III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24386 *Resolución de 30 de julio de 2026, 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 Málaga n.º 2, por la que se acuerda no iniciar el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación.*

En el recurso interpuesto por doña M. D. O. M., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Hacienda Gálica, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Málaga número 2, doña María de la Concepción Molina Serrano, por la que se acuerda no iniciar el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación.

Hechos

I

Mediante instancia privada se solicitaba el inicio del expediente para la subsanación de la múltiple inmatriculación que, a juicio del solicitante, afectaba a la finca registral número 52.056 y las fincas número 60.807, 60.808 y 60.809, de Málaga, correspondientes, respectivamente, a las parcelas 319, 320 y 321 del polígono 6, inscritas a favor de don M. T. S.

II

Presentada el día 11 de marzo de 2026 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Málaga número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: instancia solicitando se haga constar una doble inmatriculación
Autorizante:

Fecha: 06/03/2026.
N.º procedimiento: /
N.º entrada: 5433.
Asiento de presentación n.º: 3781.
Diario: 2026.

Doña María de la Concepción Molina Serrano, Registradora titular del Registro de la Propiedad número 2 de Málaga

Certifico que: Con fecha 11 de Marzo de 2026 se presenta una instancia suscrita por doña M. D. O. M., con D.N.I. número (…), con domicilio (…), en nombre y representación de la sociedad Hacienda Gálica, S.L., con C.I.F. número (…), en su condición de Administradora Única de la referida entidad, cargo para el que fue designada en la escritura fundacional otorgada el día diecinueve de Enero de dos mil veintiuno, ante el Notario de Madrid don José Miguel García Lombardía.

Siendo dicha entidad titular registral de la finca 52.056, por la que se solicita la tramitación del expediente regulado en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria por entender que existe una posible doble inmatriculación o en general múltiple inmatriculación entre dicha finca y las fincas registrales números 60.807, 60.808 y 60.809, estas últimas

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

propiedad de don M. T. S., todas del mismo término municipal, siendo las descripciones de las mismas según el Registro las siguientes:

La finca registral 52.056, se halla inscrita en este Registro de la Propiedad a favor de las entidad “Hacienda Gálica, S.L.”, con N.I.F. (…), con domicilio en (…), quién la adquirió por compra a la también entidades “Cerrado de Molina, S.L.”. y “Civitrust, S.L.” mediante escritura otorgada el veintitrés de Abril de dos mil veintiuno, ante el Notario de Fuengirola, don Femando Jesús Granado Vera, bajo el número 1.655 de su Protocolo, hallándose practicada la correspondiente inscripción, en el tomo 2.439, libro 1.645, folio 150, finca registral número 52.056. inscripción 118.ª, practicada el veintinueve de junio de dos mil veintiuno, y se describe así:

Rústica: Finca sita en el término municipal de Málaga, al partido (…) Comprende los parajes denominados (…) Tiene una superficie registral de trescientas siete hectáreas, sesenta y cuatro áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y treinta decímetros cuadrados, aunque según reciente medición tiene una superficie real de trescientas veintiuna hectáreas y ochenta y ocho áreas. Sus linderos son los siguientes: al norte: Por su lado Oeste por de las antiguas fincas registrales números 5.939 y 921, linda con (…) de A., J. y A. R. y de F. A. y con finca que se segregó y que pertenece a E. P. y J. P. V.; así como por la zona de la antigua finca registral 6.135, con tierras de la finca (…) y finca segregada. Por su zona central por donde la antigua finca registral número 6.263/RI, con tierras del (…) y el Paraje denominado (…) Por su zona Este, donde las antiguas fincas registrales 20.610, 20.612 y 31.609, con tierras de don M. P. C. y con la finca (…); por la zona de la antigua finca registral 29.570, con D. E. C. y otros, actualmente finca propiedad hoy de Cerrado de Molina, S.L. al sur: Por su zona Oeste donde la antigua finca registral 5.939 (…) con otra de (…) de F. A. y de A., J. J., A., M. y E. R. y porción segregada (actualmente propiedad de Primus Inversiones, S.L.; y por donde la antigua finca registral 6.135 (…). con finca de D. M. G. Por su zona central donde la antigua finca registral 6.264, con (…) Por su zona Este, donde la antigua finca registral 31.609, con (…) y por donde la antigua finca registral 29.570, con arroyo sin nombre. Al este: Por la zona más al norte (…), con cauce de la cañada (…) que la separa del (…), y por la zona de la antigua finca registral 31.609, con D. M. D. G. y Arroyo (…) Por su zona más al centro de la antigua finca registral 29.570, con Arroyo sin nombre y parcela 118 de Doña J. F. R., hoy Cerrado de Molina, S.L. Por su parte más al Sur, (antigua finca registral 6264), con tierras de (…) al oeste: Por su zona más al Norte por donde la antigua finca registral 5.939 (…), en parte con porción segregada (hoy propiedad de Primus Inversiones S.L.), y otras de M. J., A. y J. R. y Cañada (…); y por donde la antigua finca registral 921, (…), con la realenga (antiguo Camino […]) o Vereda (…) Por su zona central (antiguas fincas registrales 32.875, 6263 y […] 6.135), con Don J. M., con tierras de la finca (…), y con otra de Doña T. G. y con el ruedo de la casa (…) Por su zona más al Sur (antigua finca 6.264) con (…)Dentro de su perímetro existen enclavadas: una casa de labor en ruina (procedente de la antigua finca registral 20.610). Y una casa de tejas, corral, una alberca y una era (procedentes de la antigua finca registral 31.609).

