

3. URBANISMO

LA DOBLE INMATRICULACIÓN RESPECTO DE FINCAS AFECTADAS POR UN EXPEDIENTE DE EQUIDISTRIBUCIÓN

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

Auto de 8 de mayo de 2009 del Juzgado de Primera Instancia, número 32 de Madrid, de Asuntos Hipotecarios.

I. HECHOS

Primero.—Se promueve expediente de doble inmatriculación, conforme a lo previsto en la regla 3.^a del artículo 313 del Reglamento Hipotecario. Los promotores del expediente son titulares de las siguientes fincas números 2.760 (hoy 35.219) y 2.761 (hoy 35.220) de determinado Registro de la Propiedad. A continuación expuso que el lugar en que se encuentran ambas fincas está afectado desde 1998 por cierta actuación urbanística, sin que aquéllos hayan sido notificados por la Junta de Compensación o incluidos en el Proyecto de Compensación, pese a que las dos fincas de su propiedad vienen a ser la totalidad de la parcela 55, parte de la 87, parte de la 86, parte de la 81 y parte de los terrenos hoy en parte ocupados por viviendas de realojo provisional. En el escrito inicial del expediente se indica además que la finca número 42.598, inscrita en favor de determinada sociedad está doblemente inmatriculada porque las fincas de los promotores se corresponden con la parcela catastral número 55, que se corresponde, a su vez, con la finca registral 17.382 y con las fincas aportadas 72A y 72B. La finca 17.382 fue dividida en dos fincas, en concreto en las fincas 41.633 y 41.634, y posteriormente la finca 41.633 se convirtió en las fincas de resultado 42.598, 42.603, 42.633, 42.639, 42.647 y 42.653, una de las cuales, la 42.598, está inscrita a favor de la citada sociedad mercantil. Por todo ello, tras la invocación de los fundamentos jurídicos que consideró oportunos, terminó suplicando: «dicte auto por el que: Se declare la existencia de doble inmatriculación respecto de la finca afectada. Se requiera al Registrador de la Propiedad la anotación de la doble inmatriculación. Se haga reserva del derecho de las partes de acudir al juicio declarativo ordinario correspondiente para determinar el mejor derecho».

Segundo.—El expediente fue repartido a este Juzgado de 1.^a Instancia, número 32 de Madrid, competente para su conocimiento conforme a las Normas de Reparto, y por providencia de 20 de octubre de 2009 se acordó admitir a trámite la demanda y, antes de citar a comparecencia a la sociedad afectada por el expediente, requerir a los promotores para que en el plazo de un mes prestasen caución en cualquiera de las formas previstas en el párrafo 2.^º del apartado 3 del artículo 529 de la LEC por el importe de veinte mil euros (20.000 €) a fin de asegurar los perjuicios que se pudieran derivar del expediente, caución que fue prestada mediante consignación de dicho importe en la cuenta bancaria de este Juzgado.

Tercero.—Una vez prestada caución previa, por providencia de 12 de enero de 2009, se citó a comparecencia a los promotores del expediente y a la sociedad afectada, comparecencia que, tras una suspensión, tuvo lugar el día 7 de mayo de 2009 a las 10,30 horas con la asistencia de la defensa y representación de los promotores, así como con la asistencia de la sociedad afectada debidamente representada. Abierto el acto, la defensa de los promotores del expediente se ratificó en su pretensión inicial, y la de la sociedad demandada se opuso a ella por motivos procesales, que fueron, resueltos en el acto, así como por diversos motivos de fondo. A continuación se acordó el recibimiento del incidente a prueba, llevándose a la práctica, aparte de la documental ya obrante en autos, la de ratificación del informe pericial aportado por los promotores y tres periciales propuestas por la demandada. Tras ello, se dio por terminada la vista y se acordó dejar expediente pendiente únicamente de resolución definitiva. Lo actuado en la vista quedó documentado mediante sistema de grabación de la imagen y el sonido bajo fe del Secretario Judicial.

