

La protección registral del tercero hipotecario en los casos de doble inmatriculación

The land registry protection of the third party in cases of double registration

por

ANTONIO J. VELA SÁNCHEZ
Catedrático de Derecho Civil
Universidad Pablo de Olavide (Sevilla)

*La verdad es lo que es,
y sigue siendo verdad aunque se piense al revés.*
Antonio Machado

RESUMEN: La doble inmatriculación de un inmueble presenta notorias dificultades cuando afecta a diferentes sujetos que discuten sobre su titularidad dominical. El artículo 209 LH establece un expediente, a cargo del registrador, para intentar solucionar la duplicidad de asientos y, de no poder hacerlo, habrá de acudir al proceso declarativo correspondiente.

La jurisprudencia acogió la doctrina de la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio fuere de mejor condición conforme al Derecho Civil puro, con suspensión de todos los principios hipotecarios, pues dos personas aparecían como titulares registrales del mismo inmueble. La cuestión a resolver consistía en si era posible aplicar el principio de fe pública cuando sólo uno de los litigantes tenía la condición de tercero del artículo 34 LH.

La tesis negativa alega que si se considerara de mejor condición la inscripción del tercero del artículo 34 LH, los restantes titulares registrales perderían definitivamente su derecho aunque sus títulos inscritos fueran civilmente preferentes, lo que iría contra la seguridad de todo titular inscrito.

Frente a ello, la tesis afirmativa se quiso consolidar en la STS de 19 de mayo de 2015 que estableció que la neutralización recíproca de los principios hipotecarios, entre ellos del de fe pública registral del artículo 34 LH, y la aplicación del Derecho Civil puro, no procede cuando la cualidad de tercero hipotecario se reconozca en uno sólo de los titulares registrales en liza, y ello en orden a la seguridad del tráfico inmobiliario registral.

ABSTRACT: The double registration of a property presents notable difficulties when it affects different subjects who dispute its ownership. The article 209 of the Mortgage Law (LH) establishes a proceedings, in charge of the registrar, to try to resolve the duplication of registry entries and, if this cannot be done, the corresponding declaratory process must be used.

The jurisprudence adopted the doctrine of the prevalence of the registration of the property whose ownership was in better condition according to pure Civil Law, with suspension of all mortgage principles, since two people appeared as registered owners of the same property. The question to be resolved was whether it was possible to apply the principle of public trust when only one of the litigants had the status of third mortgage of article 34 LH.

The negative thesis claims that if the registration of the third mortgage of article 34 LH were considered to be in better condition, the remaining registered holders would definitively lose their right, even if their registered titles were civilly preferential, which would go against the security of all registered holders.

In contrast, the affirmative thesis was intended to be consolidated in the Supreme Court judgment (Civil Chamber) of May 19, 2015 that established that the reciprocal neutralization of mortgage principles, including that of public trust in the Land Registry of article 34 LH, and the application of pure Civil Law, cannot be applied when the quality of third party mortgage is recognized in only one of the registry holders in dispute, and this is in order to the security of the registered real estate traffic.

PALABRAS CLAVE: Registro de la Propiedad. Doble inmatriculación. Fe pública registral.

KEYWORDS: Land Registry. Double registration. Registry public trust.

SUMARIO: I. LA DOBLE INMATRICULACIÓN: PRELIMINAR: 1. DEFINICIÓN Y CAUSAS DE SU CONCURRENCIA. 2. LA VIGENTE REGULACIÓN DE LA MATERIA EN EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL: EL EXPEDIENTE REGISTRAL DEL ARTÍCULO 209 LH. 3. LA TRADICIONAL SOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL A LA CUESTIÓN: NEUTRALIZACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, ENTRE ELLOS, EL DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y LA APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL PURO.—II. EL CRITERIO JURISPRUDENCIAL DE LA

PROTECCIÓN EXCLUSIVA DEL TERCERO HIPOTECARIO DEL ARTÍCULO 34 LH SI SÓLO UNO DE LOS CONTENDIENTES INSCRITOS LO ES. 1. LA TESIS NEGATIVA. 2. LA POSICIÓN AFIRMATIVA: LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL FIJADA POR LA STS DE 19 DE MAYO DE 2015.—III. CONCLUSIONES.—IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS.—V. BIBLIOGRAFÍA.

I. LA DOBLE INMATRICULACIÓN: PRELIMINAR

1. DEFINICIÓN Y CAUSAS DE SU CONCURRENCIA

La figura de la doble inmatriculación tiene lugar cuando una misma finca aparece inmatriculada en el Registro de la Propiedad en dos folios diferentes, bien a nombre de un mismo titular registral, bien a favor de personas distintas. Como entiende la RDGSJFP de 13 de septiembre de 2023, «la doble inmatriculación es el hecho por el cual una misma finca, o porción de territorio delimitado por su pertenencia a un titular, está inmatriculada dos o más veces en el Registro de la Propiedad, por estar descrita en folios registrales independientes entre sí». También sucede cuando una de las fincas ha sido integrada en la otra, fenómeno que tiene lugar cuando una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de la otra. Por tanto, hay situaciones que no son estrictamente inmatriculaciones, sino que se trata de inscripciones posteriores que se efectúan a través de modificaciones físicas de la finca —segregaciones, agregaciones, agrupaciones, etc.—, donde el Registro al menos refleja dos folios en los que aparecen inscripciones que dan como resultado una doble inscripción de parte de una finca. De cualquier forma, la doble inmatriculación de inmuebles plantea un claro supuesto de desconexión entre el Registro inmobiliario y la realidad jurídica extrarregistral, que puede provocar, en su caso, una apariencia jurídica protegible, a pesar de la irracionalidad de la publicidad registral en este contexto. Las fincas procedentes de esta inexactitud registral pueden coincidir total o parcialmente, por mucho que su descripción —superficie, extensión, linderos, etc.—, difiera, desfigurándolas y haciéndolas parecer diversas. Las razones por las que puede producirse la doble inmatriculación pueden ser variadas, voluntarias o no, entre otras, el error en la descripción de los predios registrados doblemente, el propósito cierto de defraudar, haciendo figurar como propios los inmuebles ajenos, el convencimiento de ser el verdadero dueño de una finca ya inmatriculada a favor de persona con la que no se tiene relación alguna¹, etc.². Ahora bien, en la actualidad, cuando en la finca inscrita ya consta expresamente la referencia catastral, la posibilidad de la doble inmatriculación será, ciertamente, más difícil, pero sigue habiendo fincas sin referencia catastral que en el

Registro de la Propiedad aparecen vivas y los problemas que ello plantea son indudables.

Como afirma la STS de 6 de mayo de 2008, el «fenómeno de la doble inmatriculación resulta frecuente en nuestro derecho inmobiliario registral precisamente por la propia facilidad de los medios de inmatriculación y se produce cuando dos fincas registrales son idénticas entre sí, aun cuando sus respectivas descripciones estén hechas de modo diferente, y también cuando una de las fincas coincide sólo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra» [criterio acogido, por ejemplo, entre otras muchas, por la SAP de Cáceres (Sección 1ª Civil) de 15 de noviembre de 2010, la SAP de Guipúzcoa (Sección 2ª Civil) de 7 de marzo de 2011, la SAP de Almería (Sección 3ª Civil) de 9 de octubre de 2012, la SAP de Islas Baleares (Sección 3ª Civil) de 15 de octubre de 2012 y la SAP de Albacete (Sección 1ª Civil) de 20 de abril de 2016]. La STS de 2 de junio de 2011, añade que es «una situación patológica que se produce en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca consta inmatriculada dos veces en folios diferentes y con distinto número» [igual la SAP de Murcia (Sección 4ª Civil) de 17 de mayo de 2012 y la SAP de Valencia (Sección 7ª Civil) de 29 de abril de 2013 y la RDGRN de 21 de diciembre de 2015 y las RRDGSJFP de 3 de septiembre de 2020, de 17 de agosto de 2022 y de 10 de julio de 2024 —que habla de «situación patológica, puramente registral, de la doble inmatriculación»—]. Por su parte, la SAP de Sevilla (Sección 6ª Civil) de 3 de febrero de 2025 indica que la «doble inmatriculación supone una irregularidad registral consistente en que una misma finca, por entero, o una misma finca y parte de ella, constan inmatriculadas dos veces en el Registro de la Propiedad»; y la SAP de Madrid (Sección 11ª Civil) de 31 de marzo de 2025 expone que el «concepto de inmatriculación es inscribir por primera vez un bien inmueble en el Registro de la Propiedad y el inmueble ya está correctamente inscrito». Por todo ello, como subraya la SAP de Murcia (Sección 1ª Civil) de 10 de abril de 2025, «lo cierto es que lo primero que debe de ser probado para que pueda apreciarse dicha doble inmatriculación es que ambas fincas constan doblemente inscritas».

Más extensamente, la STS de 12 de febrero de 2008 —como también hizo ya, por ejemplo, la STS de 1 de marzo de 1997—, consideró que la «doble inmatriculación se produce cuando una misma finca aparece inscrita en dos folios diferentes e independientes uno del otro, de modo que ambas inscripciones reflejan dos fincas absolutamente idénticas o una de ellas se encuentra superpuesta respecto de la otra. La existencia de tal situación de inmatriculación plural, que resulta fácilmente subsanable cuando se trata de inscripciones extendidas a favor del mismo titular, presenta notorias dificultades cuando afecta a diferentes sujetos que discrepan sobre la titularidad dominical del terreno doblemente inmatriculado» [criterio recogido literalmente por la citada SAP de Guipúzcoa

(Sección 2ª Civil) de 7 de marzo de 2011]. Obsérvese que el conflicto de la inmatriculación plural puede limitarse sólo a los dos inmatriculantes diferentes o englobar igualmente al adquirente o adquirentes de aquéllos. En definitiva, puede concluirse que no es posible la compatibilidad de dos historiales distintos, ni la simultaneidad de dos titularidades diferentes que sobre la misma finca registral cada uno de los folios reales abiertos y dedicados a ella publican. Por consiguiente, la incongruencia irreductible que se produce en estos supuestos de inscripciones contradictorias afecta a la propia eficacia protectora del Registro de la Propiedad, que puede, en su caso, suspenderse hasta que se recupere la necesaria coherencia entre la realidad jurídica extrarregistral y la registral por la cancelación o rectificación de una de las inscripciones practicadas³.

En el concreto supuesto resuelto por la fundamental STS de 19 de mayo de 2015, se trata de una finca inmatriculada por vez primera en el año 1894 (finca NUM002) y que está sujeta a un legado fideicomisario —dentro de los límites legales permitidos— a favor de los descendientes de la testadora, titular registral. Pues bien, inscrita la extinción del usufructo de que disfrutaba el último de los fiduciarios, la madre de la fideicomisaria —que habría de consolidar finalmente dominio y usufructo del predio registrado—, vendió la finca en escritura pública, dando lugar esta transmisión onerosa, erróneamente, a una nueva inmatriculación del predio (finca NUM003) en el año 1924, por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria (LH) —a través de la denominada inmatriculación por título público—. Pues bien, la finca originaria (finca NUM002) fue permutada en el año 2004 en su mitad indivisa a una sociedad —que cumplía todos los presupuestos del tercero hipotecario contenidos en el art. 34 LH, regulador del principio de fe pública registral—, mientras que la finca erróneamente inmatriculada (finca NUM003) se transmitió *mortis causa* a favor del heredero del titular registral en el año 1957.

2. LA VIGENTE REGULACIÓN DE LA MATERIA EN EL DERECHO INMOBILIARIO REGISTRAL: EL EXPEDIENTE REGISTRAL DEL ARTÍCULO 209 LH

El artículo 313.3ª del Reglamento Hipotecario (RH), hoy derogado implícitamente⁴, contenía una exigua y única regulación de la materia estableciendo que cualquiera de los interesados «podrá acudir al Juez de Primera Instancia del lugar en que radique físicamente la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto ordenando que se extienda nota expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación al margen de ambas inscripciones, pudiendo exigir la caución que estime adecuada para asegurar los perjuicios que se pudieran derivar. En el auto se

reservarán a los interesados las acciones de que se consideren asistidos sobre declaración del mejor derecho al inmueble, que podrán ejercitar en el juicio declarativo correspondiente». Como entendió la notable y analizada STS de 19 de mayo de 2015, este precepto reglamentario «no contempla un criterio de solución del conflicto, sino que se dirige a facilitar un medio de publicidad o toma de razón del propio hecho de la irregularidad de la doble inmatriculación de la finca en dos folios diferentes e independientes uno del otro», por tanto, no se regula de forma íntegra la doble inmatriculación, sino que —como también subraya la STS de 13 de mayo de 2011—, sólo se «contempla la situación» y se limita a fijar un cauce para dejar constancia tabular de la contradicción entre los diversos folios registrales⁵. Detectada, pues, la anomalía de la doble inmatriculación, la nota marginal extendida sobre los folios abiertos simultáneamente a la misma finca ponía sobre aviso a eventuales terceros y les impedía apoyar en los mismos una confianza protegible, en particular, se evitaba la virtualidad del principio de fe pública registral del artículo 34 LH. Además, se suscitaba una incertidumbre acerca de la situación jurídica del inmueble doblemente registrado que, en defecto de acuerdo entre los interesados —que no suele darse en la práctica—, sólo era posible solventar recurriendo al juicio declarativo correspondiente.

Esta falta de una normativa específica fue suplida por el artículo 209 LH que vino a regular la cuestión tras la reforma operada por la Ley 13/2015⁶: «1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador; o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito⁷ en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. 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 inmatriculación⁸, 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.

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.

Sexta. 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.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, 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.

Fuera de los supuestos de oposición, 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; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. 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.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador:

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente...»⁹.

