

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13326** *Resolución de 14 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pontevedra n.º 1, por la que se suspende la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por don M. R. B., contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Pontevedra número 1, don Hermes Rego Valcarce, por la que se suspende la tramitación de un expediente de doble inmatriculación.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia suscrita el día 10 de marzo de 2020, con firma ratificada el día siguiente ante el registrador de la propiedad de Pontevedra número 1, don M. R. B., titular de la finca registral 57.844 de Pontevedra, solicita el inicio del expediente de doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, alegando que, tras la inmatriculación e inscripción de la representación gráfica de una finca colindante, registral 80.119, se invade parcialmente su propiedad, en lo que se refiere a un camino existente entre ambas fincas que, a su juicio, pertenece a la registral 57.844, por lo que se produce una doble inmatriculación parcial.

##### II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Pontevedra número 1, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «1.º El pasado día 11 de marzo, bajo el asiento de presentación número 1610 del Diario 149, Don M. R. B. presentó una instancia, acompañada de fotocopias de distintos documentos que se relacionan en la misma instancia, en la que solicita que se inicie la tramitación de un expediente de doble inmatriculación para subsanar la, a su juicio, existente entre parte de las fincas registrales números 57844 y 80119 de este Registro de la Propiedad.

2.º La finca registral 57844 figura inscrita en el folio 169 del libro 741 de Pontevedra, Tomo 1.523 del Archivo, a favor de Don M. R. B., en cuanto a la nuda propiedad de una mitad indivisa de la misma, por título de herencia, en virtud de su inscripción primera practicada el día 21 de septiembre de 2001 al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. El pleno dominio de la otra mitad indivisa así como el usufructo de la primera mitad, consta inscrito a favor del mismo titular por títulos de herencia y consolidación del pleno dominio por fallecimiento de la usufructuaria, en virtud de su inscripción cuarta de fecha 03 de marzo de 2020. La descripción de dicha finca 57844 es la siguiente, según resulta de su inscripción primera: "Rústica. - "(...)", a labradío secano, de diecinueve concas y media, equivalentes a diez áreas y quince centiáreas, sita en el lugar de (...), municipio de Pontevedra. Linda: Norte, B. D.; Sur, herederos de B. R.; Este, vallado alto, camino de servidumbre y terreno de J. R.; y Oeste, rúa (...)."

3.º La nuda propiedad de la finca registral 80119 consta inscrita al folio 77 del libro 1445, Tomo 1996 de este Registro, a favor de Don J. L. O. R. por título de apartación previa declaración de obra en virtud de su inscripción primera practicada el 17 de enero de 2018, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, estando coordinada con el Catastro. Asimismo constan inscritos la representación gráfica y la lista de

coordenadas de los vértices del terreno y de la edificación. En esa primera inscripción se describe así: “CRU 36014001109643 Urbana.–Casa, número (...), en la ciudad de Pontevedra, está compuesta de: Planta baja o nivel 00, destinada a almacén, con una superficie total construida de ochenta y tres metros cuadrados, y planta primera alta o nivel 01, destinada a vivienda propiamente dicha, con una superficie total construida ochenta y tres metros cuadrados, y está distribuida en diversas dependencias de acuerdo con el fin al que se destina, y planta bajo cubierta o nivel +1, a vivienda, con una superficie construida de veintisiete metros cuadrados. La casa junto con el terreno forman una sola finca con una extensión superficial, incluido el fondo de la edificación, de doscientos sesenta y cinco metros cuadrados, y el conjunto linda: Norte, T. C. R.; Sur, A. M. R. V. y en parte camino; Este, (...); y Oeste, L. M. B. B. y en parte camino; y en la esquina Suroeste, linda además con de E. R. G.”.

#### Fundamentos de Derecho:

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. 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 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.

De conformidad con la regla tercera del artículo 209 de la Ley Hipotecaria se han examinado el archivo y las bases gráficas del Registro, así como los antecedentes y descripciones catastrales actualizadas de ambas fincas.