II. RAZONAMIENTOS JURÍDICOS

Primero.—En el caso de doble inmatriculación de una misma finca, la regla 3.^a del artículo 313 del Reglamento Hipotecario faculta al titular del derecho afectado por la doble inmatriculación para acudir al Juez de 1.^a Instancia a fin de que acuerde extender nota al margen de la inscripción de dominio de ambas fincas expresiva de la coincidencia, reservando a los interesados de las acciones que les correspondan a ejercitar, en su caso, en juicio declarativo, la decisión judicial en tal sentido, como indican las sentencias del Tribunal Supremo de 11 de octubre de 2004 y 20 de septiembre de 1999, no prejuzga cuestiones de fondo ni condiciona en modo alguno el ulterior proceso ordinario en relación a la situación de doble inmatriculación. De este modo, la extensión de la nota no tiene más efecto que advertir a terceros de la existencia de la doble inmatriculación, impidiendo que los adquirientes posteriores puedan obtener amparo por el llamado principio de fe pública registral, que acoge el artículo 34 de la LH, frente al resultado del juicio declarativo que pueda iniciarse relativo al mejor derecho sobre la finca doblemente inmatriculada.

Segundo.—Para poder admitir la situación de doble inmatriculación, recuerda la citada regla 3.^a, es imprescindible «que se pruebe la identidad de la finca», lo que, conforme a los más elementales criterios sobre carga de la prueba que acoge el artículo 217 de la LEC, corresponde demostrar al promotor del expediente, el que deberá hacerlo de modo claro e indubitable, pues el apartado 1 del último precepto dispone que: «cuando, al tiempo de dictar sentencia o resolución semejante, el Tribunal considerase dudosos unos hechos relevantes para la decisión, desestimará las pretensiones del actor».

Tercero.—Una vez delimitado el objeto y posición de las partes en el expediente, se impone examinar la prueba practicada para determinar si existe o no la doble inmatriculación alegada por los promotores. En nuestro caso, los promotores del expediente sostienen que son propietarios de dos fincas (finca números 2.760 —hoy 35.219— y 2.761 —hoy 35.220—), las que, según ellos, se corresponden con la parcela catastral número 55 y con las fincas aportadas 72A y 72B al PAU. Entienden que ambas fincas coinciden con la finca registral número 42.598, inscrita a favor de la sociedad demandada.

Cuarto.—La pretensión de los promotores no puede ser acogida por varias razones. Con carácter previo corresponde poner de manifiesto que el artículo 313 del RH reconoce legitimación para instar el expediente exclusivamente, al «titular de cualquier derecho real inscrito», lo que aquí no se acredita. En el hecho primero del inicial, los promotores afirman que «son titulares proindiviso» de las fincas registrales 35.219 y 35.220, pero lo cierto es que el examen de las dos notas simples del año 2000 aportadas para justificar tal extremo no permite llegar a tal conclusión. Salvando que carecen de fehaciencia (art. 332.5 RH), en ellas únicamente uno de los cinco promotores del expediente aparece como propietario de la mitad de ambas fincas, la otra mitad figura inscrita a favor de un tercero que no ha promovido ni consta que haya consentido este expediente. En segundo lugar, este expediente tiene por objeto «fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación», afección y coincidencia que, como no puede ser de otro modo, debe existir en el momento en que se inste el expediente y sobre la base de fincas con existencia real y cierta. Pues bien, en nuestro caso es un hecho incontrovertido que la finca 42.598, inscrita a favor de la sociedad demandada, está ubicada a cientos de metros de donde se ubican las dos fincas cuyo pleno dominio se atribuyen todos los promotores, lo que, de por sí, aboca a la desestimación del expediente. Como incluso admitió en la vista la defensa de los promotores, la doble inmatriculación se refiere a una situación desaparecida existente hace diez años antes del inicio de la actuación urbanística del ámbito. Concretamente se refiere a la anterior finca registral número 17.382, finca hoy inexistente tras su división en las fincas 41.633 y 41.634 y posterior conversión de éstas, como consecuencia de actuación urbanística, en las fincas de resultado números 42.598, 42.603, 42.633, 42.639, 42.647 y 42.653. Ante ello, acoger la pretensión de los promotores implicaría, además, la revisión de la actuación urbanística realizada por el sistema de compensación, revisión para lo que sólo es competente el orden jurisdiccional contencioso-administrativo de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa de 13 de julio de 1998 y en el apartado 4 del artículo 9 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, pues las Juntas de Compensación son órganos administrativos, como se desprende de la lectura del artículo 26 del Reglamento de Gestión Urbanística, lo que confirma el Tribunal Supremo (sentencias de la Sala 3.^a, de 24 de mayo de 1994 y de 30 de octubre de 1989 y sentencia de la Sala 1.^a, de 23 de febrero de 1998) e incluso el Tribunal Constitucional (sentencia 24/1988, de 23 de febrero).