Como puede observarse, el procedimiento de subsanación del problema de la doble inmatriculación está recogido en este citado artículo 209 LH —que se trata de «un expediente de jurisdicción voluntaria» (RRDGSJFP de 3 de septiembre de 2020 y de 4 de marzo de 2021)—, pero se menciona en distintos preceptos, ya que es consecuencia palpable de la falta de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. Así, se resalta en el artículo 199.1º.4ª y 5ª LH que el registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca si coincidiera con otra base gráfica inscrita (RRDGSJFP de 11 de abril de 2024 y de 8 de mayo y de 8 de julio de 2025), pues, como se expone en estas dos últimas Resoluciones citadas, «en todo caso el registrador debe extremar el celo en las inmatriculaciones para evitar que se produzca la indeseable doble inmatriculación», con lo que el promotor podrá optar por el deslinde¹⁰. También, en el artículo 205 LH, en el expediente de inmatriculación, el registrador podrá denegar la anotación solicitada por el notario cuando tenga dudas fundadas sobre la coincidencia de la finca con otras inmatriculadas; y de igual modo, actuará en el artículo 206 LH referido a la inmatriculación mediante certificación de dominio. Eso sí, debe tenerse presente que, «considerando la existencia de una norma especial reguladora de la legitimación para este concreto procedimiento de doble inmatriculación (art. 209 LH), no resulta pertinente acudir a la norma general que para la rectificación de errores en el Registro se contiene en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria» (citada RDGRN de 22 de noviembre de 2016), a no ser que no exista tal inmatriculación múltiple, en cuyo caso, si procede, la «rectificación del Registro debe realizarse por los cauces previstos en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria» (RDGSJFP de 7 de mayo de 2025). Asimismo, como destaca la SAP de Ciudad Real (Sección 1ª Civil) de 26 de mayo de 2022, en estos casos de posible doble inmatriculación de una finca, «la decisión de suspender una inscripción por existir defectos que, apreciados por el registrador lo impiden, no supone una suspensión *sine die* del procedimiento, sino una nota de calificación negativa o desfavorable con carácter suspensorio de la inscripción».

La RDGRN de 26 de julio de 2016 —precedida, respecto de la aplicación del art. 313.3ª RH, por la RDGRN de 26 de febrero de 2013, y confirmada, por ejemplo, por las RRDGRN de 22 de noviembre de 2016, de 5 de diciembre de 2018 y de 6 de agosto de 2019 y las RRDGSJFP de 20 de octubre de 2020, de

1 de febrero de 2022, de 8 de marzo de 2023, de 10 de mayo de 2023, de 8 de noviembre de 2023, de 30 de enero de 2024 y de 10 de julio de 2024—, advirtió que el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, lo que puede hacer de oficio, a diferencia de lo que sucedía antes de la reforma operada en el artículo 209 LH por la mencionada Ley 13/2015. Es más, «si un registrador aprecia la posibilidad de doble inmatriculación, lo que debe hacer es actuar de oficio como le ordena el artículo 209 LH» (RDGSJFP de 27 de julio de 2022). Por consiguiente, mientras no exista una acreditación indiciaria de la posible doble inmatriculación —con la aportación por el interesado de las representaciones gráficas de dichas fincas inscritas—, no procederá la iniciación del expediente (citada RDGSJFP de 4 de marzo de 2021 y RDGSJFP de 4 de junio de 2025), esto es, si el registrador «aprecia que no se ha cumplido el requisito objetivo de la doble inmatriculación, es decir, la inmatriculación de una sola franja de terreno en dos folios registrales diferentes, puede denegar el inicio del expediente» (mencionada RDGSJFP de 10 de julio de 2024).

De este modo, en primer término, la concurrencia de doble o múltiple inmatriculación requiere que exista «identidad de las fincas doblemente inscritas» [AAP de Murcia (Sección 5ª Civil) de 13 de abril de 2011, SAP de Alicante (Sección 6ª Civil) de 2 de diciembre de 2014 y SAP de Albacete (Sección 1ª Civil) de 24 de marzo de 2025]. «A este respecto, ha reiterado este Centro Directivo, que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (*vid.* Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)» (RRDGRN citadas de 5 de diciembre de 2018 y de 6 de agosto de 2019 y RRDGSJFP de 3 de septiembre de 2020, de 14 de octubre de 2020, de 6 de marzo de 2023, de 8 de marzo de 2023, de 30 de enero de 2024 y de 11 de abril de 2024). De este modo, «la conclusión de que no existe verdadera doble inmatriculación, ha de ser debidamente fundamentada por el registrador, a los efectos de que pueda ser susceptible de recurso en los términos que prevé el propio artículo 209.1 en su regla séptima, último párrafo» (mencionada RDGSJFP de 3 de septiembre de 2020). Por consiguiente, establecida por el Centro Directivo la arbitrariedad y falta de fundamento de la negativa del registrador, debe «procederse a la tramitación del expediente para completar, previa audiencia de las partes, la resolución del mismo y sin prejuzgar el resultado del mismo» (indicada RDGSJFP de 10 de mayo de 2023). Así, la RDGSJFP de 4 de junio de 2025 revocó la nota de calificación del registrador, «pues existen indicios de la existencia de una posible doble inmatriculación, 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 para un juicio declarativo frente a quienes se opongan a la inscripción que solicita».

Una vez que el registrador considere esta posibilidad de inmatriculación múltiple, deberá efectuar las necesarias notificaciones (RDGSJFP de 30 de enero de 2025) y extender la nota marginal que ordena hoy el mencionado artículo 209 LH, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del referido precepto legal¹¹. Ahora bien, no se hace legalmente referencia alguna al cierre del Registro de la Propiedad a inscripciones durante la tramitación del citado expediente, pues lo único que se establece es la práctica de notas marginales de doble inmatriculación, que no impiden el correspondiente asiento de inscripción, por lo que dichas notas marginales únicamente tienen efectos informativos (RDGSJFP de 24 de febrero de 2025). Asimismo, en el caso de que el registrador suspenda el inicio del procedimiento por no apreciar la existencia de la doble inmatriculación, no resulta procedente la práctica de esta nota marginal, que tiene como único objeto advertir de la tramitación del procedimiento para evitar que pueda surgir un tercero protegido por la fe pública registral del artículo 34 LH (RDGSJFP de 21 de mayo de 2024), criterio este último aplicado, por ejemplo, por la más reciente STS de 27 de febrero de 2025.

De otro lado, una muestra del aumento de control del registrador en estos casos de doble inmatriculación es que el acuerdo entre las partes, que sean titulares diferentes, no es por sí válido, sino que requiere una calificación registral para estimar procedentes las operaciones convenidas. Se sustituye, así, la exigencia de escritura pública por el control del registrador competente. Por otra parte, en el supuesto de que «el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo 209 LH, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuación de la tramitación,... (de manera que) el registrador, dentro del limitado marco de actuación que le corresponde, no puede ser instado por un particular para que inicie tal expediente de oficio sin acreditar que es titular de derecho real alguno sobre las fincas afectadas...» (mencionada RDGSJFP de 8 de septiembre de 2021); de manera que «para combatir la doble inmatriculación de una finca, aparte de su identificación [SAP de Huelva (Sección 2ª Civil) de 25 de septiembre de 2024], sea preciso que el actor tenga algún derecho real inscrito sobre la finca» litigiosa [SAP de Cádiz (Sección 2ª Civil) de 19 de enero de 2011 y citadas RDGRN de 6 de agosto de 2019 y RDGSJFP de 20 de octubre de 2020]. Finalmente y en todo caso, lo que es destacable en este expediente de subsanación es la evidencia de que el registrador carece de atribuciones legales para decidir por él mismo cuál de los dos asientos practicados debe ser preferente¹², en tanto que dicha función

decisoria sigue correspondiendo a los órganos jurisdiccionales (RDGRN de 19 de julio de 2018). Por ello, de existir una sentencia recaída, por ejemplo, en un juicio declarativo de dominio, no procede «que se inicie el procedimiento del 209 de la Ley Hipotecaria... (sino) inscribir directamente la sentencia declarativa de dominio, una vez que se acredite su firmeza... porque de conformidad con el principio de cosa juzgada, no cabe plantear ahora un procedimiento de jurisdicción voluntaria sobre un asunto que ya ha sido resuelto en un procedimiento contencioso» (RDGSJFP de 24 de octubre de 2023).

Por consiguiente, hay que indicar que a pesar que el artículo 209 LH es el elemento clave para la determinación de las reglas sobre la tramitación del procedimiento registral para la subsanación de la doble inmatriculación, ciertamente, de este precepto únicamente se deriva una mera referencia al ámbito procedimental, de forma que esta regulación no es más que un mero expediente de jurisdicción voluntaria, con un mayor nivel de intervención de los registradores, pero sin ofrecer una solución preferente en el caso de la existencia de controversia entre las partes. De esta manera, de no concluir satisfactoriamente este expediente de subsanación de la doble inmatriculación, la solución a esta importante controversia registral deberá tomarse en un proceso judicial declarativo, esto es, como indica la mencionada RDGSJFP de 4 de marzo de 2021, cabe «la posibilidad de ejercitar la demanda en juicio declarativo para el caso de que no se esté de acuerdo con el resultado del expediente». Igualmente, en la jurisprudencia menor, por ejemplo, la SAP de Alicante (Sección 6ª Civil) de 13 de enero de 2025 destaca en esta sede «la posibilidad de rectificar la doble inmatriculación, bien en sede registral (art. 209 LH), bien en sede jurisdiccional (arts. 348 CC y 40 LH)».

Como recogen, por ejemplo, la RDGRN de 10 de octubre de 2019 y las RR-DGSJFP de 4 de marzo de 2021, de 8 de septiembre de 2021, de 17 de agosto de 2022, de 20 de octubre de 2022, de 12 de diciembre de 2022, de 10 de mayo de 2023, de 13 de septiembre de 2023, de 12 de febrero y de 10 de junio de 2025, tal «y como resulta del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por dicho artículo, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble». En este proceso se dictaminará cuál de los titulares registrales tiene el mejor derecho sobre el inmueble, esto es, deberá declararse quién es el propietario definitivo, de manera que la doble inmatriculación se resolverá con la determinación judicial del verdadero dueño entre los contendientes implicados [SAP de Gerona (Sección 2ª Civil) de 11 de febrero de 2022 y SAP de Granada (Sección 4ª Civil) de 19 de noviembre de 2024, que da por buena la resolución que, sobre esta controversia de inmatriculaciones contrarias, se dictó

en la primera instancia]. Por supuesto, como advierte el más reciente AAP de Asturias (Sección 7ª Civil) de 2 de abril de 2025, cabría en el juicio correspondiente, «excepto cuando la ley lo prohíba o establezca limitaciones por razones de interés general o en beneficio de tercero», que se produjera «una transacción judicial».

Partiendo de que ninguna norma de nuestro ordenamiento establece unos criterios claros para determinar la prevalencia de alguno de los historiales registrales en conflicto (RRDGSJFP de 30 de octubre de 2020 y de 1 de febrero de 2022), para dilucidar judicialmente esta cuestión dominical existen dos posturas esenciales y contrarias. Así, un sector doctrinal y jurisprudencial sostiene que habría de acudir, exclusivamente, a las normas del Derecho Civil puro, porque la coexistencia de dos asientos incompatibles de igual rango y naturaleza origina, necesariamente, la quiebra de todos los principios rectores del sistema tabular; mientras que, para otra posición antípoda —en la que me incluyo—, en estos supuestos podría tener una gran virtualidad la aplicación del cardinal principio de fe pública registral del artículo 34 LH y la adquisición *a non domino* o *ex lege* que dicho postulado fundamental supone¹³.

3. LA TRADICIONAL SOLUCIÓN JURISPRUDENCIAL A LA CUESTIÓN: NEUTRALIZACIÓN DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES, ENTRE ELLOS, EL DE FE PÚBLICA REGISTRAL Y LA APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL PURO

Como ya se ha apuntado, cuando existe una doble inmatriculación, dos personas aparecen como titulares registrales de la misma finca, de manera que la protección estática de la inscripción ampararía, en principio, a dos sujetos diversos. Aunque civilmente no es posible que dos personas sean propietarias exclusivas de un mismo bien en un mismo momento —salvo en el caso de comunidad o copropiedad—, el Registro de la Propiedad podría llevar a proteger a dos personas diferentes si aparecieran como titulares registrales del mismo inmueble inscrito. Esta protección contradictoria de los titulares registrales implicados en la doble inmatriculación conllevaría la neutralización recíproca de todas las presunciones que nacieran de la inscripción registral, esto es, de todos los principios hipotecarios que pudieran aplicarse, entre ellos, principalmente, el primordial postulado de la fe pública registral recogido en el citado artículo 34 LH. Tampoco sería aplicable, obviamente, el postulado de legitimación registral recogido en el artículo 38.1º LH¹⁴, pues en los supuestos de doble inmatriculación de inmuebles falla la justificación del dominio por desaparecer el hecho básico de la presunción *iuris tantum* que tal norma reconoce, y deja de tener virtualidad, significativamente, el principio básico de presunción de exactitud del Registro de

la Propiedad. De esta manera, la existencia de la doble inmatriculación suspende la eficacia de las inscripciones contradictorias y anula los efectos *ad extra* de los folios registrales implicados, por lo que para la determinación del mejor derecho es indispensable acudir al «Derecho Civil puro».