En cuanto al Registro de la Propiedad, de sus respectivas descripciones literarias antes transcritas, resulta que la finca 57.844 linda por el Este: vallado alto, camino de servidumbre y terreno de J. R. ... y la otra finca, registral 80.119 linda por su viento Oeste con L. M. B. B. y en parte camino.

Respecto de las bases Gráficas del Registro no consta la representación gráfica de la finca registral 57.844, mientras que la finca registral 80.119 consta grafiada en los mismos términos que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompañó al tiempo de su inmatriculación.

Por lo que se refiere al Catastro, la registral 57.844, con referencia catastral 0267045NG3906N0001ZX, tal como expone el solicitante en su escrito, y resulta de los antecedentes examinados, la superficie alfanumérica de la finca fue desde el cinco de junio de 1990 hasta el 31 de octubre de 2001 de 1.047 metros cuadrados, siendo posteriormente modificada la misma al alza y a la baja en distintas fechas, y figurando actualmente en el Catastro con una base alfanumérica de 1.022 metros cuadrados.

Según la representación gráfica de fecha 31 de octubre de 2001, el lindero Este son las fincas catastrales fincas catastrales 0267025NG3906N0001PX, 0267026NG3906N0001LX y 0267027NG3906N0001TX, entre las que se encuentra la registral 80.119. En las certificaciones gráficas posteriores el lindero Este sigue siendo el mismo, pero se observa que se ha producido un cambio en la representación gráfica de las catastrales que lindan por ese viento, resultando que parece disminuir la superficie de la registral 57.844, en los términos antes señalados.

En cuanto a la situación catastral de la finca registral 80.119 la base alfanumérica de la misma era el 15 de septiembre del año 2000 de 267 metros cuadrados, siendo su

actual superficie de 265 m<sup>2</sup>, coincidente con la que figura en su descripción registral acreditada en su día con la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica.

En cuanto a sus representaciones gráficas se observa que en la de fecha 31 de octubre de 2001 el lindero Oeste es la finca registral 57.844, catastral 0267045NG3906N0001ZX, y así sigue siendo en la de 12 de marzo de 2004 y posteriores, si bien parece que a partir de la de 2004 se ha producido un desplazamiento en dicho lindero de la forma antes expuesta. El artículo 1471 del Código Civil, al tratar de la compraventa de bienes inmuebles señala que el inmueble incluye todo lo que está dentro de los linderos que consten en la descripción del mismo.

A la vista de lo expuesto, y teniendo en cuenta que la finca registral 57.844 linda por el Este, según la descripción que consta en su inscripción primera, transcrita del título que la motivó, con “vallado alto, camino de servidumbre y terreno de J. R.”, resulta que la superficie del camino al que se refiere reiteradamente el solicitante no puede estar incluida en la de la finca inscrita. Por ello, sin prejuzgar nada en cuanto a la titularidad del dominio de ese camino de servidumbre, es evidente que la superficie del mismo no consta doblemente inmatriculada, dado que quedó excluido en la descripción de la finca 57.844, al fijarse como lindero Este de la misma el repetido camino, por lo que no procede iniciar el expediente del artículo 209 para la subsanación de la doble inmatriculación ya que la premisa necesaria para aplicarlo es la existencia de una doble inmatriculación, siquiera parcial, que deba de ser subsanada.

En el caso que nos ocupa podrá lograrse el deslinde y la rectificación de superficie pretendida de las fincas registral 57.844 y 80.119, por los medios señalados en el art.º 200 de la Ley Hipotecaria, o en su caso la correspondiente resolución judicial firme.

- Ley Hipotecaria, Artículos 9, 10, 40, 199, 200 y siguientes.
- Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.
- Resoluciones de la D.G.R.N entre otras 3/10/2018, 25/04/2018.

Calificación.

A la vista de los hechos y fundamentos de derecho antes expresados, el registrador que suscribe acuerda denegar la subsanación solicitada.

La vigencia del asiento de presentación se prorroga (...)

Contra esta calificación podrá interponerse: (...) Pontevedra, 27 de abril de 2020.