La citada finca se forma por agrupación de las siguientes: Primera. La inscrita bajo el número 32.877, al folio 99, del tomo 1.884. inscripción 8.ª Segunda. La inscrita bajo el número 6.264. al folio 51, del tomo 1.981, inscripción 8.ª Tercera. La inscrita bajo el número 20.610, al folio 41, del tomo 1.973, inscripción 6.ª Cuarta. La inscrita bajo el número 20.612, al folio 45, del tomo 1.973, inscripción 6.ª Quinta. La inscrita bajo el número 6.263/R1, al folio 222, del tomo 1.965, inscripción 6.ª Sexta. La inscrita bajo el número 32.875, al folio 122, del tomo 1.872, inscripción 8.ª Séptima. La inscrita bajo el número 6.135/R1, al folio 52, del tomo 1.743, inscripción 6.ª Octava. La inscrita bajo el número 44.860/A, al folio 71, del tomo 1.967, inscripción 2.ª Novena. La inscrita bajo el número 31.609, al folio 145, del tomo 1.988, inscripción 2.ª Decima. La inscrita bajo el número 29.570/R1, al folio 113, del tomo 2.091, inscripción 3.ª Undécima. La inscrita bajo el número 5.939. al folio 41, del tomo 1.950, inscripción 9.ª y Duodécima. La inscrita bajo el número 921/R1, al folio 160. del tomo 2.002. inscripción 21.ª- Tiene las

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

siguientes referencias catastrales: 000100400UF86G0001LO, 29900A006002830000P1, 29900A006002980000PQ, 29900A006002990000PP, 29900A006003000000PR, 29900A005003010000PL, 29900A006003020000PT, 29900A006003030000PF, 29900A006003130000PI, 29900A006003140000PJ, 29900A006003250000PB, 29900A006003260000PY, 29900A006003270000PG, 29900A006003290000PP, 29900A006003300000PG, 29900A006003310000PQ, 29900A006003580000PY, 29900A006003780000PJ y 29900A006003850000PU.

Las fincas registrales números 60807, 60808 y 60809, aparecen inscritas de conformidad con lo establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria con la limitación del artículo 207 de dicha Ley, por título de donación. E igualmente se inscribió, de conformidad con el Art. 9.b) de la Ley Hipotecaria, la representación gráfica de dichas fincas y la lista de coordenadas de sus vértices que consta como documento adjunto en cada una de las fincas, quedando con la fecha de las inscripciones coordinada gráficamente con el catastro, a favor de don M. T. S., con N.I.F. número (…), mayor de edad (…), por donación de su hija doña M. T. M., quien a su vez la había adquirido por donación de sus padres Don M. T. S. y Doña M. M. J., habiéndola adquirido dichos señores con anterioridad por compra en contrato privado a doña I. M. O. hace más de cuarenta años, todo ello según escritura otorgada el día quince de Octubre de dos mil veinticinco, ante el Notario de Málaga don Miguel Esteban Barranco Solís, protocolo 2.286, que motivo las inscripciones Primeras, de dichas fincas, a los folios electrónicos de las mismas, practicadas el día veintiocho de Noviembre de dos mil veinticinco.

Finca 60.807.

Rústica: finca rústica sita en el paraje (…) Málaga. Es la parcela 321 del polígono 6. Tiene una extensión superficial de ciento once mil ochocientos nueve metros cuadrados. Linda: al Norte. con la finca 309 del polígono 6, titularidad de Don J. N. J., camino (…) y parcialmente con otro camino que constituye la parcela 9044 del polígono 6, del Ayuntamiento de Málaga; al Este, con camino que constituye la parcela 9044 del polígono 6, del Ayuntamiento de Málaga, y parcialmente con la parcela 387 del polígono 6, titularidad de Don J. A. B.; al Sur, con la parcela 388 del polígono 6, titularidad de Don J. A. B. y parcialmente con la parcela 387 del polígono 6, titularidad de Don J. A. B.; y al Oeste, con camino (…) Referencia Catastral. 29900A006003210000PU.

Finca 60.808.

Rústica: finca rústica sita en el paraje (…) Málaga. Es la parcela 319 del polígono 6. Tiene una extensión superficial de mil quinientos cincuenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela 309 del polígono 6, titularidad de Don J. N. J.; al Este, con la parcela 315 del polígono 6, titularidad de Don F. P. E., con arroyo y parcialmente con camino; al Sur, parcialmente con camino y con arroyo; al Oeste, con arroyo.

Referencia Catastral: 29900A006003190000PH.

Finca 60.809.

Rústica: finca rústica sita en el paraje (…), Málaga. Es la parcela 320 del polígono 6. Tiene una extensión superficial de dieciséis mil doscientos sesenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela 309 del polígono 6, titularidad de Don J. N. J.; al Este, con camino y arroyo; al Sur y al Oeste, con arroyo.

Referencia Catastral: 29900A006003200000PZ.

En el ejercicio de mis funciones y, tras realizar las investigaciones pertinentes del Catastro Inmobiliario del Registro, resulta que en la adquisición por parte de la entidad Hacienda Gálica. S.L., en la que aseguraron los comparecientes en la escritura de adquisición por parte de dicha entidad, que las referencias catastrales que consta en la

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

citada escritura se correspondían con la finca 52.056, y sin que en dicha escritura se indicara que formaban parte de la misma la parcelas 319, 320 y 321 del polígono 6; asimismo de los planos catastrales e historiales de las parcelas 319, 320 y 321 del polígono 6, están como fincas independientes, siendo colindantes de la finca número 52.056, pero con un historial distinto y constando ya su base gráfica inscrita y coordinada con catastro.

Como ha señalado el Tribunal Supremo en Sentencia de 13 de mayo de 2011, la doble inmatriculación constituye una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca o porción de ella consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número.

En el presente caso no cabe tramitar un expediente de doble inmatriculación cuando las fincas afectadas están georreferenciadas y coordinadas con el catastro, pues la presunción de exactitud se extiende a las coordenadas inscritas según Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de fecha 8 de Noviembre de 2.023.

Es criterio de la DG que para modificar una georreferenciación inscrita no basta la ausencia de oposición de los titulares de la misma, sino que se requiere su consentimiento expreso mediante el correspondiente expediente de deslinde.

De este modo, y a tenor de lo dispuesto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, el Registrador que suscribe determina no iniciar el expediente para subsanar la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, por no resultar acreditada la doble inmatriculación, puesto que la entidad Hacienda Gálica, S.L., no ha presentado el título de adquisición de las referidas parcelas número 319, 320 y 321 del polígono 6, ni las referencias catastrales de las mismas coinciden con las de la finca número 52.056. Por ello cuando se pretendió por Hacienda Gálica, S.L., la inscripción del exceso de cabida conforme al artículo 199, se denegó por las alegaciones de los colindantes. Además no se notificó la inmatriculación de las fincas registrales 60.807, 60.808 y 60.809, porque en las certificaciones descriptivas y gráficas del catastro, que se unen a las escrituras que motivaron las inmatriculaciones de las mismas emitidas por el catastro con fecha veinticinco de Octubre de dos mil veintitrés y quince de Octubre de dos mil veinticinco, respectivamente, no consta como colindante la entidad Hacienda Gálica, S.L.