Pues bien, respecto de la aplicación del Derecho Civil «puro», el «Código Civil, en cuanto a la adquisición del dominio, se basa, en los artículos 609 y 1095, en la teoría del título y el modo, por lo que la propiedad se transmite por la perfección del contrato y por la tradición, estando previsto en cuanto a la entrega de la cosa vendida en el artículo 1462, párrafo segundo, del Código Civil, que cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de ésta equivaldrá a la entrega de la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario» [citada SAP de Islas Baleares (Sección 3ª Civil) de 15 de octubre de 2012]. Además, entre esas normas civiles aplicables ocuparía un lugar preferente la regla *prior tempore, potior iure*, que «atiende a la prioridad de toda adquisición válida respecto de la posterior (Sentencia de 29 de mayo de 1997), ya que, en los casos en que la propiedad haya tenido un titular anterior único, en la transmisión que sea segunda en el tiempo el transmitente carecerá de poder de disposición sobre la cosa en cuanto la misma habrá sido adquirida antes por otro como consecuencia del precedente negocio... También cuenta la prioridad de la propia inscripción cuando, como sucede en los casos de doble venta (artículo 1473 del Código Civil), la norma aplicable, según lo dicho, supedita a ella la decisión del conflicto entre los compradores» [STS de 11 de octubre de 2004 y SAP de Madrid (Sección 9ª Civil) de 14 de octubre de 2010, mencionada SAP de Cáceres (Sección 1ª Civil) de 15 de noviembre de 2010 y SAP de Valencia (Sección 6ª Civil) de 3 de mayo de 2011]. También es destacable en esta sede la «concurrency de prescripción adquisitiva» o usucapion consumada [SSTS de 25 de enero de 2012 y de 19 de noviembre de 2012] y SAP de Segovia (Sección 1ª Civil) de 28 de septiembre de 2012, SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 6 de octubre de 2016 y SAP de Badajoz (Sección 3ª Civil) de 22 de marzo de 2017], pues «la preferencia entre los titulares debe ser determinada en el juicio declarativo correspondiente y de acuerdo con las reglas del derecho civil puro, aplicándose la preferencia a favor de la parte que ha poseído con las condiciones y durante el tiempo suficiente para adquirir el dominio por prescripción» adquisitiva o usucapion consumada [citada SAP de Almería (Sección 3ª Civil) de 9 de octubre de 2012]. Por su parte, en las hipótesis de doble venta, esto es, cuando una misma finca se enajena a varios titulares distintos, se aplicaría el artículo 1473.2º CC, que concede la propiedad definitiva a quien primero inscribió de buena fe, sin que sea obstáculo el que el otro adquirente tuviera ya la posesión de hecho de la finca, pues, a tenor también de lo dispuesto en el precepto civil antedicho, la posesión sólo cobra virtualidad traslativa, pre-

cisamente, a falta de inscripción en el Registro de la Propiedad de buena fe. El artículo 1473.2º CC puede referirse también a las inscripciones contradictorias de los adquirentes, a las inscripciones duplicadas a título de dominio, por lo que, según su primer criterio de solución, debe protegerse a quien registró su derecho con anterioridad [STS de 14 de octubre de 2000].

La jurisprudencia del Tribunal Supremo acogió en esta sede de doble inmatriculación la doctrina de la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio fuere de mejor condición conforme al Derecho Civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria, ya que la coexistencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, contradictorios e incompatibles entre sí, originaba 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. En este sentido, entre otras muchas, las SSTs de 12 de mayo de 1983, de 30 de noviembre de 1989, de 8 de febrero de 1991, de 30 de diciembre de 1993, de 30 de septiembre de 1994, de 25 de mayo de 1995¹⁵, de 29 de mayo de 1997¹⁶, de 12 de marzo de 1999, de 14 de octubre de 2000, de 18 de diciembre de 2000, de 11 de octubre de 2004 —la existencia de doble inmatriculación «genera una situación irregular que, como contraria a la exigencia de folio único para cada finca, determina la neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral que pudiera derivar de los respectivos asientos... La coexistencia de dos asientos incompatibles de igual rango y naturaleza origina la quiebra de los principios rectores del sistema tabular»—; de 30 de abril de 2008, de 13 de mayo de 2011, de 2 de junio de 2011, de 23 de septiembre de 2011 —al «haberse producido la doble inmatriculación probada, no se producen todos los efectos que derivan de la inscripción y por tanto, cuando existe una colisión entre dos folios registrales, o entre varios como ocurre en el caso presente, la preferencia entre los titulares debe ser determinada en el juicio declarativo correspondiente y de acuerdo con las reglas del derecho civil puro»—, de 25 de enero de 2012, de 18 de mayo de 2012 —citada como paradigmática en esta sede por la RDGRN de 2 de diciembre de 2014—; de 19 de noviembre de 2012 —«el debate sobre la titularidad dominical no puede resolverse mediante la aplicación de las normas hipotecarias»—; de 31 de mayo de 2013 —«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... (lo que) excluye la resolución del conflicto mediante la aplicación de principios y normas hipotecarias, debiendo ser decidida la cuestión por la preferencia que se derive de la aplicación de las normas de Derecho civil puro»—; de 29 de octubre de 2013 —en esta sede, el principio de legitimación registral supone «la inaplicación, en todo caso, del artículo 34 LH, circunscrito a los supuestos de adquisición *a non domino*»—, etc.¹⁷.

En la jurisprudencia menor también se parte de que en los supuestos de doble inmatriculación ha de resolverse la pugna conforme al Derecho Civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia y con suspensión de todos los principios hipotecarios, incluido el de fe pública registral del artículo 34 LH: p.e., SAP de Alicante (Sección 9ª Civil) de 19 de enero de 2010, SAP de Las Palmas (Sección 4ª Civil) de 4 de marzo de 2010¹⁸ —para resolver la pugna entre asientos contradictorios habrá de acudirse «a las reglas del Derecho Civil puro, con exclusión de los preceptos hipotecarios, sin posible aplicabilidad del art. 34 LH»—, SAP de Las Palmas (Sección 4ª Civil) de 30 de marzo de 2010 —«la teoría mayoritaria se inclina por la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al derecho civil»—; SAP de Jaén (Sección 3ª Civil) de 16 de abril de 2010 —«la resolución del problema de la doble inmatriculación, deberá realizarse con aplicación de la normativa de derecho Civil»—, SAP de Murcia (Sección 1ª Civil) de 10 de mayo de 2010 —«debe acudirse a la normativa de Derecho Civil para resolver el conflicto de autos»—, SAP de Cáceres (Sección 1ª Civil) de 15 de noviembre de 2010, SAP de Valencia (Sección 6ª Civil) de 3 de mayo de 2011, SAP de Cádiz (Sección 2ª Civil) de 28 de junio de 2011, SAP de Murcia (Sección 5ª Civil) de 22 de noviembre de 2011, SAP de León (Sección 2ª Civil) de 2 de febrero de 2012, SAP de Murcia (Sección 4ª Civil) de 17 de mayo de 2012, SAP de Segovia (Sección 1ª Civil) de 28 de septiembre de 2012 —«la Jurisprudencia de la última década es mayoritaria al descartar la aplicación de los principios rectores del sistema tabular, art. 34 LH incluido»—, SAP de Islas Baleares (Sección 3ª Civil) de 15 de octubre de 2012, SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 26 de octubre de 2012 —«en los supuestos de doble inmatriculación el conflicto de titularidad ha de ser dilucidado con arreglo a las normas generales del Derecho Civil a favor del mejor derecho acreditado, debiendo valorarse cuál de los títulos concurrentes merece ser calificado como preferente»—; etc.

Incluso, tras la fundamental STS de 19 de mayo de 2015, que consagraba una doctrina contraria, la sorprendente STS de 1 de marzo de 2016 sigue diciendo que esta «Sala tiene declarado que los supuestos de doble inmatriculación han de resolverse conforme al derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia, 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 publicidad, legitimación y prioridad... (así) la aplicación de los principios y normas de derecho civil determina que el dominio sobre una cosa se pierde cuando otro lo gana en virtud de prescripción adquisitiva o usucapión (artículo 609 CC) con cumplimiento de los

requisitos establecidos en el propio código...»; y la STS de 11 de noviembre de 2024 confirma que en «el litigio entre los dos titulares inscritos, la jurisprudencia de la sala ha reiterado que, en los supuestos de doble inmatriculación, los efectos de la fe pública registral no despliegan efectos, y el conflicto debe resolverse conforme a las reglas ordinarias de Derecho civil».

También en la jurisprudencia menor, tras la comentada y relevante STS de 19 de mayo de 2015, siguen manteniendo la aplicación del Derecho Civil puro a los supuestos de existencia de doble inmatriculación, por ejemplo, la SAP de Albacete (Sección 1ª Civil) de 20 de abril de 2016, la SAP de Valencia (Sección 11ª Civil) de 20 de julio de 2016 —«la protección a uno de los titulares (registrales) supondría para el otro el desconocimiento de los mismos principios básicos de la publicidad, legitimación y prioridad, con lo que la solución de pleito no puede apoyarse en la fecha de acceso al Registro, pues ello entrañaría la contradicción de resolver la cuestión por norma registral cuando se dice que ha de aplicarse el derecho civil puro»—; la SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 6 de octubre de 2016 —«no prevalece el derecho del tercero hipotecario y la misma se resuelve según la preferencia que se ostente conforme a las normas de derecho civil... (pues) la eficacia ofensiva de la inscripción, resulta trascendente en los supuestos a que se refiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria de anulación o resolución posterior del derecho del transmitente por causas que no consten en el mismo Registro, que no acontece en este caso» de doble inmatriculación—; la SAP de Asturias (Sección 6ª Civil) de 31 de marzo de 2017, la SAP de Las Palmas (Sección 5ª Civil) de 21 de mayo de 2018, la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª Civil) de 28 de enero de 2019 —«A falta de una normativa sobre ello, se ha mantenido por doctrina y jurisprudencia la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición conforme al Derecho civil puro, con omisión de las normas de índole hipotecaria, y, subsidiariamente, la prevalencia de la más antigua»—; la SAP de Valencia (Sección 11ª Civil) de 20 de enero de 2020 —«estando ante una doble inmatriculación y ante el ejercicio de dos acciones contradictorias de dominio, se han de tener como criterios sentados por la jurisprudencia (S.s. T.S. 30-11-89, 30-12-93, 9-12-97, 18-12-00, 9-5-03...), para resolver este tipo de problemas los siguientes: a) el de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho Civil pero, es decir, abstracción hecha de las normas inmobiliarias registrales; b) el de la prevalencia de la hoja registral de finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo; y c) el de respetar al tercero hipotecario del art. 34 de la L.H.»—; la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª Civil) de 29 de mayo de 2020 —«el transferente en el caso de la doble inmatriculación, no está plenamente legitimado y ello puede comprobarse con la simple consulta de ambos folios registrales. Esta doctrina

debe aplicarse también en el caso, como es el actual, en que los litigantes podrían ser considerados como terceros de buena fe en sus respectivos folios»—; la SAP de Tarragona (Sección 3ª Civil) de 11 de junio de 2020, la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª Civil) de 24 de julio de 2020 —«se trata de una situación de inscripción contradictorias (doble inmatriculación) que no puede ser resuelta en el marco del procedimiento entablado (ni en uno de precario), pues ambos titulares merecerían la misma protección con base en el mismo principio de legitimación registral que dan fundamento a este procedimiento con su tutela específica; por ello deben discutir en el juicio ordinario correspondiente cuál de los dos derechos debe prevalecer»—; la SAP de Castellón (Sección 3ª Civil) de 11 de enero de 2021 —«nos encontramos ante una doble inmatriculación que debe resolverse por las normas del derecho civil puro, como ha declarado la doctrina jurisprudencial»—; la SAP de Madrid (Sección 8ª Civil) de 30 de diciembre de 2020 —«La colisión de titularidades que la doble inmatriculación conlleva debe ser resuelta en el ámbito del Derecho Civil»—; la SAP de Almería (Sección 1ª Civil) de 25 de mayo de 2021 —«la protección que al tercero hipotecario confiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente pero no se extiende al amparo de datos de hecho como tampoco le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación»—; las SSAP de Huesca (Sección 1ª Civil) de 12 de abril de 2022 y de 29 de junio de 2022, «con cita de la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 2016»; la SAP de Ciudad Real (Sección 2ª Civil) de 28 de julio de 2023, a pesar de conocer la existencia de la fundamental STS de 19 de mayo de 2015 que establece una doctrina jurisprudencial contraria; la SAP de Alicante (Sección 9ª Civil) de 29 de febrero de 2024, que igualmente recuerda la inaplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 LH para la defensa de las circunstancias físicas de la finca; la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª Civil) de 13 de junio de 2024 —«de modo prácticamente unánime, la más moderna jurisprudencia precisa que ese conflicto debe ser resuelto en el proceso declarativo conforme a las normas del derecho civil y no por aquellas del derecho hipotecario que, en otro caso, serían aplicables»—; la SAP de Almería (Sección 1ª Civil) de 3 de septiembre de 2024, la SAP de Las Palmas (Sección 4ª Civil) de 13 de septiembre de 2024, la SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª Civil) de 18 de diciembre de 2024, las SSAP de Granada (Sección 3ª Civil) de 7 de enero y de 7 de abril de 2025 que, partiendo de la doctrina jurisprudencial contenida en la notable y mencionada STS de 11 de noviembre de 2024, concluyen que, en los supuestos de existencia de doble inmatriculación de fincas, «los efectos de la fe pública registral no despliegan efectos, y el conflicto debe resolverse conforme a las reglas ordinarias de derecho civil» puro; la SAP de Gerona (Sección 2ª Civil) de 17 de febrero de 2025 —«la demanda en juicio declarativo correspondiente,...

se resolverá por las normas del derecho civil al disfrutar ambos titulares de la seguridad jurídica que les da la inscripción registral»—; la SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 24 de febrero de 2025, la SAP de Huelva (Sección 2ª Civil) de 30 de abril de 2025, etc.

