finca registral n.º 6.736, siguiendo los procedimientos establecidos por la legislación vigente así se puede leer en la Certificación Registral de la finca 7.946.

Así en el “Boletín Oficial de la Provincia de Santander” con fecha uno de julio de 1891 en la página 3, en el apartado de “Administración de Propiedades y Derechos del Estado de la Provincia de Santander” Relación de las fincas cuya incautación y venta ha sido acordada y que se publica en este periódico oficial en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 103 de la Instrucción de 31 de mayo de 1855 para que dentro del plazo de 30 días puedan los que se crean interesados entablar las reclamaciones consiguientes” dentro de las cuales figura: Con número del inventario 1.524, procedencia de las fincas: Propios; pueblo donde radican: Cos (Mazcuerras); cabida, 16 hectáreas 43 áreas y 57 centiáreas; renta que producen-ptas. cts. 80; linderos: S margen del cauce del molino (...), arroyo vivero, río (...) y fincas particulares; O prado de los herederos de don M. V., y margen del cauce de los molinos (...); N término municipal de Cabezón de la Sal y río (...) Observaciones: Montes denomina (...) Dentro del perímetro de esta finca hay varias porciones de diferentes particulares, está poblado de árboles muy pocos maderables (...).

Actuación que se enmarca dentro del procedimiento establecido en el artículo 103 de la Instrucción de 31 de mayo de 1855 en los expedientes de subastas, redenciones de censos y su venta. Es decir, el objetivo principal de la Ley de 31 de mayo de 1855, era establecer un marco legal y regulador para la enajenación de bienes públicos por parte del Estado, con el fin de obtener ingresos para financiar el gasto público y promover la eficiencia en la gestión de los recursos públicos. La Ley establecía las condiciones y procedimientos a seguir para la venta de estos bienes, garantizando transparencia, legalidad y equidad en el proceso, igualmente buscaba fomentar la participación de los ciudadanos y promover la inversión privada en la adquisición de estos bienes, con el objetivo de dinamizar la economía y contribuir al desarrollo del país.

Así se puede verificar con el párrafo que da inicio a la ley: (...).

– Año 1948 se procede a la Agrupación y venta a favor de D. G. A. H., de la finca registral n.º 736 junto con otras cuatro fincas registrales que da lugar a la finca en registral N.º 7.946 en 1.ª inscripción.

– Año 1954: Venta de D. G. A. H. a favor de D. A. G. C., que da lugar a la 2.ª inscripción de la finca registral n.º 7.946. D. A. G. C. padre de B. G. M.

– Año 1.986: inscripción de la finca registral n.º 7.946 en favor de D. B. G. M. por herencia.

Como puede comprobarse, la finca registral n.º 7.946. ubicada en (...), con las salvedades propias de la evolución de las titularidades de las fincas particulares colindantes mantiene la expresión de su superficie y sus linderos naturales: Río (...)

Como puede comprobarse, una vez realizada la transmisión de la parcela, su antigua propietaria la Junta vecinal de Cos no aparece entre los linderos de la finca. Las únicas entidades locales titulares de propiedades en las proximidades son las Juntas vecinales de Cabezón de la Sal y Bermejo.

En modo alguno se puede suponer que haya existido una segregación de la parcela objeto de transmisión inicial, tampoco cabe la posibilidad de que se haya conformado de la nada una nueva parcela, y desde luego, no nos consta que se haya realizado ningún negocio que permita a la Junta Vecinal de Cos adquirir una propiedad donde se hallaba la que vendió hace más de un siglo.

Sí los terrenos propios del pueblo de Cos ubicados en (...) fueron vendidos en subasta pública en 1891 y no se ha realizado negocio alguno con entidades locales, queda probado que la Junta Vecinal de Cos no puede ser Titular Registral de una Finca en esa misma zona y la inmatriculación de la finca n.º 10.175 es doble inmatriculación de la finca registral n.º 7.946.