Contra esta calificación (…)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Concepción Molina Serrano registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Málaga n.º 2 a día veintidós de abril de dos mil veintiséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. D. O. M., en nombre y representación y como administradora única de la mercantil «Hacienda Gálica, S.L.», interpuso recurso el día 25 de mayo de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Sobre la finca 52.056 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga.

I. Titularidad registral de la finca 52.056 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Málaga.

Que, en virtud de escritura de compraventa de solar de fecha 23 de abril de 2021, otorgada ante el notario de Fuengirola, don Fernando Jesús Granado Vera, causando el número 1.655 de su protocolo, la mercantil que represento adquirió la siguiente finca de las mercantiles Civitrust, S.L y Cerrado de Molina, S.L:

Rústica: Finca sito en el término municipal de Málaga, al partido (…) Comprende los parajes denominados (…) Tiene una superficie registral de trescientas siete hectáreas, sesenta y cuatro áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y treinta decímetros cuadrados,

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

aunque según reciente medición tiene una superficie real de trescientas veintiuna hectáreas y ochenta y ocho áreas.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la propiedad de Málaga N.º 2, libro 1645, tomo 1439, folio 150, finca 52056.

Localización: parcela rústica, paraje (…): Denominación: Paraje: (…) Situación: (…)

Superficie: Ha: 321 a: 88" (…)

II. De la adquisición de la finca por parte de los vendedores,

Las mercantiles Civitrust S.L y Cerrado de Molina, S.L, habían adquirido, a su vez, en un 82% y 18% respectivamente, la finca 52.056 en virtud de escritura de agrupación otorgada ante el notario de Málaga, Don Martín Antonio Quilez Estremera, el 9 de mayo de 2007, causando el número de protocolo 3348.

Tal y como puede comprobarse en la escritura de compraventa así como en la escritura de agrupación, la citada finca se forma por la agrupación de las siguientes:

– La inscrita bajo el número 32.877, al folio 99, del tomo 1.884, inscripción 8.ª
– La inscrita bajo el número 6.264, al folio 51, del tomo 1.981, inscripción 8.ª
– La inscrita bajo el número 20,610, al folio 41, del tomo 1.973, inscripción 6.ª
– La inscrita bajo el número 20.612, al folio 45, del tomo 1.973, inscripción 6.ª
– La inscrita bajo el número 6,263/R1, al folio 222, del tomo 1.965, inscripción 6.ª
– La inscrita bajo el número 32.875, al folio 122, del tomo 1.872, inscripción 8.ª
– La inscrita bajo el número 6.135/R1, al folio 52, del tomo 1.743, inscripción 6.ª
– La inscrita bajo el número 44.860/ A, al folio 71, del tomo 1.967, inscripción 2.ª
– La inscrita bajo el número 31.609, al folio 145, del tomo 1.988, inscripción 2.ª
– La inscrita bajo el número 29.570/R1, al folio 113, del tomo 2.091, inscripción 3.ª
– La inscrita bajo el número 5.939, al folio 41, del tomo 1.950, inscripción 9.ª
– La inscrita bajo el número 921/R1, al folio 160, del tomo 2.002, inscripción 21.ª

Por lo que la finca, dada su extensión y el número de fincas agrupadas, abarca numerosas parcelas (…)

III. Inmatriculación indebida por un tercero.

Que, de forma posterior a la adquisición de la finca por parte de Hacienda Gálica, S.L, y siendo plenamente conocedor de esta circunstancia, don M. T. S., con DNI (…), ha procedido a inmatricular a su nombre las siguientes parcelas –las cuales forman parte de la finca 52.056– al haberlas adquirido en virtud de escritura de donación de fecha 15 de octubre de 2025, ante el notario de Málaga, don Miguel Esteban Barranco Solís:

CRU Referencia catastral Finca Parcela Polígono
29020000805509 29900A006003210000PU 60807 321/6
29020000805516 29900A006003190000PH 60808 319/6
29020000805523 29900A006003200000PZ 60809 320/6

Como consecuencia inmatriculación las parcelas 319, 320 y 321 del polígono 6 que forman parte de la finca registral número 52.056, ahora tienen referencia catastral, CRU y número de fincas propios.

Así mismo, debe ponerse de manifiesto que nunca se notificó a esta parte, como titular de parcelas y fincas colindantes, de la adquisición e inmatriculación de las parcelas adquiridas por parte de don M. T. S., motivo por el cual no se ha podido mostrar oposición alguna hasta fecha del presente (…)

IV. Georreferenciación de la finca 52.056.

Que tras la adquisición de la reseñada finca y posterior inscripción en el Registro de la Propiedad, la mercantil Hacienda Gálica, S.L solicito un informe de georreferenciación de varias fincas de su propiedad, entre las que se encuentra la 52.056.

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

En el referido informe, elaborado por el Ingeniero Topógrafo, Don J. H. S., y en concreto en los informes de validación gráfica frente a parcelario catastral aportados, puede comprobarse que las parcelas 319, 320 y 321 reseñadas de forma precedente forman parte de la finca 52.056 (…).

V. Sobre el procedimiento del artículo 199 LH.

Que, a la vista de lo expuesto y dada la magnitud de la finca, a tenor de las mediciones efectuadas por Don J. H. S., la mercantil Hacienda Gálica, S.L. inició el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecario para la inscripción de la base gráfica de la finca, al objeto de inscribir la cabida del suelo del mismo y modificar la descripción registral de la finca.

En la instancia que se presentó en el Registro de la Propiedad puede comprobarse nuevamente que las parcelas 319, 320 y 321 del polígono 6, forman parte de la finca 52.056.

No obstante lo anterior, el expediente finalmente no puedo llevarse a cabo por diferentes alegaciones presentadas por colindantes (…)

Segundo. Sobre la doble inmatriculación.

Que, en el presente caso queda acredita la inmatriculación al entenderse esta cuando una sola realidad física ha ingresado dos veces en el Registro, en forma total o parcial, y se ha reflejado registralmente en dos folios distintos, siendo una situación patológica que vulnera la exigencia de un folio único para cada finca registral y determinando la neutralización en la aplicación de los principios hipotecarios.