Quinto.—En tercer lugar, salvando que la finca número 17.382 en realidad no existe, razón por la que no puede estar doblemente inmatriculada, y también que no consta que las fincas 35.219 y 35.220 pertenezcan a los promotores, tampoco está indudablemente acreditada la coincidencia total o parcial de las fincas 35.219 y 35.220 con la anterior finca número 17.382. Los instantes afirman que las fincas 35.219 y 35.220 se corresponden con la parcela catastral número 55 y con las fincas aportadas 72A y 72B, pero lo cierto es que existen informes periciales contradictorios al respecto. Incluso los propios promotores omiten concretar qué parte o lugar de la desaparecida finca número 17.382 estaría afectada por la doble inmatriculación. Sobre este particular, frente a los informes aportados por los instantes del expediente, se acogen las conclusiones del informe del arquitecto don José Manuel Pérez López, aportado por la sociedad opositora, en las que manifiesta que las fincas 35.219 y 35.220 «no están adecuadamente situadas» por los instantes del expediente debido a un

«error de origen» por la confusión de documentos, incluso «contradictorios entre sí», con los que se «pretende justificar la implantación de estas fincas en una situación imposible», como ejemplo destaca que para la finca 35.219 el Camino de la Dehesilla «es un lindero imposible», como así se pudo comprobar en la vista.

Sexto.—Por lo expuesto, no sólo no se ha demostrado la doble inmatriculación, sino que se ha demostrado lo contrario, es decir, que la misma no existe. Ello conduce a desestimar la pretensión de los promotores de que se extienda nota de doble inmatriculación, con costas a su cargo (art. 394.1 LEC).

Vistos los preceptos legales citados y demás de aplicación

DISPONGO:

Desestimar el expediente de doble inmatriculación promovido (...), al no estar acreditada la doble inmatriculación de las fincas identificadas en el hecho primero de esta resolución, con reserva, en cualquier caso, de las acciones que puedan instarse en el juicio declarativo correspondiente.

Todo ello con imposición a los promotores de las costas causadas, quedando a tal fin afecta la caución prestada.

Contra el presente auto cabe interponer, en el término de cinco días ante este Juzgado, recurso de apelación para su resolución por la Audiencia Provincial.

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

Se incoa un expediente con el fin de obtener del Juzgado un auto dirigido a la práctica en el Registro de la Propiedad de la nota marginal expresiva de la posible existencia de doble inmatriculación prevista por el artículo 313 del Reglamento Hipotecario.

La pretendida situación de doble inmatriculación se refiere, según el escrito inicial del expediente, por un lado, a una finca registral inscrita a nombre de los promotores del mismo y, por otro, a una finca perteneciente a la sociedad contra la que se dirige, dándose la circunstancia de que esta segunda finca es una de las resultantes de un Proyecto de Compensación, a cuya Junta de Compensación fue incorporada en su momento la correspondiente finca de origen.

La finca registral aportada por la compañía demandada a la Junta de Compensación y la resultante del Proyecto de Compensación que le fue adjudicada en sustitución de la misma se encuentran situadas en lugares diferentes dentro del ámbito, siendo así que la solicitud de declaración de doble inmatriculación se pretende por los promotores del expediente judicial tan sólo respecto de la finca de resultado.

La cuestión fundamental que se plantea, en consecuencia, es la siguiente: una de las dos fincas registrales afectadas por una supuesta doble inmatriculación es aportada a una Junta de Compensación; el Proyecto aprobado por ésta adjudica al dueño de dicha finca aportada una finca de resultado que se encuentra situada en otro lugar físico distinto del terreno afectado por la doble inmatriculación, y la inscripción del Proyecto de Compensación determina la cancelación del folio registral de la finca aportada y la apertura de nuevo folio a la parcela resultante. En tal caso, ¿es procedente pretender la

declaración de la situación de doble inmatriculación respecto de la finca de origen? ¿Y respecto de la finca de resultado?

2. LA SITUACIÓN DE DOBLE INMATRICULACIÓN EN LA LEGISLACIÓN HIPOTECARIA

Como señala ROCA SASTRE, la doble inmatriculación es aquella situación que se produce cuando una misma finca consta inmatriculada en el Registro de la Propiedad en dos o más folios diferentes.