El Registrador. Fdo: Hermes Rego Valcarce.»

### III

Don M. R. B. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 13 de julio de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el día siguiente, en el que alega lo siguiente:

«Primero. Esta parte ha de reiterarse en las alegaciones efectuadas ante el Registro de la Propiedad n.º 1 de Pontevedra que definen las circunstancias de hecho y, por ende, de derecho determinantes de nuestra solicitud.

Y así decíamos:

1. Soy propietario de una finca denominada “(...)” descrita como: “(...)” a labradío seco, de diecinueve canchas y media, equivalentes a diez áreas y quince centiáreas (1.015 m<sup>2</sup>) en el lugar de (...), parroquia de (...), municipio de Pontevedra, hoy rúa (...): Linda Norte, B. D.; Sur, herederos de B. D.; Este, vallado alto, camino de servidumbre y terreno de J. R. y Oeste, rúa (...).

Tiene referencia catastral: 0267045NG3906N0001ZX

Me pertenece en parte (1/2 nuda propiedad) en virtud de escritura de manifestación y adjudicación de herencia de mi fallecido padre Don M. R. F. de fecha 18 de diciembre

de 2.000 otorgada ante el notario que fue de Pontevedra don César Cunqueiro González Seco, con n.º de protocolo 2.807.

En el restante 1/2 de pleno dominio y usufructo en mi condición de heredero único de mi madre doña L. M. B. B. fallecida el pasado día 7 de septiembre de 2019 (...).

2. Dicha finca fue adquirida por mi finado padre, don M. R. F., en virtud de documento privado de fecha 21 de noviembre de 1953 habiendo liquidado los derechos reales correspondientes (...)

Consta en notificación individual de valores catastrales de fecha septiembre del año 2000 una superficie de 1.047 m<sup>2</sup> (...)

3. La finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Pontevedra, inscripción primera (inmatriculación) desde fecha 21 de septiembre de 2001 al Tomo 1.523 Libro 741 Folio 169; finca registral 57.844 (...)

4. En el año de su inmatriculación en el Registro de la Propiedad la finca presentaba en la base gráfica del Catastro la configuración catastral y descriptiva que se recoge en certificación catastral que se acompaña como documento n.º 6; de fecha 5 de febrero de 2.001.

Igualmente, en la base alfanumérica del Catastro presentaba la superficie de 1.047 m<sup>2</sup>. Como se aprecia en la certificación la finca, por su viento Este, lindaba con las parcelas catastrales n.º 25, n.º 26 y n.º 27.

Dentro del perímetro de la finca de mi propiedad (y, por tanto, en la inscripción registral), en su viento Este, se encontraba incluido el terreno a camino de servicio que aparece marcado en el plano con trazo más fino en su trayectoria por el interior de mi propiedad.

Tal configuración y linde aparece también reflejado en plano de alineaciones del año 2006 del Concello de Pontevedra, en el que se aprecia como parcela A lo aquí expuesto (...)

5. Por el Registro de la Propiedad de Pontevedra n.º 1 se nos notificó en el mes de enero de 2018 la inscripción registral de la finca con referencia catastral 0267027NG3906N0001TX, esto es la parcela n.º 27 de las lindantes por el viento Este/Oeste con la parcela n.º 45 de mi propiedad. Para su inscripción se dice se acompañó certificación catastral descriptiva y gráfica (...).

7. Interesándonos por la referida inscripción registral, y para nuestra desagradable sorpresa, resulta que la configuración catastral de la parcela de mi propiedad, n.º 45, en su colindancia con las parcelas n.º 27, n.º 26 y n.º 25 se ha alterado totalmente y el terreno de mi finca (inscrita desde el año 2001, es decir 17 años antes que la colindante, n.º 27) a camino de servicio está ahora, sin saber cómo ni por qué, en las fincas de mis colindantes por el Este (...) Se aprecia claramente si se compara con la certificación catastral del año 2001.