Que la coincidencia entre la finca de la que es titular el solicitante y las fincas inmatriculadas por el tercero se acredita por los siguientes indicios:

1.º Que todas las parcelas inmatriculadas por el tercero forman parte de la misma finca inscrita a nombre de Hacienda Gálica, S.L.

2.º Que, según el informe de georreferenciación aportado, la georreferenciación inscrita de las fincas del tercero incluye la superficie de la finca 52.056.

Todo ello de conformidad con los documentos que se adjuntan, los cuales constituyen indicios más que suficientes para la apreciación de la doble inmatriculación.

Tercero. Sobre la denegación del inicio del expediente de doble inmatriculación.

La resolución recurrida incurre en error al considerar que por el hecho de que las fincas afectadas estén georreferenciadas y coordinadas con el catastro no debe iniciarse el expediente de doble inmatriculación, algo que nada debe afectar al inicio del expediente.

Es criterio pacífico del Tribunal Supremo de un lado la prevalencia de la hoja registral cuyo dominio sea de mejor condición con abstracción de las normas inmobiliarias registrales y con ello neutralizada la fe pública registral, ya que el legislador nada ha establecido SSTS de 28 de marzo de 1980 y 30 de diciembre de 1993 entre otras; y de otro lado la prevalencia de la hoja registral de la de la finca cuya inmatriculación sea más antigua, por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo. Es decir, la simple prioridad registral entre dos hojas abiertas a la misma finca. Aplicable sólo cuando la doble inmatriculación se ha logrado con facilidad o concurriendo circunstancias especiales que atribuyen una débil consistencia a la ulterior inmatriculación. Entre otras, SSTS de 28 de marzo de 1980 y 4 de octubre de 1993, así como finca cuya inmatriculación sea más antigua, por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo.

Resulta evidente que sobre la finca registral número 52.056 inscrita a nombre de Hacienda Gálica, S.L se cumplen los dos criterios de prevalencia, de un lado su hoja registral es de mejor condición (baste ver la sucesión de extrañas donaciones que han

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

posibilitados la inmatriculación de las fincas 60.807, 60.808 y 60.8908) y por otro la inmatriculación de la finca 52.056 resulta más antigua que las 60.807, 60.808 y 60.809.

Cuarto. Sobre la apreciación de indicios.

La doctrina consolidada de la DGSJFP establece con toda claridad que el umbral para iniciar el expediente del artículo 209 LH es la apreciación de indicios, no la prueba plena de la doble inmatriculación.

La Dirección General ha declarado reiteradamente que es requisito indispensable para iniciar la tramitación del expediente que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, y 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 presente caso, la Registradora en lugar de limitarse a apreciar si existen indicios de coincidencia, ha exigido que la parte promotora acredite el título de adquisición sobre las parcelas 319, 320 y 321 (parcelas que como decimos forman parte de la finca 52.056).

A este respecto, ha reiterado la Dirección General que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Quinto. Apreciación de indicios suficientes que acreditan la doble inmatriculación.

Los indicios de doble inmatriculación presentes en este expediente son los siguientes:

a) La finca 52.056 es una finca formada por agrupación de varias fincas. Consta inscrita a favor de Hacienda Gálica, S.L. con una descripción rústica de gran extensión, formada por agrupación de diversas fincas, con múltiples referencias catastrales listadas en la propia descripción registral. Las agrupaciones de fincas siempre han sido una de las causas más frecuentes de la doble inmatriculación, por la dificultad de determinar con precisión los linderos de la finca resultante.

b) Las fincas 60.807, 60.808 y 60.809 se describen como colindantes con la finca 52.056. Si las parcelas 319, 320 y 321 colindan con la finca 52.056, y la descripción registral de la 52.056 incluye referencias catastrales de la zona en que se ubican dichas parcelas, ello constituye un indicio de que forman parte o están solapadas con la finca 52.056.

c) El informe técnico de georreferenciación con validación gráfica catastral positiva. Se aportó informe técnico de georreferenciación y representación gráfica alternativa con validación gráfica catastral positiva (CSV […]), que acredita indiciariamente que la representación gráfica de la finca 52.056 comprende o solapa con las superficies de las parcelas 319, 320 y 321.

d) La falta de notificación de la inmatriculación a Hacienda Gálica, S.L. La Registradora reconoce que no se notificó la inmatriculación de las fincas 60.807, 60.808 y 60.809 a Hacienda Gálica, S.L. porque en las certificaciones catastrales incorporadas a esas escrituras no constaba Hacienda Gálica, S.L. como colindante. Si la finca 52.056 debería ser colindante de las parcelas 319, 320 y 321, la ausencia de notificación al amparo del artículo 205 LH (que exige notificar a los titulares de fincas registrales y catastrales colindantes) es en sí misma reveladora de la confusión o discordancia entre la realidad registral y catastral, y priva a Hacienda Gálica, S.L. de la posibilidad de oponerse en el momento de la inmatriculación.

Sexto. Defectos de motivación.

La decisión de denegar el inicio del expediente del artículo 209 LH debe estar suficientemente motivada. A este respecto, siempre que se formule un juicio de identidad

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

de la finca por parte del registrador, éste no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

En el presente caso, la Registradora:

(i) No ha llevado a cabo el análisis técnico comparativo de las representaciones gráficas de la finca 52.056 y las fincas 60.807, 60.808 y 60.809, a que se refiere el artículo 9 Ley Hipotecaria, que es precisamente la investigación que el artículo 209, regla tercera, impone al registrador.

(ii) Ha omitido el análisis comparativo de las descripciones registrales literales de la finca 52.056 y de las fincas colindantes 60.807, 60.808 y 60.809, que podría evidenciar coincidencias en linderos o en la identificación de la zona.

Séptimo. Título en virtud del cual se inmatricularon las fincas 60.807, 60.808 y 60.809. Título “prefabricado”.

La inmatriculación de las fincas 60.807, 60.808 y 60.809 a nombre de D. M. T. S. se llevó a cabo mediante escritura de donación de su hija Doña M. T. M. en fecha 15 de octubre de 2025. A su vez, su hija las había adquirido por donación de sus padres con anterioridad.

El artículo 205 de la Ley Hipotecaria establece que serán inscribibles los títulos públicos traslativos otorgados por personas que acrediten haber adquirido la propiedad de la finca al menos un año antes de dicho otorgamiento también mediante título público, siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto.