Según la información hasta ahora expuesta queda probado que D. B. G. M., es propietario de buena fe de la finca registral n.º 7.946, su historia Registral está perfectamente documentada y justificada y cumple lo establecido en nuestro ordenamiento jurídico.

Finca registral 10175 (FR 10.175)-parcela catastral n.º 496:

Una vez expuestos los antecedentes legales y registrales de la FR n.º 7946, pasamos analizar la información de la FR n.º 10.175. Atendiendo a la información Registral, Catastral (ficha y plano), así como la realidad física, queda probado que la inmatriculación de la FR n.º 10175 es una doble inmatriculación de la FR 7.946. porque con la inscripción registral de la FR n.º 10.175 se anulan los linderos de la finca registral n.º 7.946, principalmente el lindero Norte que se corresponde con "río (...)" y que justifica la solicitud presente.

1) Atendiendo a la documentación del Registro de la Propiedad: La FR n.º 10.175 se ubicada "al sitio (...)". Zona conocida por estar situada "aguas arriba" del puente (...), así se puede comprobar en la toponimia de los diferentes mapas de la zona.

Sin embargo, según la propia inscripción registral atendiendo a los linderos de la parcela registral n.º 10.175, la misma se ubica "aguas abajo" del puente (...) situando su ubicación en la zona conocida como (...), información que se puede comprobar en la grafía del plano catastral de la época, hoja 1 y hoja 2 del Polígono 5 del municipio de Mazcuerras.

2) Atendiendo al Plano Catastral: Según información del plano catastral del momento de la inscripción, la finca registral n.º 10.175, parcela catastral 496, se puede apreciar que dicha finca no tiene un recinto definido, está grafiada por dos veces en el cauce del río (...) en la zona (...), señalar que la inscripción Registral y ficha catastral se indica que tiene una superficie de 1,048 has. Como ya hemos expuesto en el presente documento y así lo verifica la información Registral y judicial de la FR 7946, los bienes públicos de la zona (...) se vendieron en subasta pública. Información que prueba la doble inmatriculación expuesta en el presente documento.

3) Ficha Catastral, Ficha Registral y Plano Catastral: Si analizamos de forma paralela la ficha registral y la ficha catastral de la FR n.º 10.175, podemos comprobar que no existe coincidencia de linderos, no hay una correspondencia. Sí además analizamos de forma paralela la información entre Registro de la Propiedad y Ficha Catastral y Plano Catastral, dato importante si tenemos en cuenta que la inscripción en el Registro de la Propiedad se hizo en base a la ficha catastral de la parcela número 496 del polígono 5 del Catastro del momento de la inscripción, así consta en la inscripción Registral. Queda probado que no se inscribió en el Registro de la Propiedad la Ficha Catastral de la parcela 496 (...).

Doble inmatriculación.

La identificación de la zona de doble inmatriculación o zona específica donde se produce la doble inmatriculación entre la finca registral n.º 7.946 y finca registral 10.175 es en aquellos puntos donde la finca registral n.º 10.175 pone como linderos “(...)”, anulando linderos registrales de la finca registral 7.946, lindero norte (río [...]), véase plano catastral de la época. Y como hemos indicado anteriormente, ambas fincas no pueden ser linderas dado que los terrenos públicos en la zona (...) fueron vendidos por la junta vecinal de Cos siguiendo la normativa vigente (...)

Así tenemos que la finca registral n.º 10.175 anula el lindero del río (...) de la finca registral n.º 7.946. Lindero natural, claramente identificable, reconocido para la Finca 7946 desde el inicio de su historia Registral, que incluye su venta Judicial por parte del Estado.