La propia y destacada STS de 19 de mayo de 2015, entiende que, en los supuestos de existencia de doble inmatriculación, dada la repetida registración de derechos reales a favor de titulares diferentes, «la denominada tesis de la neutralización recíproca de los principios registrales responde, conceptualmente, a las propias limitaciones que presenta el principio de fe pública registral en el desarrollo lógico-jurídico de la protección que dispensa tanto a favor del titular inscrito, con la presunción de exactitud y la legitimación registral, como en la protección a terceros, mediante la inoponibilidad de lo no inscrito (32 LH) y la plena eficacia del principio, conforme al artículo 34 de la citada Ley». No obstante, como se analizará, detalladamente, en el apartado siguiente, ello no supondrá la imposibilidad del juego del indicado postulado de la fe pública registral del artículo 34 LH cuando únicamente uno de los titulares registrales reúna los taxativos requisitos exigidos por el precepto hipotecario, a saber, adquisición de quien aparece como titular registral, con poder de disposición, a título oneroso y de buena fe, y con posterior inscripción de lo adquirido en el propio Registro de la Propiedad.

Ciertamente, a mi juicio, esta neutralización de los principios hipotecarios y la aplicación del Derecho Civil puro tiene sentido cuando se trata de varios inmatriculantes puros, en cuanto que respecto de ninguno de ellos puede darse el presupuesto de adquisición de un anterior titular registral. A ello se refieren, por ejemplo, la SAP de Badajoz (Sección 3ª Civil) de 22 de marzo de 2017 —«ambos litigantes son inmatriculantes, de modo que no tienen la condición de terceros a efectos de la protección registral que establece el artículo 34 de la Ley Hipotecaria... Esto quiere decir, ni más ni menos, que en caso de doble inmatriculación, se “anulan” ambos asientos y se aplica la legislación civil pura y dura en materia de prescripción»—; la SAP de Navarra (Sección 3ª Civil) de 23 de diciembre de 2019 —la doble inmatriculación «implica que desde el punto de vista registral podrían existir teóricamente en tal caso dos “terceros hipotecarios”, uno por cada inscripción, lo que lleva necesariamente a que la protección conferida por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no pueda desarrollar su eficacia en estos supuestos, como ocurre igualmente en los de inexactitud física de la inscripción, ya que la aplicación de dicha norma tiene como efecto la subsanación para el “tercero” de los problemas del título de su transmitente en cuanto tal, pero no los problemas que afectan a la descripción o a la propia existencia de la finca objeto de la transmisión» (criterio asumido, textualmente, por la SAP de Sevilla (Sección 6ª Civil) de 3 de febrero de 2025)—; la SAP de Navarra (Sección 3ª Civil)

de 4 de mayo de 2020 —«la doble inmatriculación, no solo total, sino también parcial (STS de 30 de noviembre de 1989) neutraliza la protección registral que a los respectivos titulares dispensan las inscripciones contradictorias»—; y la SAP de Málaga (Sección 4ª Civil) de 13 de septiembre de 2021 —como «la inscripción registral beneficia igualmente a ambas partes que en principio son titulares del mismo bien, la cuestión ha de ser resuelta por aplicación de las normas de derecho civil puro atendiendo a los títulos de los contendientes y confrontando los respectivos derechos»—, seguida por la SAP de Málaga (Sección 6ª Civil) de 23 de diciembre de 2024. En cambio, tratándose de un adquirente de uno o varios inmatriculantes, aquí sí que podría darse la oportuna aplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 LH a favor del tercero hipotecario, neutralizándose, eso sí, su virtualidad cuando dicha cualidad concurre en todos los adquirentes.

Obsérvese, finalmente, que a la misma solución civil de proteger al que primero inscribe de buena fe en el Registro de la Propiedad se llegaría desde el ámbito de los principios registrales, en concreto, del postulado de prioridad registral, aunque con el añadido inexcusable de la buena fe. De este modo, partiendo de la regla clásica *prior tempore potior iure*, el postulado de prioridad registral implica que, en el caso de derechos opuestos o incompatibles otorgados por o a nombre del titular registral, o sea, tratándose de títulos por los que se transmite la propiedad del mismo inmueble, el que primero inscribe cierra el Registro a los demás (*ex art. 17 LH*). La prioridad opera frente a cualquier otro título incompatible aunque sea de fecha anterior; pero si el título es de fecha posterior, el cierre se produciría por el también principio registral de tracto sucesivo (*ex art. 20 LH*). Ello pone de manifiesto que el envío en general al Derecho Civil como mecanismo decisorio no debe entenderse rígidamente o como expresivo de la absoluta exclusión de toda norma o principio hipotecario, porque el Derecho Hipotecario es tan Derecho Civil como el contenido en el propio Código Civil.

II. EL CRITERIO JURISPRUDENCIAL DE LA PROTECCIÓN EXCLUSIVA DEL TERCERO HIPOTECARIO DEL ARTÍCULO 34 LH SI SÓLO UNO DE LOS CONTENDIENTES INSCRITOS LO ES

1. LA TESIS NEGATIVA

Para un sector doctrinal era evidente que en el caso de que el principio de fe pública registral pudiera ser de aplicación a sólo uno de los contendientes en los casos de doble inmatriculación, determinados titulares registrales quedarían desprotegidos, a pesar de la presunción de legitimación derivada del citado artículo 38.1º LH, uno de los pilares fundamentales del sistema registral español¹⁹, a cuya

virtud se presume *iuris tantum* la pertenencia del predio al patrimonio del titular registral. En efecto, lo dispuesto en el artículo 38.1º LH es un *prius* necesario, fundamental e indiscutible sin el cual no se puede construir la fe pública. De este modo, si se considera de mejor condición la inscripción del tercero hipotecario del artículo 34 LH, los titulares registrales que no lo fueran perderían su derecho de una forma sumaria y definitiva, sin que pudieran defenderse aunque sus títulos inscritos fueran civilmente preferentes²⁰. Respecto de esta relación entre la legitimación registral y el principio de fe pública registral, ya la importante STS de 3 de julio de 1981 destacó que: «... si efectivamente el llamado principio de fe pública, ampara y protege en sus adquisiciones a los terceros adquirentes a que se refiere el citado art. 34 LH, es sobre la base de la fuerza de presunción de la exactitud del registro establecido en el meritado art. 38, párr. 1º de la misma Ley, elevando una inicial presunción *iuris tantum* al carácter de *iuris et de iure* en favor del tercero y para el supuesto de situación provocada entre finca inscrita y no inscrita, pero no, como en el presente caso ocurre, entre fincas inscritas, en que solamente entran en juego las normas de Derecho civil puro».

Este criterio fue acogido por las SSTS de 12 de diciembre de 2005 —la parte demandada no puede «verse perjudicada en su derecho, también adquirido con anterioridad al de los actores (que tienen la condición de terceros hipotecarios del art. 34 LH), por la simple razón de que su acceso a la propiedad se haya producido a título gratuito» [criterio acogido, por ejemplo, por la citada SAP de Cáceres (Sección 1ª Civil) de 15 de noviembre de 2010]—, de 23 de septiembre de 2011 —«Como afirma la doctrina más autorizada, la protección del artículo 34 LH no llega a “[...] despojar a quien también aparece en el Registro con facultades para transferir”, por lo que el transferente en el caso de la doble inmatriculación, no está plenamente legitimado y ello puede comprobarse con la simple consulta de ambos folios registrales. Esta doctrina debe aplicarse también en el caso... en que los litigantes podrían ser considerados como terceros de buena fe en sus respectivos folios»— y de 18 de mayo de 2012 (calcada posteriormente por la de 4 de abril de 2013²¹) —«la protección que al tercero hipotecario confiere el artículo 34 de la Ley Hipotecaria afecta únicamente, en determinadas condiciones, a la anulación o resolución del derecho de su transmitente pero no... le confiere por sí mejor derecho frente a una doble inmatriculación, por lo que no cabe invocar en el caso infracción alguna de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria»—. También se encuentran en esta misma línea doctrinal las SSTSJ de Navarra (Sala de lo Civil y Penal) de 28 de abril de 2008 y de 9 de diciembre de 2014: «... se neutralizan los efectos positivos de la publicidad registral que pudieren derivarse de cualquiera de los asientos registrales, entre otros los correspondientes al artículo 34 de la Ley Hipotecaria y... (se acude) para resolver el conflicto a las normas del derecho civil pues, como lo mantienen las Sentencias del Tribunal

Supremo de 20 de abril de 1.950, 17 de junio de 1.963 y 31 de octubre de 1.978, solamente son las normas y reglas del derecho común las que han de determinar quien (*sic*) tiene el título de dominio más antiguo».

Por tanto, se dice, en los supuestos de doble inmatriculación no puede concluirse, necesariamente, que un titular registral tiene el mejor derecho al inmueble por ser el único que cumple con los presupuestos del aludido artículo 34 LH. La protección que el Registro dispensa a través del principio de legitimación a todos los titulares registrales (*ex art.* 38.1º LH) implica que cuando dos personas aparezcan como titulares registrales de la misma finca se produzca una protección contradictoria que hace que los efectos de ambas inscripciones queden en suspenso hasta que se esclarezca cuál de ellas recoge el mejor derecho y se ordene la cancelación de la otra. Por tanto, la consecuencia que se deriva de la suspensión de la eficacia de las inscripciones contradictorias es la imposibilidad jurídica de acudir a la fe pública registral porque los folios registrales implicados, aunque subsisten, están inhabilitados. De este modo, la coherencia del ordenamiento jurídico exige la exclusión de la fe pública registral de la doble inmatriculación por una serie razones estrechamente relacionadas entre sí²².

Un primer argumento sería que el Registro de la Propiedad es un instrumento al servicio de la seguridad jurídica de las relaciones inmobiliarias inscritas, esto es, dota de seguridad a quienes inscriben en él sus derechos. La seguridad del sistema tabular se obtiene a través de la protección de los titulares registrales, a los que se presume titulares civiles hasta que por una sentencia se declare la inexactitud de lo inscrito (*ex art.* 38.1º LH). En efecto, el principio de legitimación del artículo 38.1º LH reconoce una protección *iuris tantum* al titular inscrito admitiendo, salvo prueba en contrario, la exactitud y vigencia de los asientos registrales. En cambio, el artículo 32 LH tutela a quien inscribe frente a quien pudiendo haberlo hecho no ha inscrito haciendo, en tal caso, inoponible la situación jurídica extrarregistral²³. Esto supone que la colisión que se produce entre dos folios registrales antagónicos abiertos para el mismo inmueble hace que ni tan siquiera pueda surgir la figura del tercero hipotecario especialmente protegido por el Registro de la Propiedad en el artículo 34 LH. En efecto, se dice, el supuesto de hecho del artículo 34 recoge las hipótesis de colisión entre un adquirente *a domino* no inscrito en el Registro, frente a un tercero que no adquiere de su transmitente por carecer éste de poder de disposición, pero que cumple las exigencias del indicado precepto. Es decir, se resuelve el conflicto entre la realidad extrarregistral —donde existió adquisición del dominio— y la registral —donde no existió— a favor de ésta última con base en la seguridad del tráfico jurídico por la publicidad que otorga el Registro. Sin embargo, en la doble inmatriculación no es esto lo que sucede, ya que los folios registrales publican ambas titularidades, se confrontan dos realidades registrales, y por ello la inmatriculación plural

no se encuentra resuelta en el artículo 34 LH. De ahí que resulte más adecuado acudir a las normas de Derecho Civil general para determinar la adquisición de la propiedad, suspendiendo la eficacia de los principios registrales que nos conducirían a decidir mediante la publicidad del error registral. Por consiguiente, por la protección que merece toda propiedad inscrita, sólo deberá tener virtualidad el principio de fe pública cuando no haya doble inmatriculación. De lo contrario, se alega, habría inscripciones de distinto valor en función de la existencia de un tercero hipotecario, lo que conduciría a que el Registro de la Propiedad no protegiera todas las inscripciones sino sólo algunas, y únicamente se considerarían seguras y firmes las adquisiciones realizadas al amparo de los requisitos del repetido artículo 34 LH²⁴.

Una segunda razón de esta tesis negativa se basa en que la aplicación del principio de fe pública en los supuestos de doble inmatriculación supondría desconocer la naturaleza de la cuestión, pues la protección del artículo 38.1º LH sería contradictoria, ya que se presumiría que dos personas distintas serían propietarias y poseedoras exclusivas del mismo inmueble en el mismo período de tiempo. Por tanto, y por razones de seguridad jurídica, la doble inmatriculación produce la anulación recíproca de todas las presunciones registrales. El rechazo a la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 LH en estas hipótesis protegería a todo propietario, titular registral, que, sin necesidad de ser tercero hipotecario, podría confiar en la protección que el Registro de la Propiedad otorga. Si el Registro protege a quienes inscriben sus derechos es porque la inscripción implica la oponibilidad absoluta de los derechos reales inscritos, precisamente porque impide la aparición de terceros hipotecarios²⁵. Como consecuencia, el asiento registral del propietario civil será siempre oponible al que reúna los requisitos del artículo 34 LH. Por tanto, el asiento del tercero hipotecario en la doble inmatriculación no debe gozar de preferencia porque no elimina la vigencia del asiento contradictorio que subsiste en otro folio registral a pesar la inscripción del tercero y, por ello, sigue gozando de las presunciones de exactitud y vigencia. En definitiva, el error registral es la principal consideración para rechazar la aplicación de los principios registrales ante una duplicidad de inscripciones, ya que ésta exige la rectificación del Registro y la enervación —en el sentido de suspensión— de los principios registrales, porque no se debe admitir la posibilidad de determinar la adquisición *a non domino* de un tercero que cumpla con las exigencias del susodicho artículo 34 LH.