El requisito de la doble titulación pública –con un intervalo mínimo de un año entre un título y el siguiente– exigido por el artículo 205 LH tiene una finalidad inequívoca: garantizar que la inmatriculación responde a una situación dominical preexistente, estable y con realidad económica y jurídica efectiva, reduciendo al máximo el riesgo de que accedan al Registro fincas que ya estuvieran inmatriculadas bajo otro folio. En este sentido los dos títulos encadenados son donaciones cruzadas entre los mismos familiares directos (en este caso, padres e hijos) que se realizan en sentidos inversos, sin contraprestación alguna y únicamente con el propósito instrumental de generar, en el papel, la apariencia de una doble titulación pública que habilite el acceso al Registro.

Esta estructura de donaciones recíprocas entre padre e hijo es lo que se denomina “título prefabricado”: un conjunto de negocios jurídicos formalmente válidos diseñados con la finalidad de cumplir los requisitos formales de un procedimiento registral, sin que expresen una transmisión patrimonial auténtica ni una voluntad de llevar a cabo un negocio por cada una de las partes.

En el presente caso, nos encontramos con donaciones efectuadas entre miembros de la misma familia (padres e hijos), sin que en ningún momento las parcelas 319, 320 y 321 salgan del patrimonio familiar, lo que evidencia que las operaciones efectuadas no respondían a transmisiones reales del dominio, y que la finalidad última era inmatricular unas parcelas que sabían que formaban parte de una finca ya inmatriculada a nombre de Hacienda Gálica, S.L.

El Registrador, al tramitar el artículo 205 LH, debía verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna. En el caso que nos ocupa, dicha comprobación no fue efectuada de forma correcta, pues las donaciones cruzadas entre los miembros de la familia T., generó una apariencia de fincas autónomas, cuando la realidad es que coinciden con la finca registral 52.056 ya existente.

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

Octavo. Sobre la protección del artículo 34 y 38 de la Ley Hipotecaria.

A) Del artículo 34 LH:

Establece el artículo 34 LH:

“El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro. La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.”

Así pues los requisitos exigidos para dispensar la plena protección de la fe pública registral son: que el adquirente sea de buena fe y que la adquisición sea título oneroso.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

D.M. T. S. adquirió las parcelas 319, 320 y 321 (fincas registrales 60.807, 60.808 y 60.809) en virtud de escritura de donación de fecha 15 de octubre de 2025. La donación es, por definición, un negocio a título gratuito. En consecuencia, D. M.T.S. no puede invocar la protección del párrafo primero del artículo 34 LH: su adquisición no es onerosa, y la DGSJFP ha declarado expresamente que “su adquisición no está sujeta al régimen del párrafo primero del citado artículo 34, sino a la del párrafo tercero del mismo: ‘Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente’”.

El requisito de onerosidad también se exige expresamente en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria: “en ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”

Si la inmatriculación de la finca se hubiera practicado con arreglo a lo establecido en el artículo 205, los efectos protectores dispensados por el artículo 34 de esta Ley no se producirán hasta transcurridos dos años desde su fecha. Esta limitación se hará constar expresamente en el acta de inscripción, y en toda forma de publicidad registral durante la vigencia de dicha limitación.

Las fincas 60.807, 60.808 y 60.809 fueron inmatriculadas al amparo del artículo 205 LH e inscritas el 28 de noviembre de 2025. En la fecha de presentación de la instancia ante el Registro (11 de marzo de 2026), no había transcurrido el plazo de dos años que exige el artículo 207 LH. Por tanto, aun en la hipótesis de que D. M.T.S. pudiera ser considerado adquirente oneroso (lo que no es), los efectos protectores del artículo 34 LH no habrían producido aún efecto alguno en su favor.

B) Del artículo 38 LH:

Establece el artículo 38 LH:

“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”

Esta presunción de legitimación del artículo 38 LH es la que la Registradora invoca implícitamente al considerar que las inscripciones de las fincas 60.807, 60.808 y 60.809, una vez practicadas, no pueden ser cuestionadas mediante el expediente del artículo 209 LH.

Sin embargo, el artículo 38 LH no opera de modo absoluto e independiente de los demás principios del sistema registral, y en particular no puede neutralizar el expediente

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

del artículo 209 LH en favor de un titular que, como D. M. T. S., no reúne los requisitos para ser calificado como “tercero hipotecario” conforme al artículo 34 LH:

i) La presunción del artículo 38 LH es una presunción iuris tantum que admite prueba en contrario. El artículo 38 LH, en su párrafo segundo, establece que “no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente”.

ii) La máxima protección del artículo 38 LH, se construye sobre la base del artículo 34 LH y está pensada para quien reúne los requisitos de éste: buena fe y onerosidad. D. M. T. S. no reúne esos requisitos, pues no se adquirente a título oneroso de buena fe, ya que adquirió a título gratuito.

iii) Admitir que el artículo 38 LH puede blindar a un adquirente gratuito que no reúne los requisitos del artículo 34 LH frente a un tercero con inscripción más antigua equivaldría a otorgar al artículo 38 un alcance que el propio artículo 34 niega. Esta consecuencia sería contraria al sistema hipotecario y llevaría a que la protección registral fuera mayor para quien adquirió gratuitamente que para quien adquirió onerosamente en los términos del artículo 34.

Fundamentos de Derecho.

I. El artículo 209 de la Ley Hipotecaria (en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio) regula el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación. La regla tercera del artículo 209 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.

II. El artículo 33 de la Constitución Española reconoce el derecho a la propiedad, que incluye el derecho a la titularidad y disposición de los bienes inmuebles.

III. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria consagra el principio de legitimación registral, en virtud del cual la inscripción ampara al titular con la presunción de que lo que diga el asiento, tanto con referencia a la situación jurídica como a las circunstancias de la finca, se ha de reputar veraz mientras no sea rectificado o declarada su inexactitud.

IV. Procede la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la posible doble inmatriculación, pues cuando la misma realidad física ha accedido a dos folios registrales diferentes, estando las fincas inscritas a nombre de personas distintas, el registrador deberá hacer constar por nota al margen de ambas fincas la tramitación del expediente y convocar 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».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 18, 38, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; las Sentencias del Tribunal Supremo de 13 de mayo de 2011, 13 de octubre y 26 de noviembre de 2025; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de diciembre

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de marzo de 2021, 20 de junio de 2022, 8 de marzo, 5 de octubre y 8 de noviembre de 2023, 22 de marzo y 18 de septiembre de 2024, 12 de febrero y 4 de junio de 2025 y 4 de febrero de 2026.