Expuesta la documentación registral y catastral de la finca registral n.º 10175, tenemos varios elementos a valorar:

- Ficha catastral: Situada y encajada en (...).
- Grafía catastral: Situada y encajada en (...).
- Titulares catastrales de la ficha catastral: Situada y encajada en (...).
- Inscripción Registral: Encajada en (...), analizando los linderos registrales y la grafía catastral sobre el plano, la inscripción registral dice textualmente que “...es la parcela 496 del polígono 5 del catastro.”
- Superficie: Es llamativo que se inscribe con una superficie de 1,048 hectáreas una porción de terreno bastante grande (similar a un campo de fútbol), no tiene un recinto definido, se grafía el número 496 por dos veces en la caja del río (...), ver hoja 1 y 2 del plano catastral del polígono 5 del municipio de Mazcuerras en el momento de la inscripción registral de la FR 10.175.

Analizando estos datos parece haber un error en la grafía catastral, dado que no se corresponde y no tiene ningún elemento común con la ficha catastral siendo el mismo elemento. Sí además tenemos en cuenta que en la información de la inscripción registral indica como lindero La Finca (...) en los vientos sur y oeste, según dicha información, la finca registral n.º 10.175 se ubica en el (...), respondiendo a la grafía del plano catastral y produciendo una doble inmatriculación con los terrenos de la finca registral n.º 7.946, principalmente en el lindero del río (...).

Con la ficha registral y la grafía del plano del catastro de la época, se llega se llega a la conclusión que se está generando la inmatriculación del cauce de río (...), en zona del (...) Un hecho que no es posible porque nuestro ordenamiento jurídico establece que los cauces de los ríos pertenecen a Dominio Público hidráulico estatal y son administrados por el Estado, igualmente el artículo 370 del Código Civil establece que “Los cauces de los ríos que quedan abandonados por variar naturalmente el curso de las aguas pertenecen a los dueños de los terrenos ribereños en toda la longitud respectiva a cada uno”.

Otro dato importante, en el momento de la inscripción de la finca registral n.º 10.175, el propietario de la finca (...) era D. A. G. C. (padre de D. B. G. M.), su nombre no aparece a la hora de realizar la inscripción y sí finca (...), sí aparecen los nombres de titulares de otras Fincas, es un dato muy significativo y una prueba más de todo lo hasta ahora expuesto.

Otro dato a tener en cuenta es que la distancia entre la zona de “(...)” (ubicación de la FR n.º 10175 según ficha catastral y registral) y la zona conocida como “(...)” (ubicación de la finca [...] FR n.º 7.946) es de aproximadamente 2 km. El puente (...) se sitúa en mitad de ambas ubicaciones, la FR n.º 7.946 está situada en la zona conocida como (...), ambas fincas no pueden ser linderas porque los terrenos públicos ubicados (...) fueron vendidos en su momento, es una prueba clara de la doble inmatriculación sobre la FR 7.946.

Por tanto, la información registral de la FR n.º 10.175 es errónea y solicitamos su subsanación. La información catastral está corregida y así puede comprobarse en los planos catastrales actuales, un dato más que hace preciso la subsanación de la información Registral.

Según los datos anteriormente expuestos, información de ficha registral, ficha catastral, ubicación en plano catastral de la finca registral n.º 10.175, son pruebas claras de la existencia de una Doble Inmatriculación parcial de los terrenos de la finca registral n.º 7.946.

Registro de la Propiedad (...).

El registro de la Propiedad al inscribir la finca n.º 10.175 dejó D. A. G. C. y actualmente a D. B. G. M. en una situación de inseguridad jurídica, es decir, sin la protección jurídica que precisamente debe garantizar el Registro de la propiedad. Dado que fue el Registro de la Propiedad llevó a cabo la inmatriculación de la finca n.º 10.175 y dejó a los legítimos propietarios de la finca registral n.º 7.946 en situación de inseguridad jurídica, es el propio Registro de la Propiedad quien tiene que devolver a los mismos la seguridad jurídica de forma que el beneficio sea común, por un lado, devolver a D. B. G. M. la protección jurídica y por otro lado, poner en valor los principios que rigen el Registro de la Propiedad.»

#### IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 16 de diciembre de 2024 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, 4 de marzo de 2021, 17 de agosto y 12 de diciembre de 2022 y 1 de junio de 2023.