8. Consultado el Catastro se aprecia, y se nos indica, que la finca de nuestra propiedad, finca registral n.º 57.844, en la base alfanumérica tiene los 1.047 m<sup>2</sup> que tenía de acuerdo con su configuración original; pero no tiene tal superficie en la base cartográfica, donde ha "perdido" la superficie "adjudicada" a las parcelas n.º 25, n.º 26 y n.º 27; existiendo una divergencia de superficies entre una base catastral (alfanumérica) y la otra (gráfica).

9. La finca inscrita en el año 2018, parcela catastral n.º 27, finca registral n.º 80.119, está según consta coordinada con el Registro de la Propiedad.

Sin embargo, su inmatriculación se ha efectuado atendiendo a la base gráfica y descriptiva del Catastro, la cual incluye, según lo expuesto, parte de la superficie de la parcela catastral n.º 45, finca registral n.º 57.844 (1.047 m<sup>2</sup>) inscrita con tal superficie en el año 2001, en la parcela catastral n.º 27, finca registral n.º 80.119 inscrita en el año 2018.

Es decir, hay una doble inmatriculación, siquiera sea parcial, de las fincas registrales n.º 57.844 y n.º 80.119 en su colindancia.

Segundo. Con fecha 27 de abril de 2020 se dicta certificación negativa, denegando la subsanación solicitada.

Esta parte ha de manifestar su discrepancia con tal calificación negativa.

Se señala que "... teniendo en cuenta que la finca registral 57.844 linda por el Este, según la descripción que consta en su inscripción primera transcrita del título que la motivó, con vallado alto, camino de servidumbre y terrenos de J. R. resulta que la superficie del camino al que se refiere reiteradamente el solicitante no puede estar incluida en la de la finca inscrita...".

Hay que recordar que la finca lindante en su descripción de linderos, igualmente, inscritas en el Registro de la Propiedad como finca registral n.º 80.119 señala que linda por si viento Oeste con "... L. M. B. B. y en parte camino...".

Por tanto la descripción de linderos, en ambos casos inscritos, no puede ser definitoria de la decisión a adoptar por cuanto las dos fincas constan en sus descripciones que lindan con el camino.

Tercero. Por el contrario, es lo cierto que la finca de nuestra propiedad, registral n.º 57.844:

- a) Fue objeto de inmatriculación con anterioridad a la registral n.º 80.119.
- b) Consta como superficie en la base alfanumérica de Catastro de 1.022 m2 coincidente, sustancialmente, con la superficie inscrita de 1.015 m2.
- c) En el momento de la inmatriculación su configuración gráfica y descriptiva era la que se recoge en la certificación aportada, en la cual la superficie marcada a camino estaba incorporada a la finca registral 57.844; y así, se inscribió.

Cuarto. Se señala, igualmente, en la calificación negativa recurrida que "Respecto de las bases Gráficas del Registro no consta la representación gráfica de la finca registral 57.844, mientras que la finca registral 80.119 consta grafiada en los mismos términos que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se acompañó la [sic] tiempo de su inmatriculación".

No podemos estar conformes tampoco con tal argumentación que supone hacer de "mejor derecho" a aquél cuya finca registral esté incorporada a la Base Gráfica del Registro frente a aquél cuya finca no lo esté; aunque haya inscrito antes.

La finca registral n.º 57.844 fue inscrita con anterioridad a la finca registral n.º 80.119 y lo fue con la base gráfica y descriptiva que consta en la certificación catastral que se aportó de fecha 5 de febrero de 2001 y así fue inmatriculada el día 21 de septiembre de 2001.

Si ahora la finca registral n.º 80.119 ha sido inmatriculada en el año 2018 y en su representación gráfica y descriptiva incorporada a la Base Gráfica del Registro [sic] ha sido, igualmente, incorporada la superficie que también se incluye en la finca registral n.º 57.844 entendemos que hay una doble inmatriculación, parcial, de ambas fincas registrales que ha de ser subsanada de conformidad con lo dispuesto en los arts. 198.8.º, 199, 9, 10.2 párr. 2.º, 38 y demás concordantes de la L.H.

Tal subsanación habrá de suponer la incorporación del terreno doblemente inmatriculado en la finca registral n.º 57.844 por ser la finca inscrita con anterioridad.»