1. En el presente expediente se solicita la tramitación de un expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la doble o múltiple inmatriculación que, entiende el presentante, se ha producido entre las registrales 52.056 y las registrales 60.807, 60.808 y 60.809. La primera se forma por agrupación de las registrales 32.877, 6.264, 20.610, 20.612, 6.263/R1, 6.135/R1, 44.860/A, 31.609, 29.570/R1. 5.939 y 921/R1, con una extensión superficial, según reciente medición de 3.218.800 metros cuadrados, conformada por las siguientes parcelas catastrales 000100400UF86G0001LO, 29900A006002830000PI, 29900A006002980000PQ, 29900A006002990000PP, 29900A006003000000PP, 29900A006003010000PL, 29900A006003020000PT, 29900A006003030000PF, 29900A006003010000PI, 29900A006003140000PJ, 29900A006003250000PB, 29900A006003260000PY, 29900A006003270000PG, 29900A006003290000PP, 29900A006003300000PG, 29900A006003310000PQ, 29900A006003580000PY, 29900A006003310000PJ y 29900A006003850000PU. Todo ello resulta de su título de adquisición, escritura pública otorgada ante el notario de Fuengirola, don Fernando Jesús Granado Vera, el día 23 de abril de 2021, protocolo número 1.655.

Por su parte, las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 fueron objeto de inmatriculación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en virtud de escritura de donación otorgada el día 15 de octubre de 2025, ante el notario de Málaga don Miguel Esteban Barranco Solís, protocolo número 2.286, sirviendo como título previo la otorgada ante el mismo notario el día 25 de octubre de 2023, protocolo número 2.678. Las referidas fincas se corresponden con las parcelas catastrales 321, 319 y 320 del polígono 6, respectivamente.

La registradora deniega la tramitación del expediente por entender que, constando inscrita la representación gráfica georreferenciada de las registrales 60.807, 60.808 y 60.809, no cabe tramitar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación cuando las fincas afectadas están georreferenciadas y coordinadas con Catastro, pues su modificación requiere consentimiento expreso de los interesados o acudir al deslinde, no acreditando la entidad titular de la finca 52.056 los títulos de adquisición de las parcelas 321, 319 y 320 del polígono 6, ni tales referencias catastrales coinciden con las que constan incorporadas en el folio real; señala la previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria sobre la registral 52.056 que no culminó de forma satisfactoria por concurrir la oposición de propietarios colindantes.

En sentido contrario, el recurrente alega que la registral 52.056 se formó por agrupación de otras, estando conformada por numerosas parcelas catastrales, dada su extensión; que de forma posterior a la adquisición por la entidad promotora de la citada finca, se practicó la inmatriculación de las registrales 60.807, 60.808 y 60.809, cuando las parcelas con las que las mismas se corresponden forman parte de la anterior; la finca 52.056 fue objeto de medición elaborada por técnico, contenida en informe de validación gráfica frente a parcelario catastral con código seguro de verificación, tramitándose el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en orden a lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma, incluyéndose en el informe técnico las referidas parcelas 321, 319 y 320 del polígono 6 dentro del perímetro de la finca objeto del procedimiento; considera que el hecho de que las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 estén coordinadas con Catastro no debe afectar a la posibilidad de iniciar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, teniendo prevalencia el historial más antiguo (el de la finca 52.056); que la registradora no fundamenta las razones o motivos que la llevan a concluir en que no existe doble inmatriculación, teniendo la calificación una motivación insuficiente; que las fincas respecto de las que se entiende producida la situación patológica denunciada son

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

colindantes entre sí, existiendo informe técnico que concluye en la existencia de tal fenómeno; que el título en base al cual se logró la inmatriculación de las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 se trata de un título prefabricado, al tratarse de sendas escrituras de donación de padre a hija y de éste a aquél; y, finalmente, que no puede gozar de protección registral el inmatriculante, por ser su adquisición a título gratuito y no puede quedar tampoco protegido por el principio de legitimación registral por entender que, en cuanto a éste, también debe cumplirse el requisito de la onerosidad de la adquisición.

2. La doble inmatriculación es la situación que se produce cuando una sola realidad física ha ingresado dos veces en el Registro, en forma total o parcial, y se ha reflejado registralmente en dos folios distintos. Como declaró la Sentencia número 342/2011 de la Sala Primera, de lo Civil, del Tribunal Supremo, de 13 de mayo, es una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad, pues una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número, vulnerando la exigencia de un folio único para cada finca registral y determinando la neutralización en la aplicación de los principios hipotecarios, al impedir cualquier efecto positivo que pudiera derivar de los respectivos asientos. Esta patología es propia de un Registro meramente literario, que no se apoya en los datos de la realidad física con trascendencia real, ante la falta coordinación del mismo con el Catastro. Y ese fue, precisamente, uno de los objetivos que se persiguió con la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Ello no obsta a que, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como la de 22 de marzo de 2024 (vid., por todas) «dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma». Pero, como declaró la Resolución de 18 de septiembre de 2024, ello no impide que «aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscritas, pueda haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión».

3. Por ello, la Ley 13/2015, de 24 de junio, dio nueva redacción al artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que regula el expediente para subsanar la doble o múltiple inmatriculación, siendo requisito indispensable para iniciar su tramitación, como han declarado, entre otras, la Resolución de 4 de marzo de 2021 o, recientemente, la Resolución de 12 de febrero de 2025, que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación y «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».

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».

En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo 209, 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.