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 recurrente solicita, respecto de las fincas registrales 7.946 y 10.175, el inicio del expediente al entender que se ha producido una doble inmatriculación entre las mismas.

La registradora deniega la tramitación del expediente por no apreciarse la existencia de la misma, al no coincidir las descripciones literarias de las fincas registrales, en cuanto a los linderos.

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

2. Con carácter previo, hay que recordar que, inmatriculada una finca, la misma se halla protegida por el principio de legitimación registral, que conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos».

Consecuencia de este principio de legitimación registral, se encuentra el de tutela judicial de los asientos practicados, conforme al artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, según el cual «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

Ciertamente, el inmatriculante nunca se encuentra protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin que proceda entrar aquí examinar el alcance del artículo 32 de la Ley Hipotecaria o 1.473 del Código Civil, y, tratándose de una inmatriculación practicada por el procedimiento

previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, se produce la suspensión del principio de fe pública para el tercer adquirente durante el plazo de dos años (artículo 207 de la Ley Hipotecaria).

No obstante, conviene analizar si, a la vista del escrito del recurrente, pudiera iniciarse el procedimiento regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria al objeto de solventar una posible doble inmatriculación.

3. La registradora motiva su nota de calificación en las siguientes circunstancias:

– Que la finca registral 7.946, de la que el recurrente es propietario, no consta la referencia catastral de dicha finca, ni en el Registro ni en la instancia, no obstante, parece ser que las parcelas catastrales con la que se corresponde la finca registral son la 35, 354 y 371 del polígono 1.

– Que la finca registral 10.175, según el Registro, es la parcela 496 del polígono 5 del catastro. No obstante, dicho polígono y parcela han desaparecido de los planos catastrales.

– «Será preciso acudir a la descripción literaria de la finca registral 10.175, especialmente, en cuanto a los linderos para determinar, si existe dicha doble inmatriculación y de dicha comprobación resulta que la finca 10.175 linda al norte y oeste, con el río (...), al oeste con el puente (...) y al sur con la carretera (...), la ubicación exacta de esa finca registral junto al puente (...), que es un punto fijo del cauce del río, y que determina según el plano catastral que dicho puente se encuentra a unos doscientos metros al Sur del límite por dicho viento de la parcela catastral 354, la más al Sur de las indicadas anteriormente, además, dicha finca registral, 10.175, linda al sur con la carretera (...), con la que no linda la del solicitante, ya que por dicho lindero su límite es la calcera del molino, perfectamente identificable en el plano catastral, y al noroeste de la carretera (...), con la que no linda la calcera, pero con la que sí linda la finca 10.175.»

4. Es doctrina reiterada de este centro directivo que la regla tercera del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria prevé que «si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes».

Como ya ha señalado esta Dirección General (vid. Resolución 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.

Mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, no procede la iniciación del expediente. En defecto de iniciación de oficio por el registrador, deberá ser el solicitante quien promueva el expediente y aporte esas pruebas, en particular la representación gráfica de las fincas afectadas (véase Resolución de 4 de marzo de 2021).

5. 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.

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 (vid. 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, 21 de abril de 2016 y 12 de diciembre de 2022, entre otras).

6. En el caso concreto de este expediente, la registradora sostiene la improcedencia de la tramitación del expediente, alegando la falta de coincidencia en la descripción de ambas registrales –que carecen de referencias catastrales– extremo éste que no implica, por sí solo, la inexistencia de una posible doble inmatriculación. Pero lo cierto es que mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación, con la aportación por el recurrente de las representaciones gráficas de dichas fincas, no procede la iniciación del expediente. En ese caso, deberá procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo y sin prejuzgar su resultado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos resultantes de los anteriores fundamentos de Derecho, mientras el recurrente no aporte justificación indiciaria de la doble inmatriculación justificada mediante representaciones gráficas.

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

Madrid, 12 de febrero de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.