

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8607** *Resolución de 26 de julio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cangas de Onís, por la que se deniega el inicio de un expediente por doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. O. G., contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cangas de Onís, doña Marina Tabarés Cuadrado, por la que se deniega el inicio de un expediente por doble inmatriculación. Regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

#### Hechos

##### I

Mediante escrito de fecha 23 de marzo de 2016, doña M. I. O. G., titular de una cuarta parte indivisa de la finca registral número 21.409, expuso que dicha finca coincide con la registral 35.960, inscrita a favor de doña E. C. N., en virtud de sentencia dictada en procedimiento ordinario número 650/2007, tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia de Cangas de Onís, por la que se declaró nula la donación efectuada en su día por doña E. C. N. a favor de su hijo, don L. M. O. C., e igualmente se declaró nula la posterior donación efectuada por este último a favor de sus hijos. En dicho procedimiento por parte de los demandados se presentó escrito de allanamiento a la demanda en la que manifestaban que existía una doble inmatriculación siendo ambas la misma finca. Consecuentemente con lo anterior solicitó el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

##### II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Cangas de Onís, fue objeto de calificación negativa basada en los siguientes: «Fundamentos de Derecho: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria no se inicia el expediente solicitado puesto que no se aprecia la coincidencia y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación entre las fincas registrales 21409 y 35960, por los siguientes motivos: La finca registral 21409 procede de división de la 10550 (la finca 10550 se dividió en tres fincas, dos de las cuales son la 21409 y la 21408, segregándose a su vez de ésta última la 35960). Según la descripción de la finca 21409, desde la inscripción primera, la finca consiste en una casa de 66 metros cuadrados y la primera inscripción es de 1930. La finca 35960 procede de segregación de la 21408, la cual a su vez se formó por división de la 10550, como ya se dijo antes. Según la descripción que consta en la inscripción primera de la finca registral 35960, la finca consistía, en abril de 1963 (fecha en que se practicó dicha inscripción primera) en un solar de 242 metros cuadrados, en el que no aparece edificación alguna; posteriormente se declara obra nueva en construcción según inscripción de noviembre de 1963 y terminada según inscripción de 1965. Por tanto, no se puede entender que se trate de la misma finca: la 21409 procede de división de la 10550, mientras que la 35960 procede de segregación de otra, que es la 21408 que se formó por división de la misma 10550; la 21409 tiene camino en el lindero Norte, mientras que la 35960 tiene camino en el lindero Este; y por último, la finca 21409 ya tenía construcción cuando se inscribe en 1930, y la sigue teniendo después, mientras que la 35960 era un solar y la construcción se efectúa en los años sesenta, de modo que ni es la misma finca ni tiene la misma edificación. La presente calificación negativa determinará la

prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323-1º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación podrá Cangas de Onís, a veinte de abril de dos mil dieciséis. La Registradora (Firma ilegible) Fdo.: Marina Tabares Cuadrado».

## III

Contra la anterior calificación, doña M. I. O. G. interpuso recurso en el que, resumidamente, expone: Que los afectados están de acuerdo en la existencia de doble inmatriculación, que así lo manifestaron es escrito aportado al procedimiento ordinario número 650/2007; Que la vivienda que se describe en la finca 21.409, cuya descripción data de 1930 según certificación registral, es la misma a la que se refiere en su día como obra nueva sobre la finca 35.960 (aporta certificación catastral descriptiva y grafica de la finca), y Que, en cuanto a los linderos, la finca 21.409 linda al Este con el camino y por los demás vientos con doña E. C. N., la finca 35960 linda al Este con el camino y por los demás vientos con doña E. C. N., por lo tanto coinciden los linderos.

## IV

La registradora emitió su informe, manteniendo su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

**Fundamentos de derecho**

Vistos los artículos 14 y 24 de la Constitución; 20, 38, 40 y 209 de la Ley Hipotecaria, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre de 2015.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente:

La finca registral 10.550 se dividió en tres fincas, dos de las cuales son las número 21.409 y la 21.408. La finca 21.409 se describe como una casa de 66 metros cuadrados y su primera inscripción data de 1930.

De la finca 21.408 se segrega en abril de 1963 un solar de 242 metros cuadrados, en el que no aparece edificación alguna y que pasó a formar la registral 35.960; posteriormente se declara obra nueva en construcción según su inscripción 2ª datada el 2 noviembre de 1963 consistente en una vivienda de cincuenta y ocho metros cuadrados en dos plantas y terminada según su inscripción 3ª de fecha veinte de abril de 1965.