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, 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». La Resolución de 4 de marzo de 2021, en su fundamento de Derecho cuarto, declara que la negativa a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria debe ser motivada suficientemente, «de forma análoga a lo que sucede en caso 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 la calificación». Para ello, el registrador ha de partir, como declaró la Resolución de 5 de diciembre de 2018, de los indicios que resulten de la instancia por la que se solicita la iniciación del expediente del contenido del Registro, de lo que resulta del contenido del Registro y del análisis de las georreferenciaciones implicadas mediante la aplicación informática homologada para el tratamiento de las bases gráficas del distrito hipotecario del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

5. Para ello, partiremos de la descripción literaria de la registral 52.056, propiedad de la recurrente. La misma se describe como: «Rústica: Finca sita en el término municipal de Málaga, al partido (…) Comprende los parajes denominados (…) Tiene una superficie registral de trescientas siete hectáreas, sesenta y cuatro áreas, cuarenta y cuatro centiáreas y treinta decímetros cuadrados, aunque según reciente medición tiene una superficie real de trescientas veintiuna hectáreas y ochenta y ocho áreas. Sus linderos son los siguientes: al norte: Por su lado Oeste por de las antiguas fincas registrales números 5.939 y 921, linda con (…) de A., J. y A. R. y de F. A. y con finca que se segregó y que pertenece a E. P. y J. P. V.; así como por la zona de la antigua finca registral 6.135, con tierras de la finca (…) y finca segregada. Por su zona central por donde la antigua finca registral número 6.263/RI, con tierras del (…) y el Paraje denominado (…) Por su zona Este, donde las antiguas fincas registrales 20.610, 20.612 y 31.609, con tierras de don M. P. C. y con la finca (…); por la zona de la antigua finca registral 29.570, con D. E. C. y otros, actualmente finca propiedad hoy de Cerrado de Molina, S.L. al sur: Por su zona Oeste donde la antigua finca registral 5.939 (…) con otra de (…) de F. A. y de A., J. J., A., M. y E. R. y porción segregada (actualmente propiedad de Primus Inversiones, S.L.; y por donde la antigua finca registral 6.135 (…). con finca de D. M. G. Por su zona central donde la antigua finca registral 6.264, con La (…) Por su zona Este, donde la antigua finca registral 31.609, con (…) y por donde la antigua finca registral 29.570, con arroyo sin nombre. Al este: Por la zona más al norte (…), con cauce de la cañada (…) que la separa del (…), y por la zona de la antigua finca registral 31.609, con D. M. D. G. y Arroyo (…) Por su zona más al centro de la antigua finca registral 29.570, con Arroyo sin nombre y parcela 118 de Doña J. F. R., hoy Cerrado de Molina, S.L. Por su parte más al Sur, (antigua finca registral 6264), con tierras de (…) al oeste: Por su zona más al Norte por donde la antigua finca registral 5.939 (…), en parte con porción segregada (hoy propiedad de Primus Inversiones S.L.), y otras de M. J., A. y J. R. y Cañada (…); y por donde la antigua finca registral 921, (…), con la realenga (antiguo Camino […]) o Vereda (…) Por su zona central (antiguas fincas registrales 32.875, 6263 y […] 6.135), con Don J. M., con tierras de la finca (…), y con otra de Doña T. G. y con el ruedo de la casa (…) Por su zona más al Sur (antigua finca 6.264) con (…)Dentro de su perímetro existen enclavadas: una casa de labor en ruina (procedente de la antigua finca registral 20.610). Y una casa de tejas, corral, una alberca y una era (procedentes de la antigua finca registral 31.609)». Sus referencias catastrales son las relacionadas en el fundamento de Derecho primero de esta resolución, habiendo sido formada por agrupación de otras, según lo expuesto y sin base gráfica inscrita.

Por su parte, las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 se describen del siguiente modo:

Finca 60.807: «Rústica: finca rústica sita en el paraje (…) Málaga. Es la parcela 321 del polígono 6. Tiene una extensión superficial de ciento once mil ochocientos nueve

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

metros cuadrados. Linda: al Norte. con la finca 309 del polígono 6, titularidad de Don J. N. J., camino (…) y parcialmente con otro camino que constituye la parcela 9044 del polígono 6, del Ayuntamiento de Málaga; al Este, con camino que constituye la parcela 9044 del polígono 6, del Ayuntamiento de Málaga, y parcialmente con la parcela 387 del polígono 6, titularidad de Don J. A. B.; al Sur, con la parcela 388 del polígono 6, titularidad de Don J. A. B. y parcialmente con la parcela 387 del polígono 6, titularidad de Don J. A. B.; y al Oeste, con camino (…) Referencia Catastral. 29900A006003210000PU».

Finca 60.808: «Rústica: finca rústica sita en el paraje (…) Málaga. Es la parcela 319 del polígono 6. Tiene una extensión superficial de mil quinientos cincuenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela 309 del polígono 6, titularidad de Don J. N. J.; al Este, con la parcela 315 del polígono 6, titularidad de Don F. P. E., con arroyo y parcialmente con camino; al Sur, parcialmente con camino y con arroyo; al Oeste, con arroyo. Referencia Catastral: 29900A006003190000PH».

Finca 60.809: «Rústica: finca rústica sita en el paraje (…), Málaga. Es la parcela 320 del polígono 6. Tiene una extensión superficial de dieciséis mil doscientos sesenta y siete metros cuadrados. Linda: al Norte, con la parcela 309 del polígono 6, titularidad de Don J. N. J.; al Este, con camino y arroyo; al Sur y al Oeste, con arroyo. Referencia Catastral: 29900A006003200000PZ».

6. Del contenido de las descripciones registrales se constata que están ubicadas en el mismo pago o lugar, pero la extensión y la indeterminación de los linderos de la registral 52.056 no permiten concluir, de modo inequívoco, la posible existencia de doble inmatriculación o, cuando menos, la colindancia entre unas y otras.

Por ello, habrá que acudir al dato existente en la descripción literaria de la finca que permite localizar la finca de modo inequívoco en el territorio, cual es la referencia catastral de las diferentes fincas sobre las que se solicita la tramitación del expediente. Del listado de referencias catastrales incorporados en la descripción literaria de la 52.056 no consta la colindancia con las parcelas 321, 319 y 320 del polígono 6.

Como declararon las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de marzo y 5 de octubre de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a una determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador, una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno, consiste únicamente en comparar la descripción literaria de la finca registral con la parcela catastral. Esta operación tendrá un resultado positivo de inscripción de la referencia catastral o negativo de no inscripción de la misma, según se cumplan, o no, los criterios del artículo 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

En el folio real de la finca de la entidad recurrente consta su correspondencia con las parcelas citadas, entre las que no se encuentran las parcelas 321, 319 y 320 del polígono 6, incluyendo, por el contrario, éstas y otras distintas de las incorporadas al Registro en el informe de validación gráfica aportado con ocasión de la previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Como resulta de la Resolución de 20 de junio de 2022, aunque es sabido que la mera constancia registral de la referencia catastral dada la laxitud de los requisitos legales para ello y la limitación de sus efectos, conforme a los artículos 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, no supone ni rectificación de la superficie registral inscrita, ni, mucho menos aún, supone inscripción de la superficie y georreferenciación catastral correspondiente al inmueble con dicha referencia, sí que es un dato indiciario que permite ubicar geográficamente a la propia finca registral, aunque no delimitar con precisión sus linderos ni superficie interior.