Un tercer argumento consiste en que la inscripción del título de propiedad en el Registro supone para el titular registral, que sea propietario civil, una firme confianza en la protección de su derecho. El derecho del titular civil ha sido inscrito y el asiento que lo reconoce subsiste, pues de lo contrario no habría conflicto entre folios. La exclusión del principio de fe pública registral del ar-

título 34 LH en los casos de doble inmatriculación es consecuencia directa de la necesaria protección de toda propiedad inscrita, de manera que, producida la registración de derechos reales, se elimina la necesidad de cualquier actividad de vigilancia por parte del adquirente para evitar privaciones inconsentidas, pues la inscripción protege siempre al derecho real inscrito²⁶. La defensa de la inscripción es una consecuencia lógica del sistema registral y constituye el fundamento del éxito del Registro de la Propiedad que no se limita a dotar de publicidad a los derechos reales inmobiliarios sino que asocia a la inscripción una serie de ventajas que defienden la posición de los titulares registrales. Estos beneficios de la inscripción ni son uniformes, ni derivan necesariamente de la fe pública sino que tienen su propio ámbito de aplicación y sus requisitos específicos. En consecuencia, la mejor manera de proteger al titular inscrito frente a actuaciones ajenas, que escapan a su control, es garantizarle que no es posible que un tercero hipotecario adquiriera *a non domino* su derecho real ya inscrito, porque la fe pública protege a ciertos terceros frente a vicios en el título del transmitente porque el artículo 34 LH ampara las adquisiciones *a non domino* precisamente porque salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir.

Finalmente, una última explicación de esta posición mantiene que quien se acoge a la publicidad registral no puede verse desamparado por ella, de manera que quien inscribe su derecho en el Registro de la Propiedad no puede ser después vencido por un tercero hipotecario del artículo 34 LH. De lo contrario, el titular registral quedaría indefenso y no habría diferencias entre un inmatriculante y un titular civil que no ha inscrito su derecho, pues ambos perderían su finca por la adquisición *a non domino* del tercero hipotecario del artículo 34 LH. La inscripción en el Registro de la Propiedad constituye un medio que, de por sí y frente al solo titular civil, debería resultar suficiente para blindar el derecho real inscrito del titular registral.

En definitiva, el sistema registral debe proteger a todos los titulares que deciden voluntariamente inscribir sus títulos y no únicamente a los que reúnen los requisitos del artículo 34 LH. Admitir la adquisición *a non domino* en los supuestos de doble inmatriculación implica la privación injustificada de un derecho real inscrito que subsistía sin cancelación ni alteración alguna en otro folio. Por consiguiente, en una situación de doble inmatriculación en la que sólo uno de los titulares registrales cumpla los presupuestos del artículo 34 LH, no es posible imputar las consecuencias de la incapacidad del Registro para evitar esta contradicción al que sea sólo inmatriculante o adquirente a título gratuito. Todas las inscripciones tienen la misma condición y merecen idéntica protección, por lo que la existencia de dos asientos contradictorios debe generar la pérdida de los efectos tabulares en ambas hojas registrales. El papel central que desempeña el

principio de legitimación determina que si su eficacia jurídica queda en suspenso también se anulan los demás efectos que en él se fundamentan. La fe pública registral puede amparar al tercero hipotecario de los vicios de la titularidad del transmitente frente a derechos y adquisiciones anteriores no registradas, pero no frente a las adquisiciones paralelas que hayan sido inscritas en otros folios registrales. Aunque la fe pública es la más intensa protección que el sistema de publicidad tabular puede conceder no es la única vía de defensa del titular inscrito y, además, tiene un ámbito de aplicación que le es propio, de modo que si no acaece el supuesto de hecho concreto no ha lugar a la aplicación del artículo 34 LH²⁷.

2. LA POSICIÓN AFIRMATIVA: LA DOCTRINA JURISPRUDENCIAL FIJADA POR LA STS DE 19 DE MAYO DE 2015

Ya en la doctrina se manejaba la tesis de la protección del tercero hipotecario en las situaciones de doble inmatriculación en las que quedaba demostrado que sólo uno de los litigantes reunía los requisitos del artículo 34 LH²⁸. En consecuencia, procedería la virtualidad del principio de fe pública registral cuando fuera un tercero hipotecario quien adquiriese de alguno de los dos titulares inmatriculados y cumpliese todos y cada uno de los presupuestos del artículo 34 LH, por supuesto, incluida la buena fe exigible hasta el momento mismo de la inscripción²⁹. El hecho de que la finca litigiosa constase también en el Registro de la Propiedad a nombre de un sujeto distinto del transmitente o ejecutado judicialmente —en los supuestos de venta judicial del inmueble—, no sería obstáculo para la protección del tercero hipotecario del artículo 34 LH, cuando esta circunstancia no constase expresamente en el folio registral de la finca adquirida, mediante la nota marginal correspondiente establecida conforme al tácitamente derogado artículo 313.3ª RH, hoy artículo 209 LH. De este modo, la defensa del tercero hipotecario sería una exigencia legal derivada del reconocimiento tácito de las adquisiciones a *non domino* en el artículo 609 CC y de la fundamental e importantísima defensa del tráfico jurídico inmobiliario, finalidad última del sistema registral español, consagrada esencialmente en el susodicho artículo 34 LH. Esto implica que la figura del tercero hipotecario es, en todo caso, preferente en el caso de doble inmatriculación, salvo que el otro litigante goce también de la protección del mismo artículo 34 LH o haya logrado usucapir *contra tabulas*.

También el Tribunal Supremo, Sala 1ª Civil, acogió y sustentó esta tesis de la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 LH en los supuestos de doble inmatriculación en numerosas sentencias, como, por ejemplo, y entre otras, las de 30 de diciembre de 1993, de 1 de marzo de 1997 —«sólo en el caso de que ninguno de los dos titulares registrales reúna la expresada condición

habrá de resolverse el conflicto conforme a las normas de Derecho civil puro»—, de 9 de diciembre de 1997, de 9 de mayo de 2003 —«...la cuestión primera a resolver consiste en resolver si, en los casos de doble inmatriculación registral, tiene o no preferencia la inscripción en favor del tercero protegido por la fe pública registral, a cuyo respecto ha de estarse a lo declarado en S de 9 de diciembre de 1997 en el sentido de que *el conflicto ha de resolverse, conforme a los principios hipotecarios, en favor del tercero protegido por la fe pública registral*»—; de 28 de julio de 2003 —«... a la situación debatida no es aplicable la normativa de la doble venta, sino que constituye un caso de doble inmatriculación de las dos edificaciones en litigio, que debe ser resuelto atendiendo en primer lugar a la condición de tercero hipotecario de alguno de los dos titulares»—; de 20 de marzo de 2007, de 30 de junio de 2008 —debe protegerse al tercero hipotecario del art. 34 LH, pues se trata de «una finca en la que no figuraba en el Registro Nota Marginal alguna que hiciese dudar de la titularidad de la finca por la transmitente, y sin que sea dable obligar a los adquirentes a realizar un análisis exhaustivo del origen del derecho de quien les vende para fundamentar su buena fe, bastando la comprobación de la finca en el Registro para adquirir su titularidad en los mismos términos en los que aparezca inscrita y sin que les sean oponibles realidades jurídicas no recogidas en el Registro»—, de 5 de noviembre de 2009 —«En todo caso, el supuesto de doble inmatriculación se resuelve a favor del tercero hipotecario, como dice la sentencia de instancia... ya que la sociedad demandante es un claro tercero hipotecario y los demandados no son terceros hipotecarios...» conforme al art. 34 LH—, etc.

También en la jurisprudencia menor, por ejemplo, la SAP de Zaragoza (Sección 4ª Civil) de 3 de diciembre de 2004, siguiendo a las mencionadas SSTs de 9 de mayo y de 28 de julio de 2003, resolvió «la situación de doble inmatriculación de la aludida finca conforme a los principios de derecho hipotecario derivados del artículo 34 de la LH, manteniendo al tercero hipotecario, el hoy actor, en su adquisición» definitiva, frente a quien no reunía tales circunstancias; la indicada ya SAP de Valencia (Sección 7ª Civil) de 29 de abril de 2013 determinó que debía «resolverse el supuesto doble inmatriculación con sujeción a las normas de derecho hipotecario y no por las de derecho civil puro como sostiene la Abogacía del Estado, por cuanto sólo la demandada ostenta la condición de tercer hipotecario a los efectos previstos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria»; la SAP de Vizcaya (Sección 3ª Civil) de 24 de octubre de 2014 que concluyó que, en principio, se reserva «la resolución del contencioso al derecho civil puro, con lo que la cuestión pasa a ser un mero problema dominical extrarregistral y de derecho civil que exige el ejercicio de una acción declarativa de dominio o reivindicatoria (S. 29-5-1997), salvo en el caso de que uno de los titulares registrales reúna la condición de tercero hipotecario y no el otro, pues, en tal caso, el conflicto deberá ser

resuelto a favor del tercero protegido por la Fe Pública, conforme a los principios hipotecarios y especialmente, al art. 34 LH...»; etc.

Pues bien, esta doctrina jurisprudencial se consolidó en la relevante STS de 19 de mayo de 2015. Parte la resolución del Alto Tribunal de la idea de que la doctrina de la neutralización recíproca de los principios registrales, en los supuestos de inmatriculación plural, no puede ser «aplicada de un modo absoluto o dogmático, esto es, como condicionante *ab initio* (desde el inicio) de la vigencia del propio principio de la fe pública registral, sino sólo en atención a las limitaciones que presente su desarrollo lógico-jurídico en el curso o recorrido que se proyecte, de acuerdo con las circunstancias y datos registrales del caso objeto de examen. Cuestión que, entre otros extremos, podrá llevar a que en determinados casos su recorrido resulte agotado cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 LH. Pero igualmente, su curso o recorrido no quedará agotado en aquellos supuestos, como el caso que nos ocupa, en donde la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de un titular registral frente a otro que ostente la condición de tercero hipotecario, resultando preferido éste último...». Por tanto, en esta sede de doble inmatriculación, la neutralización del principio de fe pública registral sólo procederá cuando ambos contendientes reúnan todos los requisitos del tercero hipotecario del artículo 34 LH, pero no, como sucede en la hipótesis resuelta por la susodicha STS de 19 de mayo de 2015, cuando es reconocida «la condición de tercero del artículo 34 LH a uno sólo de los titulares registrales en liza».

Además, sigue diciendo esta estudiada STS de 19 de mayo de 2015 que a favor de esta solución de la aplicación del principio de fe pública registral no sólo juega, como se ha indicado, «la *vis atractiva* que en el plano conceptual, como todo principio, tiene el principio de la fe pública registral (del artículo 34 LH), sino también la posición central que ocupa este principio en orden a la seguridad del tráfico inmobiliario registral en su conjunto». Esto es, el postulado de fe pública registral del artículo 34 LH tiene tal trascendencia en la regulación del sistema registral español, en la resolución de conflictos que esta normativa pretende realizar que, de concurrir tal principio en sólo uno de los litigantes, debe prevalecer indudablemente como principio hipotecario cardinal que es, «como eje del sistema registral» que supone [SSTS de 5 de mayo de 2008 y de 20 de julio de 2010], y como piedra angular en el que se asienta el sistema registral inmobiliario español. De este modo, el Registro de la Propiedad es un instrumento o cauce ideado por la Ley Hipotecaria para favorecer la seguridad jurídica de las relaciones inmobiliarias. Por este motivo, el Registro ampara a quienes inscriben en él sus derechos reales. Esta defensa del titular registral se fundamenta en la presunción de validez derivada del empleo de titulación pública para la inscrip-

ción y de la calificación a través de la cual el registrador se cerciora de la validez formal y material de los títulos presentados. Por ello, la seguridad del tráfico inmobiliario protege a los que actúan conforme a la apariencia jurídica legítimamente generada, de tal modo que proporciona al tercero que inscribe en el Registro un nuevo título con el que justificar su adquisición y permite, a lo más, que el antiguo propietario despojado sea compensado económicamente. Se trata, por tanto, del anhelo de protección de los terceros de buena fe que ha fundamentado el desarrollo de los modernos Registros de la Propiedad³⁰.

Por último, no puede olvidarse que, como también mantiene esta notable STS de 19 de mayo de 2015, para «la determinación del titular dominical con mejor derecho no parece que puedan excluirse las normas hipotecarias de contenido material que, como tales, deben considerarse desarrollos del Derecho civil, casos, entre otros, del citado artículo 34 ó (*sic*) de los artículos 35 y 36 de la LH, que regulan la adquisición del dominio y de derechos reales a través de la prescripción adquisitiva (usucapión) en relación con el Registro de la Propiedad». De este modo, la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 LH, cuando proceda para solventar los supuestos de doble inmatriculación, también supone resolver la cuestión a través de las normas sustantivas del Derecho Civil. En efecto, el envío en general al Derecho Civil puro como mecanismo decisorio de la cuestión debatida no debe entenderse rígidamente o como expresivo de la absoluta exclusión de toda norma o principio hipotecario, porque debe tenerse en cuenta que el Derecho Hipotecario es tan Derecho Civil como el contenido en el propio Código Civil³¹.

Posteriormente, nuestro Tribunal Supremo, Sala 1ª Civil, partiendo de la protección del tercero hipotecario de buena fe del artículo 34 LH, ha admitido a trámite los recursos de casación en esta materia por infracción de la doctrina jurisprudencial sentada por la estudiada STS de 19 de mayo de 2015, tratándose de sentencias de Audiencias Provinciales que, en materia de doble inmatriculación, seguían aplicando la doctrina sobre la neutralización de los principios registrales y la aplicación del Derecho Civil puro en los supuestos en los que concurriera un único titular registral que cumpliera los presupuestos del artículo 34 LH: así, por ejemplo, en los AATS de 20 de julio de 2020, de 26 de octubre de 2022 y de 21 de febrero de 2024.