Mediante escrito de fecha 23 de marzo de 2016, doña M. I. O. G., titular de una cuarta parte indivisa de la finca registral 21.409 solicita el inicio del procedimiento previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el citado escrito expone que dicha finca coincide con la registral 35.960, inscrita a favor de doña E. C. N., en virtud de sentencia dictada que en procedimiento ordinario 650/2007 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia de Cangas de Onís, por la que se declaró nula la donación efectuada en su día por doña E. C. N. a favor de su hijo don L. M. O. C., e igualmente se declaró nula la posterior donación efectuada por este último a favor de sus hijos. Y que en dicho procedimiento por parte de los demandados se presentó escrito de allanamiento a la demanda, que tuvo como consecuencia que el juez dictase la referida sentencia conforme al artículo 21.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en el citado escrito además manifestaban que existía una doble inmatriculación siendo la misma finca las registrales 21.409 y 35.960.

La registradora deniega la iniciación del expediente de subsanación de la doble inmatriculación porque no aprecia la coincidencia y, en consecuencia, la posibilidad de la doble inmatriculación que se pretende resolver.

2. El régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

En efecto, el nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos 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».

Por tanto, 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 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 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. En el supuesto de hecho de este expediente, la nota de calificación de la registradora fundamenta su negativa en diferentes motivos, en primer lugar la procedencia de las fincas, la 21.409 procede de división de la 10.550, mientras que la 35.960 procede de segregación de otra, que es la 21.408 si bien se formó por división de la misma 10.550.

En segundo lugar, el lindero que podría determinar la coincidencia de ubicación de las fincas, un camino, que tampoco se identifica suficientemente, es el lindero Norte o derecha entrando de la finca 21.409, conforme la inscripción 2ª, y no Este como afirma la recurrente, mientras que la 35.960 tiene el camino en el lindero Este.

Por último, la finca 21.409 ya tenía construcción cuando se inscribe en 1930, y la sigue teniendo después, mientras que la 35.960 era un solar y la construcción se efectúa en los años sesenta, vivienda además sujeta a Régimen de Viviendas de Renta Limitada Subvencionada, si bien consta en el registro únicamente su calificación provisional, pero circunstancia indicativa de la fecha de construcción.

En consecuencia, como señala la registradora motivadamente, no cabe concluir que sea la misma finca ni tiene la misma edificación.

4. No modifica lo anterior el escrito de allanamiento a la demanda en procedimiento ordinario 650/2007 tramitado ante el Juzgado de Primera Instancia de Cangas de Onís, por la que se declaró nula la donación efectuada en su día por doña E. C. N., titular de la finca 35.960, a favor de su hijo, don L. M. O.C., e igualmente se declaró nula la posterior donación efectuada por este último a favor de sus hijos, en el que además los demandados manifestaban que existía una doble inmatriculación siendo la misma finca las registrales 21.409 y 35.960.

En primer lugar porque el procedimiento ordinario no dirimía la doble inmatriculación sino la nulidad de las transmisiones efectuadas en la registral 35.960, por lo que la sentencia no se pronuncia sobre la identidad de las fincas manifestada en el escrito de

allanamiento, limitándose a pronunciarse sobre la nulidad de las donaciones y a ordenar la reintegración del inmueble en la masa hereditaria de doña E. C. N.

En segundo lugar porque el solo consentimiento de los causahabientes de la citada titular registral no es suficiente para proceder a realizar las oportunas operaciones registrales, ya que es necesaria, en los términos antes analizados, la previa apreciación por el registrador de la existencia de la doble inmatriculación y sólo cuando realizadas las oportunas averiguaciones en su propio archivo, examinadas las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, además de analizado el resto de documentos que en su caso aporten los interesados cuando sean ellos los que insten la apertura del expediente, procederá requerir el consentimiento de los interesados y conforme a la regla sexta del artículo 209, si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

Y por último, porque en ningún caso confluye el consentimiento de todos los interesados conforme resulta de las reglas cuarta y quinta del repetido artículo 209, que disponen: «Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo. Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas».

En el supuesto de este expediente la finca 35.960 está gravada con dos hipotecas, además de los posibles derechos del Principado de Asturias como titular de los derechos de tanteo y retracto para el caso de que subsista el régimen de protección de la vivienda construida sobre dicha finca. Por lo tanto, resulta de aplicación la regla quinta antes transcrita no siendo suficiente el consentimiento de parte de los interesados que, como se ha dicho, tampoco vincula a la registradora al tomar su decisión sobre la existencia de la doble inmatriculación alegada.

5. Finalmente debe reiterarse que no procede examinar los documentos aportados al recurso pero que la registradora no tuvo a la vista a la hora de emitir su calificación, en este caso consistente además en la fotocopia de una escritura, por lo que tampoco es documento adecuado al carecer de autenticidad.

Sin embargo, en cuanto a la certificación catastral descriptiva y gráfica si bien se aporta por el interesado junto con el escrito de recurso, debió la registradora, en los términos señalados en la regla tercera del meritado artículo 209 de la Ley Hipotecaria, recabar los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario. No obstante tampoco resulta de la misma la identidad pretendida por la recurrente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 26 de julio de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.