Y esto es lo que ocurre, precisamente, en el caso del presente expediente, en la que existen dificultades evidentes de localización de las diferentes parcelas catastrales que se corresponden con la finca, habida cuenta su considerable extensión, ser el resultado

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

de una operación de agrupación de varias registrales y la ausencia de representación gráfica inscrita, como puso de manifiesto la Resolución de 4 de febrero de 2026.

7. Por el contrario, del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral utilizado para la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, las referidas parcelas se encuentran íntegramente incluidas en la representación gráfica atribuida a la finca de la entidad recurrente, dando una cabida total para la finca de 2.396.500 metros cuadrados, sensiblemente inferior a los 3.218.800 metros cuadrados que constan inscritos.

Y debe recordarse que la previa tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria instado por el recurrente para lograr la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca 52.056, que concluyó con la calificación negativa de la registradora por concurrir la oposición de propietarios colindantes, puede resultar un indicio de la posible existencia de doble inmatriculación, conforme al criterio establecido por la Resolución de 4 de junio de 2025.

8. La registradora, en su nota, basa su negativa a la tramitación del expediente en la circunstancia de que las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 tienen inscritas sus respectivas representaciones gráficas georreferenciadas, precisando su rectificación del consentimiento de su titular o, en su defecto, la tramitación del expediente notarial de deslinde, citando la Resolución de 8 de noviembre de 2023.

Sin embargo, no puede compartirse este argumento, pues en el caso planteado en la citada Resolución las fincas colindantes respecto de las que se denunciaba la existencia de tal situación patológica tenían todas ellas inscritas sus respectivas representaciones gráficas. No ocurre lo mismo en el caso del presente expediente, pues ya se ha dicho que la registral 52.056 carece de representación gráfica inscrita.

De compartirse el argumento de la registradora, el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación sería de imposible aplicación en aquellos casos en que se pusiera de manifiesto tal situación por la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de alguna de las fincas implicadas. La inscripción de la representación gráfica de una finca impedirá que, con posterioridad a su inscripción, pueda inscribirse otra base gráfica contradictoria (ya sea como consecuencia de su inmatriculación o como operación específica); sin embargo, la inscripción de la representación gráfica de cualquiera de las fincas implicadas permitirá, por el juego de notificaciones a titulares registrales y catastrales afectados, que se tenga conocimiento de la existencia de una posible doble inmatriculación, por comprender la representación gráfica inscrita una porción de territorio comprendida en el folio real de una finca distinta.

En el caso de este expediente, tal circunstancia no se puso de manifiesto con ocasión de la inmatriculación de las registrales 60.807, 60.808 y 60.809, por la razón, ya señalada, de la falta de colindancia de las parcelas con las que éstas se corresponden con alguna de las que son titularidad de la entidad recurrente (que motivó que no se notificara a los propietarios colindantes la inscripción de inmatriculación); sin embargo, sí se evidenció la posible existencia de doble inmatriculación con ocasión de la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, solicitado por la entidad recurrente.

9. La circunstancia, alegada por la entidad recurrente, de haberse utilizado títulos prefabricados para lograr la inmatriculación de las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 es irrelevante a efectos de la resolución que debe recaer en el presente expediente, pues, en todo caso, el asiento practicado queda bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que la existencia, en su caso, de la doble o múltiple inmatriculación se habrá producido con ocasión, precisamente de la inscripción de inmatriculación.

10. Finalmente, también resulta irrelevante el carácter gratuito u oneroso de la adquisición del titular de las registrales 60.807, 60.808 y 60.809 pues, en todo caso, éste no queda protegido por el juego del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, al no haber adquirido de titular inscrito; y, en cuanto a la eficacia protectora derivada del principio de legitimación registral, si bien respecto de terceros debe tenerse en cuenta lo dispuesto en los artículos 9, 10.5 y 38 de la Ley Hipotecaria, sin embargo, tal protección quiebra,

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es

precisamente en el caso de concurrir un supuesto de doble inmatriculación, pues como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de octubre de 2025, «el Registro de la Propiedad es un registro de títulos de derechos reales inmobiliarios y no un registro de fincas, de modo que la presunción de veracidad de la información contenida en sus asientos no opera con respecto a la cabida o superficie y demás datos físicos de los bienes inmuebles inscritos. En otras palabras, la fe pública registral protege la existencia y contenido jurídico de los derechos inscritos, pero no garantiza la exactitud de los datos de puro hecho relativos a la descripción de las fincas». Y la Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de noviembre de 2025 añade, respecto de lo anterior, que «recientes reformas, como la realizada 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, han venido a introducir mecanismos tendentes a extender la protección registral a los datos fácticos que se contienen en las inscripciones, pero sobre la base, lógicamente, de la adecuación de las mismas a la realidad extrarregistral, conforme a los procedimientos que se introducen». Por lo que concluye en una neutralización de los principios hipotecarios entre las fincas en conflicto, ya que «la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, origina la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular, porque la protección a uno de los titulares supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad».

11. Por tanto, procede la tramitación del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para subsanar la posible doble inmatriculación que, por las circunstancias del caso, parece una doble inmatriculación conflictiva, puesto que la misma realidad física ha accedido a dos folios registrales diferentes, estando las fincas inscritas a nombre de personas distintas, por lo que el registrador deberá hacer constar por nota al margen de ambas fincas la tramitación del expediente y 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. Y, en caso de no lograrse el acuerdo, será de aplicación la regla séptima del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca», teniendo en cuenta que, conforme a la regla octava del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria: «Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente».

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, pues existen indicios de la existencia de una posible doble inmatriculación que afecta a las registrales 52.056, 60.807, 60.808 y 60.809, por lo que debe procederse a tramitar el expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria para lograr un posible acuerdo entre los interesados y, en su defecto, para que el promotor del expediente pueda promover la acción en el juicio declarativo que corresponda.

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, 30 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24386
Verificable en https://www.boe.es