En la jurisprudencia menor, por ejemplo, la SAP de Cuenca (Sección 1ª Civil) de 11 de diciembre de 2018 aplica esta misma doctrina jurisprudencial fijada por la analizada STS de 19 de mayo de 2015: «El principio de doble inmatriculación y la consecuencia de la aplicación del “derecho civil puro” por contra a la legislación tabular, se aplica entre dos títulos en el que ambos adquirentes ostentan la condición de “tercero” o acceden al Registro con títulos similares, en el que dichos títulos compiten. Por el contrario, no es el supuesto... (del demandado)

quién (*sic*) accede al Registro en virtud de su propio título que no ha sido atacado nunca de nulidad, y al que el artículo 34 LH protege». En igual sentido, por ejemplo, la SAP de Barcelona (Sección 1ª Civil) de 30 de noviembre de 2020 expone que esta «doctrina es aplicable al caso al existir un conflicto entre una titularidad de la actora amparada por la fe pública registral, al haberse adquirido de buena fe, a título oneroso y con justo título, respecto de aquella adquirida a título gratuito por la demandada, por lo que ante el presente caso de doble inmatriculación registral la adquisición que ha de ser protegida es la de la actora»; la SAP de Las Palmas (Sección 5ª Civil) de 26 de julio de 2021 entiende aplicable el Derecho Civil puro únicamente «cuando la doble inmatriculación dé lugar a la confrontación de varios titulares registrales que ostenten la condición de tercero de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 34 LH»; la SAP de Madrid (Sección 11ª Civil) de 12 de mayo de 2022 mantiene que en estos supuestos prevalecerá «quien es tercero hipotecario sobre quien no lo sea (STS 1ª 144/2015) fijando doctrina»; la SAP de Las Palmas (Sección 3ª Civil) de 17 de octubre de 2024 confirma que resulta «de aplicación la anterior doctrina jurisprudencial que considera que en estos casos la doble inmatriculación no puede resolverse con la neutralización de los principios registrales y la aplicación de las normas de Derecho Civil puro, sino que ha de protegerse a quien ostenta la condición de tercero del art 34 LH conforme a la vigencia del principio de fe pública registral. Y la adquisición de los demandados, titulares registrales... que tienen la condición de terceros hipotecarios debe ser protegida..., como resulta de la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de mayo de 2015»; y la SAP de Las Palmas (Sección 3ª Civil) de 13 de febrero de 2025 concluye que únicamente cuando los terceros no tengan la condición «de terceros del artículo 34 LH», es cuando «el título de dominio de los actores deba prevalecer conforme a las normas de derecho civil puro».

III. CONCLUSIONES

I. La doble inmatriculación tiene lugar cuando una misma finca o parte de ella está registrada, voluntaria o erróneamente, dos o más veces en el Registro de la Propiedad, lo que planteará notorias dificultades cuando afecta a varios inmatriculantes o a los adquirentes de estos.

II. Derogado tácitamente el artículo 313.3ª RH, el vigente artículo 209 LH fija un expediente de jurisdicción voluntaria, a cargo del Registrador de la Propiedad, para intentar enmendar la duplicidad de los asientos incompatibles, recurso legal que no cierra el Registro ni concede al encargado del Registro capacidad decisoria sobre la definitiva titularidad dominical, de modo que, terminado sin acuerdo, habrá de acudir al proceso declarativo correspondiente.

III. La jurisprudencia y la doctrina defendían la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio fuere de mejor condición conforme al Derecho Civil puro, con suspensión o neutralización de todos los principios hipotecarios. Ciertamente, esto tenía sentido cuando se trataba de varios inmatriculantes puros, en cuanto que respecto de ninguno de ellos podía darse el presupuesto de adquisición de un titular registral. En cambio, tratándose de adquirente o adquirentes de uno o varios inmatriculantes, aquí sí que podría darse la aplicación del principio de fe pública registral del artículo 34 LH respecto del posible tercero hipotecario, neutralizándose, eso sí, la virtualidad del postulado cuando dicha cualidad concurriera en todos los diversos adquirentes.

IV. Si, como consecuencia de una doble inmatriculación, sólo uno de los titulares registrales tiene la cualidad de tercero hipotecario del artículo 34 LH existen dos posiciones doctrinales y jurisprudenciales:

1ª. La tesis negativa, que razona que si se considerara preferente la inscripción de quien fuera tercero hipotecario según el artículo 34 LH, los restantes titulares registrales —el que fuese sólo inmatriculante o el adquirente a título gratuito de un inmatriculante— perderían definitivamente su derecho aunque sus títulos inscritos fueran civilmente prevalentes, lo que vulneraría la seguridad de todo titular inscrito (*ex art. 38.1º LH*).

2ª. La tesis afirmativa, que se consolidó en la relevante STS de 19 de mayo de 2015, que determina que la neutralización recíproca de los principios hipotecarios, entre ellos el de fe pública registral del artículo 34 LH, y la aplicación del Derecho Civil puro, no tiene lugar cuando la condición de tercero hipotecario únicamente concurre en uno de los titulares registrales en litigio, y ello en orden a la fundamental seguridad del tráfico inmobiliario registral.

IV. ÍNDICE DE RESOLUCIONES CITADAS

Sala Primera del Tribunal Supremo

- STS de 27 de febrero de 2025 (JUR 2025/34629)
- STS de 16 de enero de 2025 (JUR 2025/6494)
- STS de 11 de noviembre de 2024 (JUR 2024/433934)
- ATS de 21 de febrero de 2024 (JUR 2024/648603)
- ATS de 26 de octubre de 2022 (JUR 2022/342611)
- ATS de 20 de julio de 2020 (JUR 2022/2572903)
- STS de 1 de marzo de 2016 (RJ 2016/927)
- STS de 19 de mayo de 2015 (RJ 2015/2612)
- STS de 29 de octubre de 2013 (RJ 2013/7067)
- STS de 31 de mayo de 2013 (RJ 2013/4964)

- STS de 4 de abril de 2013 (RJ 2013/3489)
- STS de 19 de noviembre de 2012 (RJ 2013/1246)
- STS de 18 de mayo de 2012 (RJ 2012/6357)
- STS de 25 de enero de 2012 (RJ 2012/3657)
- STS de 23 de septiembre de 2011 (RJ 2012/3376)
- STS de 2 de junio de 2011 (RJ 2011/4263)
- STS de 13 de mayo de 2011 (RJ 2011/3858)
- STS de 20 de julio de 2010 (RJ 2010/6561)
- STS de 5 de noviembre de 2009 (RJ 2009/7282)
- STS de 30 de junio de 2008 (RJ 2008/3317)
- STS de 6 de mayo de 2008 (RJ 2008/2825)
- STS de 5 de mayo de 2008 (RJ 2008/5502)
- STS de 30 de abril de 2008 (RJ 2008/2684)
- STS de 12 de febrero de 2008 (RJ 2008/1398)
- STS de 20 de marzo de 2007 (RJ 2007/1849)
- STS de 12 de diciembre de 2005 (RJ 2006/193)
- STS de 11 de octubre de 2004 (RJ 2004/6643)
- STS de 28 de julio de 2003 (RJ 2003/6586)
- STS de 9 de mayo de 2003 (RJ 2003/3892)
- STS de 18 de diciembre de 2000 (RJ 2000/10397)
- STS de 14 de octubre de 2000 (RJ 2000/7730)
- STS de 12 de marzo de 1999 (RJ 1999/2145)
- STS de 9 de diciembre de 1997 (RJ 1997/8731)
- STS de 29 de mayo de 1997 (RJ 1997/4327)
- STS de 1 de marzo de 1997 (RJ 1997/1634)
- STS de 25 de mayo de 1995 (RJ 1995/4127)
- STS de 30 de septiembre de 1994 (RJ 1994/7142)
- STS de 30 de diciembre de 1993 (JUR 1993/4940)
- STS de 8 de febrero de 1991 (RJ 1991/1155)
- STS de 30 de noviembre de 1989 (RJ 1989/7934)
- STS de 12 de mayo de 1983 (RJ 1983/2686)
- STS de 3 de julio de 1981 (RJ 1981/3043)

Tribunales Superiores de Justicia de Comunidades Autónomas

- STSJ de Galicia (Sala de lo Civil y Penal) de 4 de octubre de 2016 (JUR 2016/233340)
- STSJ de Navarra (Sala de lo Civil y Penal) de 9 de diciembre de 2014 (RJ 2014/6741)
- STSJ de Navarra (Sala de lo Civil y Penal) de 28 de abril de 2008 (RJ 2009/306)

- STSJ de Navarra (Sala de lo Civil y Penal) de 14 de junio de 2005 (RJ 2005/4964)

Audiencias Provinciales

- SAP de Huelva (Sección 2ª Civil) de 30 de abril de 2025 (JUR 2025/248281)
- SAP de Murcia (Sección 1ª Civil) de 10 de abril de 2025 (JUR 2025/154720)
- SAP de Granada (Sección 3ª Civil) de 7 de abril de 2025 (JUR 2025/208927)
- AAP de Asturias (Sección 7ª Civil) de 2 de abril de 2025 (JUR 2025/163549)
- SAP de Madrid (Sección 11ª Civil) de 31 de marzo de 2025 (JUR 2025/149223)
- SAP de Albacete (Sección 1ª Civil) de 24 de marzo de 2025 (JUR 2025/238008)
- SAP de León (Sección 1ª Civil) de 5 de marzo de 2025 (JUR 2025/110559)
- SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 24 de febrero de 2025 (JUR 2025/90391)
- SAP de Gerona (Sección 2ª Civil) de 17 de febrero de 2025 (JUR 2025/904706)
- SAP de Las Palmas (Sección 3ª Civil) de 13 de febrero de 2025 (JUR 2025/1272065)
- SAP de Sevilla (Sección 6ª Civil) de 3 de febrero de 2025 (JUR 2025/180162)
- SAP de Alicante (Sección 6ª Civil) de 13 de enero de 2025 (JUR 2025/87510)
- SAP de Granada (Sección 3ª Civil) de 7 de enero de 2025 (JUR 2025/615425)
- SAP de Málaga (Sección 6ª Civil) de 23 de diciembre de 2024 (JUR 2024/547388)
- SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª Civil) de 18 de diciembre de 2024 (JUR 2024/566611)
- SAP de Granada (Sección 4ª Civil) de 19 de noviembre de 2024 (JUR 2024/516940)
- SAP de Las Palmas (Sección 3ª Civil) de 17 de octubre de 2024 (JUR 2024/5633975)
- SAP de Huelva (Sección 2ª Civil) de 25 de septiembre de 2024 (JUR 2024/5122655)

- SAP de Las Palmas (Sección 4ª Civil) de 13 de septiembre de 2024 (JUR 2024/491074)
- SAP de Almería (Sección 1ª Civil) de 3 de septiembre de 2024 (JUR 2024/451960)
- SAP Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª Civil) de 13 de junio de 2024 (JUR 2024/3719945)
- SAP de Alicante (Sección 9ª Civil) de 29 de febrero de 2024 (JUR 2024/1805436)
- SAP de Ciudad Real (Sección 2ª Civil) de 28 de julio de 2023 (JUR 2023/4076046)
- SAP de Huesca (Sección 1ª Civil) de 29 de junio de 2022 (JUR 2022/2763896)
- SAP de Ciudad Real (Sección 1ª Civil) de 26 de mayo de 2022 (JUR 2022/2876166)
- SAP de Madrid (Sección 11ª Civil) de 12 de mayo de 2022 (JUR 2022/2297395)
- SAP de Huesca (Sección 1ª Civil) de 12 de abril de 2022 (JUR 2022/2253576)
- SAP de Gerona (Sección 2ª Civil) de 11 de febrero de 2022 (JUR 2022/1400936)
- SAP de Málaga (Sección 4ª Civil) de 13 de septiembre de 2021 (JUR 2022/516716)
- SAP de Las Palmas (Sección 5ª Civil) de 26 de julio de 2021 (JUR 2021/3895086)
- SAP de Almería (Sección 1ª Civil) de 25 de mayo de 2021 (JUR 2024/434008)
- SAP de Castellón (Sección 3ª Civil) de 11 de enero de 2021 (JUR 2021/1645296)
- SAP de Madrid (Sección 8ª Civil) de 30 de diciembre de 2020 (JUR 2021/1316766)
- SAP de Barcelona (Sección 1ª Civil) de 30 de noviembre de 2020 (JUR 2021/9762)
- SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª Civil) de 24 de julio de 2020 (JUR 2020/3492136)
- SAP de Tarragona (Sección 3ª Civil) de 11 de junio de 2020 (JUR 2020/220816)
- SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 3ª Civil) de 29 de mayo de 2020 (JUR 2020/2794516)
- SAP de Navarra (Sección 3ª Civil) de 4 de mayo de 2020 (JUR 2020/3652646)

- SAP de Valencia (Sección 11ª Civil) de 20 de enero de 2020 (JUR 2020/2065806)
- SAP de Navarra (Sección 3ª Civil) de 23 de diciembre de 2019 (JUR 2020/103920)
- SAP de Santa Cruz de Tenerife (Sección 4ª Civil) de 28 de enero de 2019 (JUR 2019/2351866)
- SAP de Cuenca (Sección 1ª Civil) de 11 de diciembre de 2018 (JUR 2019/362956)
- SAP de Las Palmas (Sección 5ª Civil) de 21 de mayo de 2018 (JUR 2018/2681626)
- SAP de Asturias (Sección 6ª Civil) de 31 de marzo de 2017 (AC 2017/1018)
- SAP de Badajoz (Sección 3ª Civil) de 22 de marzo de 2017 (JUR 2017/101307)
- SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 6 de octubre de 2016 (JUR 2016/257421)
- SAP de Valencia (Sección 11ª Civil) de 20 de julio de 2016 (JUR 2016/226503)
- SAP de Albacete (Sección 1ª Civil) de 20 de abril de 2016 (JUR 2016/111689)
- SAP de Alicante (Sección 6ª Civil) de 2 de diciembre de 2014 (JUR 2015/93771)
- SAP de Vizcaya (Sección 3ª Civil) de 24 de octubre de 2014 (JUR 2015/14837)
- SAP de Valencia (Sección 7ª Civil) de 29 de abril de 2013 (JUR 2013/254319)
- SAP de La Coruña (Sección 3ª Civil) de 26 de octubre de 2012 (JUR 2012/374109)
- SAP de Islas Baleares (Sección 3ª Civil) de 15 de octubre de 2012 (JUR 2012/372073)
- SAP de Almería (Sección 3ª Civil) de 9 de octubre de 2012 (JUR 2013/134947)
- SAP de Segovia (Sección 1ª Civil) de 28 de septiembre de 2012 (JUR 2012/377235)
- SAP de Madrid (Sección 25ª Civil) de 18 de mayo de 2012 (AC 2012/483)
- SAP de Murcia (Sección 4ª Civil) de 17 de mayo de 2012 (JUR 2012/232288)
- SAP de León (Sección 2ª Civil) de 2 de febrero de 2012 (JUR 2012/66273)
- SAP de Murcia (Sección 5ª Civil) de 22 de noviembre de 2011 (JUR 2011/426137)