Por su parte, el Tribunal Supremo ha descrito esta situación de la forma que sintetiza su sentencia de 12 de febrero de 2008, en los siguientes términos:

«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».

Existe, por tanto, doble inmatriculación cuando una misma finca material o física se corresponde con dos o más fincas registrales.

Esta situación patológica se encuentra regulada por el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, según el cual:

«Doble inmatriculación.

En el caso de doble inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales diferentes, la concordancia del Registro con la realidad podrá conseguirse conforme a las siguientes reglas:

- 1.^a Cuando la finca o, en su caso, las cuotas o participaciones indivisas inscritas en diferentes folios, lo estuvieren a favor de la misma persona, la contradicción podrá salvarse, a solicitud de ésta, mediante el traslado en su caso por el Registrador, de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, extendiendo al final del más moderno un asiento de cierre del mismo. Si hubiese titulares de asientos posteriores afectados por el traslado será preciso el consentimiento de éstos expresado en escritura pública.
- 2.^a Si la doble inmatriculación lo fuere a favor de personas distintas y existiere acuerdo entre ellas, a solicitud suya y con la conformidad, en su caso, de todos los interesados, expresada en escritura pública, se procederá a cancelar o rectificar el folio convenido.
- 3.^a El titular de cualquier derecho real inscrito sobre las fincas registrales afectadas por la doble inmatriculación, directamente o a falta del acuerdo previsto en la regla anterior, 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 ejercitarse en el juicio declarativo correspondiente.

Dicha nota caducará al año de su fecha, salvo que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el correspondiente juicio declarativo».

Este artículo fue redactado por el Real Decreto de 4 de septiembre de 1998, cuyo Preámbulo establece al respecto: «Se da nueva regulación al procedimiento judicial para hacer constar la existencia de una posible doble inmatriculación de fincas (art. 313), distinguiendo los supuestos de doble inmatriculación a favor del mismo titular de los que se producen a favor de distintos titulares, admitiendo la posibilidad de iniciación del procedimiento por el titular de cualquier derecho real y no sólo por el propietario, y sometiendo a plazo de caducidad la nota marginal de doble inmatriculación, en aras de la seguridad del tráfico jurídico y para incentivar a los interesados a promover el correspondiente juicio declarativo sobre la cuestión, evitando la pasividad que genera en la actualidad la duración indefinida de tales notas marginales».

Evidentemente, el supuesto aplicable al expediente de referencia es el contenido en la regla 3.^a del precepto transcrito, que prevé la posibilidad de obtener la nota marginal que haga constar la «posible» existencia de la situación de doble inmatriculación. Esta nota marginal tiene como finalidad simplemente advertir a terceros de dicha posibilidad, impidiendo que los adquirentes posteriores de la finca puedan quedar protegidos frente al resultado del pleito que pueda plantearse. Tiene, por tanto, carácter provisional y preventivo respecto de un pleito ulterior, que es el medio idóneo previsto por la legislación hipotecaria para recuperar la debida concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral.

3. LA SITUACIÓN DE DOBLE INMATRICULACIÓN EN LOS EXPEDIENTES DE EQUIDISTRIBUCIÓN

En el supuesto que nos ocupa, una de las fincas afectadas por la posible doble inmatriculación fue aportada a una Junta de Compensación y sustituida por la vía de la subrogación real en el correspondiente Proyecto de Compensación por una de las fincas de resultado, que se encuentra localizada en un lugar físico distinto del que ocupaba aquella finca aportada.

La situación de doble inmatriculación dentro de los proyectos de equidistribución es regulada en el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, según el cual:

«Cuando la finca incluida en el Proyecto de equidistribución hubiere sido objeto de doble inmatriculación (...), se aplicarán las siguientes reglas:

1. Si la finca constare doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota correspondiente con anterioridad a la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha doble inmatriculación resultare probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto, deberán considerarse interesados en el proceso los titulares registrales de la finca doblemente inmatriculada, según cada inscripción, lo que supondrá el mantenimiento de dicha situación en la adjudicación de las fincas de resultado y en su inscripción registral, la cual se practicará a favor de quien acredite mejor derecho en el juicio declarativo ordinario que corresponda por su cuantía en el orden jurisdiccional civil. Todo ello, sin perjuicio del convenio entre los titulares afectados formalizado en escritura pública. En la inscripción de las fincas de resultado se harán constar las circunstancias correspondientes a las fincas de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación (...).»