#### IV

El registrador de la propiedad de Pontevedra número 1, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 38, 40, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de diciembre

de 2015, 26 de julio de 2016, 18 de septiembre de 2019, 5 de diciembre de 2018 y 6 de agosto de 2019.

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 promovente afirma que se invade parcialmente su propiedad, en lo que se refiere a un camino existente entre la finca de su titularidad, registral 57.844, y la colindante, registral 80.119, por lo que a su juicio se produce una doble inmatriculación parcial.

El registrador sostiene en su calificación la inexistencia de tal situación, atendiendo a la descripción literaria de los linderos según el registro, de la que resulta que la finca titularidad del recurrente linda con un camino por lo que entiende que la superficie del mismo se excluye de la finca.

2. Como ya ha afirmado esta Dirección General, 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.

La regla tercera del artículo 209 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 (R. 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 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. 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, el registrador atiende en su calificación exclusivamente a la descripción literaria de la finca en el Registro y, más concretamente,

a la expresión de sus linderos, lo que le lleva a concluir que la superficie que el recurrente entiende invadida por la colindante en realidad está excluida de la finca, invocando, además, el artículo 1471 del Código civil.

En primer lugar, este precepto referido al contrato de compraventa nada tiene que ver con la delimitación de la finca desde el punto de vista registral, ni con la concordancia de la finca registral con la realidad, quedando limitado su ámbito al propio del contrato en cuya regulación se incardina la norma invocada y las obligaciones y responsabilidades que de dicho contrato se derivan.

Además, este único argumento basado en los linderos literarios no es suficiente para excluir la posibilidad de una doble inmatriculación parcial si, a la imprecisión que conlleva la descripción meramente literaria, se une la concurrencia de otros indicios más sólidos que el propio registrador reconoce en su calificación.

En efecto, de la consulta de los antecedentes catastrales se aprecia la variación del lindero de la finca objeto de controversia, de manera que el perímetro de la finca al tiempo de su inmatriculación varió posteriormente, sufriendo un detrimento de una franja de terreno en favor de la finca colindante que después fue objeto de inmatriculación e inscripción de su representación gráfica catastral. Esta cuestión, reconocida en la calificación, resulta esencial, ya que, aunque la finca no tenga inscrita la representación gráfica, lo cierto es que fue inmatriculada en el año 2001, bajo la vigencia del artículo 53 siete de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre que disponía: «en lo sucesivo, no se inmatriculará ninguna finca en el Registro si no se aporta junto al título inmatriculador certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción de ésta en dicho título». Esta total coincidencia con Catastro que imponía el precepto transcrito supone que la finca fue inmatriculada con una determinada superficie que resultaba del perímetro catastral de la parcela con referencia 0267045NG3906N0001ZX. Y, a consecuencia de la alteración catastral sobrevenida, dicho perímetro (en el que se basó la descripción que se inmatriculó) resulta actualmente ocupado parcialmente por el perímetro catastral de la finca colindante, lo que es un indicio evidente de doble inmatriculación parcial.

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 y la parcela catastral a que se corresponden.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, puede razonablemente concluirse que concurren suficientes circunstancias para estimar la existencia, siquiera indiciaria, de un supuesto de doble inmatriculación.

Por todo ello el recurso debe estimarse en lo relativo a la posibilidad de iniciar la tramitación del expediente registral para resolver la doble inmatriculación, previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

4. Ahora bien, no pueden acogerse las alegaciones del recurrente relativas a qué finca deba tener mejor derecho a la franja de terreno controvertida. Tal cuestión deberá dirimirse precisamente en el expediente de doble inmatriculación, siendo preciso que concurra el consentimiento unánime de todos los afectados para operar cualquier modificación como consecuencia del mismo. Así resulta de la regla sexta del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En otro caso, para resolver la controversia planteada deberá acudir a los Tribunales de Justicia entablando el juicio declarativo que corresponda, según prevé la regla séptima del precepto citado.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 14 de octubre de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.