- SAP de Cádiz (Sección 2ª Civil) de 28 de junio de 2011 (JUR 2011/325301)
- SAP de Valencia (Sección 6ª Civil) de 3 de mayo de 2011 (AC 2011/1400)
- AAP de Murcia (Sección 5ª Civil) de 13 de abril de 2011 (JUR 2011/215592)
- SAP de Guipúzcoa (Sección 2ª Civil) de 7 de marzo de 2011 (JUR 2014/180689)
- SAP de Cádiz (Sección 2ª Civil) de 19 de enero de 2011 (JUR 2011/244179)
- SAP de Cáceres (Sección 1ª Civil) de 15 de noviembre de 2010 (JUR 2011/37289)
- SAP de Madrid (Sección 9ª Civil) de 14 de octubre de 2010 (JUR 2011/17750)
- SAP de Murcia (Sección 1ª Civil) de 10 de mayo de 2010 (JUR 2010/240009)
- SAP de Jaén (Sección 3ª Civil) de 16 de abril de 2010 (JUR 2010/217862)
- SAP de Las Palmas (Sección 4ª Civil) de 30 de marzo de 2010 (AC 2010/1576)
- SAP de Las Palmas (Sección 4ª Civil) de 4 de marzo de 2010 (JUR 2011/13146)
- SAP de Alicante (Sección 9ª Civil) de 19 de enero de 2010 (JUR 2010/114368)
- SAP de Cantabria (Sección 4ª Civil) de 12 de mayo de 2005 (JUR 2005/277293)
- SAP de Zaragoza (Sección 4ª Civil) de 3 de diciembre de 2004 (JUR 2005/35022)

Resoluciones de la antigua Dirección General de los Registros y del Notariado

- Resolución de 10 de octubre de 2019 (RJ 2019/4758)
- Resolución de 6 de agosto de 2019 (RJ 2019/4142)
- Resolución de 5 de diciembre de 2018 (RJ 2018/5923)
- Resolución de 3 de octubre de 2018 (RJ 2018/4322)
- Resolución de 19 de julio de 2018 (RJ 2018/3173)
- Resolución de 22 de noviembre de 2016 (RJ 2016/6120)
- Resolución de 26 de julio de 2016 (RJ 2016/5257)
- Resolución de 21 de diciembre de 2015 (RJ 2015/6601)
- Resolución de 2 de diciembre de 2014 (RJ 2014/6725)
- Resolución de 26 de febrero de 2013 (RJ 2013/2136)

Resoluciones de la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

- Resolución de 28 de julio de 2025 (JUR 2025/313822)

- Resolución de 24 de julio de 2025 (JUR 2025/313298)
- Resolución de 8 de julio de 2025 (JUR 2025/212901)
- Resolución de 23 de junio de 2025 (JUR 2025/212833)
- Resolución de 10 de junio de 2025 (JUR 2025/177635)
- Resolución de 4 de junio de 2025 (JUR 2025/175781)
- Resolución de 8 de mayo de 2025 (JUR 2025/145506)
- Resolución de 7 de mayo de 2025 (JUR 2025/141664)
- Resolución de 24 de febrero de 2025 (JUR 2025/46522)
- Resolución de 12 de febrero de 2025 (JUR 2025/23610)
- Resolución de 30 de enero de 2025 (JUR 2025/17531)
- Resolución de 10 de julio de 2024 (JUR 2024/240780)
- Resolución de 21 de mayo de 2024 (JUR 2024/208448)
- Resolución de 11 de abril de 2024 (JUR 2024/120586)
- Resolución de 30 de enero de 2024 (JUR 2024/73152)
- Resolución de 8 de noviembre de 2023 (JUR 2023/426387)
- Resolución de 24 de octubre de 2023 (JUR 2023/417599)
- Resolución de 13 de septiembre de 2023 (JUR 2023/385952)
- Resolución de 25 de julio de 2023 (JUR 2023/362564)
- Resolución de 10 de mayo de 2023 (JUR 2023/347759)
- Resolución de 8 de marzo de 2023 (RJ 2023/4039)
- Resolución de 6 de marzo de 2023 (RJ 2023/1621)
- Resolución de 12 de diciembre de 2022 (RJ 2023/5440)
- Resolución de 20 de octubre de 2022 (RJ 2023/5354)
- Resolución de 17 de agosto de 2022 (RJ 2023/5311)
- Resolución de 17 de agosto de 2022 (JUR 2022/443537)
- Resolución de 27 de julio de 2022 (RJ 2023/573)
- Resolución de 1 de febrero de 2022 (RJ 2022/4534)
- Resolución de 8 de septiembre de 2021 (RJ 2021/4696)
- Resolución de 4 de marzo de 2021 (RJ 2021/1546)
- Resolución de 30 de octubre de 2020 (RJ 2020/5466)
- Resolución de 20 de octubre de 2020 (JUR 2020/375251)
- Resolución de 14 de octubre de 2020 (RJ 2020/4305)
- Resolución de 3 de septiembre de 2020 (JUR 2020/375007)

V. BIBLIOGRAFÍA

ARRIETA SEVILLA, L. J. (2018). La subsanación de la doble inmatriculación, en *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*, García García, J. A. (Coord.), Cizur Menor (Navarra): Civitas Thomson Reuters, 309-328.

- (2016). Comentario a la Sentencia de 19 de mayo de 2015. Doble inmatriculación, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 100, 383-416.
 - (2012). Comentario a la Sentencia de 23 de septiembre de 2011. Doble inmatriculación registral. Modificación de la descripción tabular de fincas registrales. Tercero hipotecario. Usucapción ordinaria. Accesión, *Cuadernos Civitas de Jurisprudencia Civil*, núm. 88, 509-536.
 - (2009). *La doble inmatriculación registral*, Cizur Menor (Navarra): Aranzadi-Thomson Reuters.
 - (2009). Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapción: comentario a la STSJ Navarra de 28 de abril de 2008, *Revista Jurídica de Navarra*, enero-junio, núm. 47, 183-201.
- CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA, L. M^a. (1994). El principio registral de legitimación, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 625, 2311-2388.
- CLEMENTE MEORO, M. (2007). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*, Valencia: Tirant lo Blanch.
- DOMÍNGUEZ CALATAYUD, V. (2016). Doble inmatriculación por error y tercero hipotecario: Comentario de la sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2013 (1829/2013), en *Comentarios a las sentencias de unificación de doctrina: Civil y Mercantil*, Mariano Yzquierdo Tolsada (Dir.), Vol. 6, Madrid: Dykinson, 569-582.
- FABRE LAFUENTE, I. (2021). El tratamiento de la doble inmatriculación en la actual normativa hipotecaria española. Nuevas perspectivas: la coordinación Catastro-Registro de la Propiedad, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 788, 3305-3368.
- GARCÍA GARCÍA, A. (2024). Apuntes sobre doble inmatriculación, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 801, 133-168.
- GARCÍA-MONGE Y MARTÍN, J. (1965). El tercero hipotecario ante la doble inmatriculación, *Revista de Derecho Privado*, 845-876.
- GÓMEZ PERALS, M. (2022). Panorama de la Ley 13/2015 de Reforma de la Ley Hipotecaria y del Catastro Inmobiliario y su posible reflejo reglamentario, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 790, 845-904.
- GORDILLO CAÑAS, A. (2008). El principio de fe pública registral (II), *Anuario de Derecho Civil*, núm. 61, 3^o, 1057-1216.
- JIMÉNEZ HERNÁNDEZ, J. I. (1999). Algunas consideraciones en torno a la doble inmatriculación, en *Libro homenaje a Jesús López Medel*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, 825-836.
- LÓPEZ MEDEL, J. (1999). La doble inmatriculación y los efectos de la informatización, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 655, 2413-2422.
- PAU PEDRÓN, A. (2005). Los rasgos del moderno Derecho hipotecario, *Anales de la Real Academia de Jurisprudencia y Legislación*, núm. 35, 579-608.
- PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS, M. (2001). *Derechos Reales. Derecho Hipotecario*, T. II, Madrid: Centro de estudios Registrales.
- ROCA SASTRE, R. M^a, ROCA-SASTRE MUNCUNILL, L. y BERNÁ I XIRGO, J. (2008). *Derecho Hipotecario*, T. IV, Barcelona: Bosch.

- RODRÍGUEZ MÉNDEZ, F. J. (2021). Aproximación al concepto de la doble inmatriculación, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 91, 65-105.
- ROGEL VIDE, C. (2008). *Derecho de Cosas*, Madrid: Reus.
- SABORIDO SÁNCHEZ, P. (2017). La protección del usuario registral a través de la reforma de los principios registrales: (al hilo de la búsqueda de coordinación entre Registro y Catastro), *Revista de Derecho Civil*, Vol. 4, núm. 4 (octubre-diciembre), 87-122.
- (2008). *Reflexiones sobre el tercero hipotecario*, Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- SÁNCHEZ CORONADO, C. A. (2023). Tutela de la propiedad inmueble en casos de doble inmatriculación, *THĒMIS-Revista de Derecho*, núm. 83, 185-202.
- SÁNCHEZ HERNÁNDEZ, C. (2005). Resolución de conflictos en las adquisiciones inmobiliarias: venta de cosa ajena y doble inmatriculación. Comentario a la STS de 11 de octubre de 2004 (RJ 2004, 6643), *Revista Aranzadi de derecho patrimonial*, núm. 15, 393-400.
- VALLET DE GOYTISOLO, J. B. (1973). *Estudios sobre Derecho de cosas*, Madrid: Montecorvo.
- VELA SÁNCHEZ, A. J. (2025). ¿En qué momento debe concurrir la buena fe del tercero hipotecario del artículo 34 LH en sede de ventas judiciales inmobiliarias? A propósito de la reciente STS (1ª Civil) de 16 de enero de 2025, *Diario La Ley*, núm. 10707, 1-18.
- (2015). Doble inmatriculación y principio de fe pública registral. A propósito de la STS de 19 de mayo de 2015, *Diario La Ley*, núm. 8668, 14-19.
- (2009). *Adquisición de la propiedad y aplicación del principio de fe pública registral en las ventas judiciales inmobiliarias*. Cizur Menor (Navarra): Aranzadi-Thomson Reuters.

NOTAS

¹ Cfr. JIMÉNEZ HERNÁNDEZ (1999, pp. 825-826), ROGEL VIDE (2008, pp. 76-77), ROCA SASTRE (2008, p. 75) y RODRÍGUEZ MÉNDEZ (*BCRE*, 2021, pp. 68-69). En cambio, GORDILLO CAÑAS (*ADC*, 2008, p. 1208), entiende que no debe tratarse como un supuesto de doble inmatriculación el caso «en que el primero o anterior comprador de un mismo vendedor lograra irregularmente inmatricular la finca pretendidamente adquirida cuando ésta ya figuraba inscrita o cuando fue anteriormente inmatriculada por otro comprador posterior a él pero que se le adelantó en la inmatriculación. Esta inscripción del primer comprador no puede desvirtuar por sí sola la preferencia que la ley concede al causahabiente de un mismo vendedor que es primero en la inscripción. Mantener lo contrario sería tanto como negar frontalmente la ventaja que la ley atribuye a la prioridad en la inscripción, tanto cuando ésta actúa al interior del principio de fe pública registral como cuando lo hace fuera de él y en sintonía con el principio de inoponibilidad (art. 1473, II CC)». Para una visión general de este tema de la doble inmatriculación y su relación con el principio de fe pública registral del artículo 34 LH, *vid.* VELA SÁNCHEZ: *Diario La Ley*, 2015, pp. 1 y ss.

² Así, por ejemplo, la SAP de León (Sección 1ª Civil) de 5 de marzo de 2025 expone, acertadamente, que: «Como ha declarado la Dirección General de los Registros (Resoluciones de 1 de junio de 2017 y 17 de enero de 2018, entre otras), la razón de la intervención de los colindantes en el proceso inmatriculador, o en el de rectificación de los datos descriptivos de una finca inscrita, es evitar que puedan lesionarse sus derechos y evitar asimismo que puedan tener acceso registral situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación; de ahí que su intervención sea esencial, pues son ellos, los colindantes, los más interesados en que la nueva realidad que se pretende reflejar en el Registro no se haga a costa de sus fundos». Recientemente, confirman esta doctrina mantenida por el Centro Directivo las RRDGSJFP de 23 de junio y de 24 y de 28 de julio de 2025.

³ LÓPEZ MEDEL (*RCDI*, 1999, p. 2420) defendía la mecanización informatizada como medio idóneo para obtener descripciones suficientemente precisas de las fincas registrales, junto a una correcta base catastral. Con ello, el problema de la doble inmatriculación quedaría a extinguir, quedando «el residuo de los casos de falsedad, o fraude documental, errores singulares...»; en igual sentido, GARCÍA GARCÍA: *RCDI*, 2024, p. 139. «Los asientos del Registro pueden estar en contradicción con la situación real, bien por referirse a titularidades que nunca han existido válidamente, por hacerlas constar de forma diversa a la verdadera o por no haber constatado su extinción, y lo mismo cabe decir de los títulos que sirven de base a la inscripción» [mencionada SAP de Almería (Sección 3ª Civil) de 9 de octubre de 2012].

⁴ «... el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación respecto de dos 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» (RRDGRN de 21 de diciembre de 2015, de 22 de noviembre de 2016, de 3 de octubre de 2018, de 5 de diciembre de 2018 y de 6 de agosto de 2019 y RRDGSJFP de 3 de septiembre de 2020, de 14 de octubre de 2020, de 8 de septiembre de 2021 y de 30 de enero de 2024).

⁵ *Vid.* ARRIETA SEVILLA (*RJN*, 2009, pp. 193-194), quien advertía que esta «mención, a pesar de su claridad, resulta algo confusa y vaga porque ni establece en qué momento se debe determinar el mejor derecho, ni excluye ningún medio de adquisición para remediar la doble inmatriculación». Además, la función del registrador era meramente preventiva, en tanto que

producida la doble inmatriculación, «ni puede practicar de oficio la nota marginal... ni puede rechazar la inscripción de las transmisiones que efectúen los titulares registrales». La jurisprudencia mantuvo durante un tiempo el criterio de la preferencia de la hoja registral de la finca cuya inmatriculación fuera más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo, pero esta doctrina —como resalta la STS de 18 de diciembre de 2000—, fue abandonada por lo simple de la cuestión, ya que, de ser admisible, hubiese bastado que el legislador así lo hubiese recogido expresamente y haberse ahorrado la remisión a un juicio ordinario declarativo, «cuando la cuestión estaba resuelta con el mero examen de las hojas registrales».

⁶ 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. *Vid.* FABRE LAFUENTE (*RCDI*, 2021, pp. 3305 y ss.) y GÓMEZ PERALS: *RCDI*, 2022, pp. 845 y ss.

⁷ «Siguiendo la doctrina de esta Dirección General para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. Resoluciones de 26 de febrero de 2013 y 2 de diciembre de 2014), la expresión legal de esta regla, así como la de la regla sexta, puede entenderse comprensiva no sólo de los titulares de derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no sólo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas» (citadas RDGRN de 22 de noviembre de 2016 y RDGSJFP de 8 de septiembre de 2021).

⁸ «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)» (RRDGSJFP de 8 de septiembre de 2021 y de 8 de marzo de 2023).

⁹ Esta regulación supone «la exigencia de un control registral mayor del que hasta ahora se determinaba en el art. 313 RH. Este control se refleja en dos momentos. El primero cuando es el propio registrador el que advierte la existencia de la doble inmatriculación. Esto es resultado de la derogación necesaria del principio registral de rogación en este caso. El expediente podrá iniciarse de oficio por parte del registrador, cuestión que solventa en gran medida los problemas prácticos que hasta ahora venían sucediéndose cuando el registrador apreciaba la doble inmatriculación, pero la rigurosa aplicación del principio de rogación impedía su actuación de oficio. La novedosa regulación de este procedimiento afecta como vemos a este principio registral, al suspender su aplicación o adecuarlo al caso de apreciación de doble inmatriculación» (SABORIDO SÁNCHEZ: *RDC*, 2017, p. 108).

¹⁰ *Vid.* ARRIETA SEVILLA: 2018, pp. 390-311. Como indica la ya citada SAP de Cáceres (Sección 1ª Civil) de 15 de noviembre de 2010, siguiendo a la STS de 12 de mayo de 1980, la acción de deslinde «viene instaurada en nuestro Ordenamiento Jurídico como un específico remedio de alcanzar las respectivas delimitaciones de fincas colindantes, pero con indubitada independencia dominical y tan sólo discrepancia en las respectivas superficies, y no para decidir sobre cuestiones de prevalencia dominical en favor de determinado titular». Por otra parte, la RDGSJFP de 25 de julio de 2023 entiende que la existencia de indicio de doble inmatriculación conflictiva es motivo suficiente para suspender la tramitación del expediente recogido en este comentado artículo 199 LH.

¹¹ «El registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación informática para el tratamiento registral de bases

gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican cuáles son las fincas afectadas y la parcela catastral a que se corresponden» (citada RDGSJFP de 14 de octubre de 2020). Por su parte, la RDGSJFP de 10 de junio de 2025 expuso que, una vez efectuada la notificación del inicio del expediente, ante «la incomparecencia de la recurrente, ha sido correcta la actuación de la registradora dando por concluso el expediente, quedando expedita la vía judicial... Eso sí el registrador deberá reflejar por nota marginal el cierre del expediente y las actuaciones hasta entonces realizadas».

¹² CLEMENTE MEORO: 2007, p. 27.

¹³ Que dice: «*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. Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente*».

¹⁴ Que establece que: «*A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos*».

¹⁵ Esta STS resume los criterios que deben tenerse en cuenta para la resolución de los supuestos de doble inmatriculación: «1º No se pueden dar fórmulas genéricas aplicables a todos los casos; 2º Procede atender primeramente a las normas de Derecho Civil, con prevalencia sobre las de Derecho Hipotecario, dando preferencia a la titulación material sobre la formal; 3º La preferencia entre dos títulos inscritos debe buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, alguno de los enumerados en el artículo 609 del Código Civil; y 4º Sólo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a la norma de derecho civil, se acudiría a los principios registrales, que puedan servir para completar o reforzar las titulaciones, añadiendo un soporte suplementario».

¹⁶ «Entre esas normas aplicables ocupa un lugar la reflejada en la regla prior tempore, potior est iure, que atiende a la prioridad de toda adquisición válida respecto de la posterior, ya que, en los casos en que la propiedad haya tenido un titular anterior único, en la transmisión que sea segunda en el tiempo el transmitente carecerá de poder de disposición sobre la cosa en cuanto la misma habrá sido adquirida antes por otro como consecuencia del precedente negocio».

¹⁷ En igual sentido, p.e., la STSJ de Navarra (Sala de lo Civil y Penal) de 14 de junio de 2005 («... con arreglo a una constante y reiterada jurisprudencia, (la doble inmatriculación) al originar la quiebra de los principios rectores del mecanismo tabular (S. 30 diciembre 1993, del Tribunal Supremo) neutraliza la protección registral que a los respectivos titulares dispensan las inscripciones contradictorias (SS. 16 diciembre 1988, 17 febrero y 27 mayo 1992 y 28 enero 1997, del Tribunal Supremo) y ha de ser resuelto con arreglo a las normas de Derecho Civil puro, excluyendo la consideración de las de índole hipotecaria (SS. 8 febrero 1991, 4 octubre y 30 diciembre 1993 y 25 mayo 1995, del Tribunal Supremo)») y la STSJ de Galicia (Sala de lo Civil y Penal) de 4 de octubre de 2016 (no puede «afirmarse que el principio de exactitud privilegie a un titular registral sobre otro, sino que la doble inmatriculación convierte en ineficaz el principio de presunción exactitud registral y así los asientos contradictorios quedan neutralizados, de manera que el problema debe solventarse por la vía del derecho civil puro»). Vid. ARRIETA SEVILLA (CCJC, 2012, pp. 509-510) y SÁNCHEZ HERNÁNDEZ (RADP, 2005, pp. 393-394).

¹⁸ Esta resolución judicial añade que: «En el campo del derecho Civil, son dos los criterios sentados por la doctrina de esta Sala (1ª Civil):

a) el de la prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al derecho Civil, es decir, abstracción hecha de las normas inmobiliarias registrales.

b) El de la prevalencia de la hoja registral de finca cuya inmatriculación sea más antigua por ser la primera que acudió al Registro en orden al tiempo».

¹⁹ Cfr. CABELLO DE LOS COBOS Y MANCHA: *RCDI*, 1994, pp. 2338-2339. Para este autor la legitimidad es el eje central del Registro «porque supone el reconocimiento técnico de la eficacia sustantiva de la publicidad (...), de modo que la inoponibilidad y la fe pública son efectos reflejo de la misma». Igualmente, VALLET DE GOYTISOLO (1973, p. 344), entiende que la «fe pública tiene como premisa necesaria la legitimación; es decir, su base es la presunción legal *iuris tantum* de exactitud del registro, o sea, la titularidad del transferente».

²⁰ GARCÍA-MONGE Y MARTÍN: *RDP*, p. 876. ARRIETA SEVILLA (*CCJC*, 2016, p. 387) advierte que la doble inmatriculación «supone en todo caso una excepción al artículo 34 LH. La justificación de dicha afirmación requiere redescubrir la eficacia general del principio de legitimación registral como fundamento conceptual de la fe pública y reconocer que es necesario compaginar la protección dinámica que el principio de fe pública registral formula con la estática de la inscripción».

²¹ Comentada por DOMÍNGUEZ CALATAYUD: 2016, pp. 569 y ss.

²² Vid. ARRIETA SEVILLA: *RJN*, 2009, pp. 195-199 y La doble..., 2009, p. 47. Por su parte, SABORIDO SÁNCHEZ (*RDC*, 2017, p. 109), entiende también que la «repetición en la descripción de una finca como base de dos diferentes folios registrales exige necesariamente la rectificación del Registro, y la enervación (en el sentido de suspensión) de los principios registrales. De lo contrario, cabría la posibilidad de determinar la adquisición a non domino de un tercero que cumpla con las exigencias del art. 34 LH, frente al verdadero adquirente extrarregistral que también se halla inscrito en el Registro»; criterio que ya había mantenido: 2008, pp. 45-46.

²³ «... la necesidad de prescindir de las normas registrales sólo estaría justificada cuando quienes pretendan la declaración de dominio a su favor sobre la misma finca doblemente inscrita ostenten la cualidad de titulares registrales que les permita hacer valer la presunción de legitimidad del artículo 38 LH, obligando al carente de inscripción a promover la nulidad del título adquisitivo del dominio del titular inscrito. Únicamente entonces podría darse la igualdad de rango y naturaleza en los asientos tabulares, y la contradicción e incompatibilidad neutralizadora de la protección registral, pues sólo hay mutua exclusión cuando ambos pueden hacerla valer. En definitiva, quien no tiene inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad se encuentra frente al principio de presunción de integridad o inoponibilidad recogido en el artículo 32 LH, que protege al titular inscrito de quien no tenga debidamente inscrito su derecho, obligando a éste a acreditar la incorrección tabular» [SAP de Madrid (Sección 25ª Civil) de 18 de mayo de 2012].

²⁴ SABORIDO SÁNCHEZ (*RDC*, 2017, p. 110) y SÁNCHEZ CORONADO (*T-RD*, 2023, p. 189). Por ello, ya PEÑA BERNALDO DE QUIRÓS (2001, pp. 115 y ss.) entendía este supuesto de la doble inmatriculación como una de las excepciones a la protección del principio de fe pública registral del artículo 34 LH a los terceros hipotecarios.

²⁵ PAU PEDRÓN: *ARAJL*, 2005, p. 587.

²⁶ En este sentido, p.e., la SAP de Cantabria (Sección 4ª Civil) de 12 de mayo de 2005 señala que ningún «adquirente según uno de los folios registrales puede oponer contra los inscritos en otro su condición de tercero protegido por la fe pública registral, ni aunque ese otro

titular registral sea el primero en el correspondiente folio, esto es, la persona que inmatriculó la finca».

²⁷ ARRIETA SEVILLA (RJN, 2009, pp. 198-199 y *CCJC*, 2016, p. 389), quien añade en su primer estudio indicado que en «la medida en que la doble inmatriculación produce una situación sumamente patológica y anómala que hace que el Registro tenga un contenido contradictorio, no es conveniente acudir a la figura del tercero hipotecario y a la protección del tráfico jurídico para solucionarla. Si el propio sistema tabular ha sido negligente o insuficiente para evitar que una persona inmatricule una finca que no es de su propiedad o un terreno que ya está inmatriculado, el propio Registro no puede, de repente, constituirse en la herramienta para la protección del tercero hipotecario frente al propietario-titular registral. El tercero no puede, por tanto, apoyarse en la conducta irregular del Registrador que tenía que haber denegado la segunda inmatriculación con base en los artículos 198 y 199 LH».

²⁸ Cfr., p.e., CLEMENTE MEORO (2007, pp. 52-94) y VELA SÁNCHEZ (2009, pp. 209-210 y *Diario La Ley*, 2015, pp. 5 y ss.).

²⁹ La más reciente STS de 16 de enero de 2025 confirma la doctrina de que la buena fe del tercero hipotecario, a efectos de la aplicación del artículo 34 LH, debe apreciarse en el momento en que se consuma su adquisición. Frente a esta posición este autor alega que la «absolutividad o eficacia *erga omnes* irreivindicable de los derechos reales adquiridos ex artículo 34 LH exige su publicidad, su inscripción, como medio fáctico para conseguir una virtualidad oponible. Una adquisición a *non domino* según el Registro de la Propiedad requiere la necesaria inscripción del título del adquirente, último presupuesto exigido para la protección registral, por lo que el momento decisivo de la adquisición no debe ser el de la conjunción de título y modo (ex art. 609 CC), sino el de la inscripción, debiendo mantenerse la buena fe hasta entonces» (VELA SÁNCHEZ: *Diario La Ley*, 2025, p. 1).

³⁰ ARRIETA SEVILLA (*CCJC*, 2016, p. 395), quien agrega que la «defensa del tráfico jurídico se asocia con el creciente interés que en el ámbito inmobiliario ha despertado el análisis económico del Derecho como corriente jurídica que examina las normas, conflictos y decisiones judiciales desde los presupuestos de la teoría económica. En Derecho inmobiliario, el análisis económico centra su estudio en los costes de transacción que tiene que asumir un adquirente para asegurar la adquisición y el mantenimiento de su derecho».

³¹ VELA SÁNCHEZ: 2009, p. 209.

*Trabajo recibido el 24 de junio de 2025 y aceptado
para su publicación el 20 de octubre de 2025*