Es relevante tener presente que la inscripción del Proyecto de Compensación y la consiguiente inscripción de las fincas de resultado supone simultáneamente el cierre del folio registral de la finca de origen correlativa, por lo que ésta deja de existir desde el punto de vista tabular. Así lo determina el artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, según el cual:

«La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas:

- 1.^a La inmatriculación de fincas, la rectificación de datos descriptivos, la reanudación del trámite interrumpido y la cancelación de derechos incompatibles se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo a la inscripción de las operaciones de equidistribución.
- 2.^a Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.
- 3.^a Si no se agruparan las fincas de origen, en la cancelación de sus asientos se harán constar los datos de las fincas de resultado que el proyecto adjudique, por subrogación real, a su titular y en su caso la finca de resultado a que ha sido trasladada cada carga o derecho compatible con la ordenación. Las fincas de resultado se inscribirán en folio y bajo número independiente, con traslado de las cargas que le corresponden».

En el supuesto del presente comentario, la pretendida situación de doble inmatriculación sobre las fincas de origen no constaba en el Registro de la Propiedad mediante la nota marginal del artículo 313 del Reglamento Hipotecario, ni esta circunstancia resultó «probada como consecuencia de las operaciones del propio proyecto», como se pone de manifiesto en el escrito inicial del expediente judicial y sus documentos anejos, razón por la cual no se aplicó la regla contenida en el artículo 10.1 del Real Decreto 1093/1997, antes transcrita, y se procedió a la cancelación del folio registral de las fincas de origen.

4. LA SUBSANACIÓN DE LAS SITUACIONES DE DOBLE INMATRICULACIÓN ANTE LOS ÓRGANOS JURISDICCIONALES

Producida la doble inmatriculación, lo procedente para quienes la padecen es acudir al juicio declarativo correspondiente, con el fin de combatir la anomalía registral sufrida y lograr así la deseable concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregistral, mediante la declaración del mejor derecho de uno de los contendientes sobre la porción física que consta inscrita en folios diferentes.

En tanto en dicha declaración judicial no se produzca, cabe la posibilidad de publicar interinamente en el Registro la posibilidad de doble inmatriculación, bien mediante la anotación preventiva de la demanda correspondiente, si ésta se hubiera interpuesto, o bien, en otro caso, mediante la nota marginal que contempla el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, antes expuesto.

En el primero de los casos, la publicidad provisional de la anotación preventiva de la demanda estará sujeta al plazo de caducidad de cuatro años prorrogables previsto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. En el segundo supuesto, es decir, en el de la nota marginal del artículo 313 de su Reglamento, el plazo es más breve, al estar limitado al de un año desde su fecha, salvo que con anterioridad se hubiere practicado la anotación preventiva de la demanda referida.

En uno y otro supuestos, la discrepancia entre el Registro y la realidad jurídica persistirá hasta la constancia de la sentencia que ponga fin al procedimiento declarativo.

El tratamiento de esta situación en el citado procedimiento declarativo dependerá de las circunstancias de cada caso y se ajustará a las previsiones establecidas al respecto por nuestra jurisprudencia. A modo de resumen, la sentencia del Tribunal Supremo, de 12 de febrero de 2008, señala lo siguiente:

«No obstante, aun cuando se partiera de la existencia de una doble inmatriculación por concurrir los requisitos ya señalados, habría que resolver sobre la preferencia de una u otra titularidad proclamada. La sentencia de esta Sala, de 12 de diciembre de 2005, al abordar la cuestión planteada, se remite a la de 25 de mayo de 1995 que, resumiendo la doctrina jurisprudencial al respecto, establece los siguientes principios: 1.º No se pueden dar fórmulas genéricas aplicables a todos los casos; 2.º Procede atender primeramente a las normas de Derecho Civil, con prevalencia sobre el Derecho Hipotecario, dando preferencia a la titulación material sobre la formal; 3.º La preferencia entre dos debe buscarse en el título civil originario de la adquisición, es decir, alguno de los enumerados en el artículo 609 del Código Civil; y 4.º Sólo cuando no pueda determinarse la preferencia con arreglo a las normas del Derecho Civil se acudirá a los principios registrales, puede servir para completar o reforzar las titulaciones, añadiendo un soporte suplementario. Dicha doctrina jurisprudencial estaba ya presente en la sentencia de 18 de junio de 1970, en la cual se decía que: “tratándose de un caso de doble inmatriculación de la finca que discuten, el problema no puede decidirse aplicando los preceptos legales que se citan como infringidos, los cuales no operan en tal supuesto, toda vez de los efectos que la inscripción confiere a sus respectivos titulares se neutralizan al ser incompatibles entre sí, debiendo solventar el conflicto conforme a los principios y reglas del ordenamiento común, y así lo tiene establecido esta Sala, entre otras, en las sentencias de 10 de enero de 1962, 31 de marzo de 1964 y de indicios de junio de 1967”; e igualmente la jurisprudencia ha sentado como criterio prevalente el de la aplicación de las normas de Derecho Civil puro para los casos de doble inmatriculación en sentencias, entre otras, de 30 de diciembre de 1993, 30 de septiembre de 1994, 28 de enero de 1997, 18 de diciembre de 2000 y 11 de octubre de 2004. Afirma esta última que: “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 aquéllas del Derecho Hipotecario de, en otro caso, serían aplicables. La coexistencia de dos asientos incompatibles de igual rango y naturaleza origina la quiebra de los principios rectores del sistema tabular (sentencias de 16 de diciembre de 1993, 30 de diciembre de 1993, 30 de septiembre de 1994, 28 de enero de 1997, 29 de mayo de 1997, 12 de marzo de 1999 y 18 de diciembre de 2000)”».

5. EL PROCEDIMIENTO ELEGIDO POR LOS PROMOTORES DEL EXPEDIENTE PARA HACER FRENTE A LA PRETENDIDA DOBLE INMATRICULACIÓN Y LA FALTA DE IDONEIDAD DEL MISMO

A la vista de la posible doble inmatriculación, los promotores de este procedimiento han escogido, de las tres posibles, la vía prevista en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario.

La primera conclusión que cabe extraer de ello deriva del carácter meramente provisional que reviste este procedimiento y de la brevedad del plazo de caducidad de la nota marginal que contempla dicho precepto, como ya se ha justificado. Por ello, lógico es suponer que está en la mente de los promotores la iniciación en un corto plazo del correspondiente procedimiento ordinario que ponga fin definitivamente a la anomalía registral que aducen.

En segundo término, creemos que el planteamiento del expediente de jurisdicción voluntaria iniciado adolece de un error de principios susceptible de motivar la desestimación de lo solicitado.

Dicho error consiste en dirigir su pretensión respecto de fincas de resultado del Proyecto de Compensación situadas en un lugar distinto del que ocupaban las de origen. De concurrir el supuesto de doble inmatriculación pretendido, éste se produciría respecto de las fincas aportadas a la Junta de Compensación, pero no de las adjudicadas por ella en el Proyecto.

Dicho de otro modo, si la finca registral inscrita a nombre de quienes promueven el expediente se encuentra localizada sobre una parcela determinada, la doble inmatriculación se produciría respecto de la finca de origen que, según el Proyecto, ocupa el espacio físico de esa parcela, pero no respecto de la correspondiente finca de resultado situada en otro lugar. Dicha finca de origen ya no existe en el Registro, como se ha visto, por haber sido sustituida por la apertura de nuevo folio registral a la de resultado, de conformidad con el artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, antes transcrito.

En consecuencia, habiendo sido escogido por los promotores el camino del artículo 313 del Reglamento Hipotecario (la nota marginal provisional expresiva de la «posible» doble inmatriculación), en todo caso deberían haber dirigido su pretensión hacia una finca de resultado del Proyecto, pero no la perteneciente al titular de la finca aportada afectada por la doble inmatriculación, sino hacia aquella otra finca de resultado que, sea cual fuere su titular, ocupe en la actualidad el mismo espacio físico sobre el que, según ellos afirman, se localiza la finca de su propiedad que no ha intervenido en el procedimiento de equidistribución o reparcelación.

6. CONCLUSIÓN

En nuestra opinión, el procedimiento del artículo 313 del Reglamento Hipotecario está ideado en términos generales para los supuestos en que las dos fincas registrales se encuentran en pie de igualdad o en una situación homogénea, pero difícilmente sería aplicable a un supuesto en que una de las fincas afectadas se encuentra dentro de un ámbito que debería haber desaparecido por completo del Registro para ser sustituido por las fincas de resultado del Proyecto de Compensación, siendo la otra afectada una de estas fincas de resultado. Por ello, la primera de las fincas citadas pervive en los libros registrales de manera irregular, creando una situación que trasciende de la mera hipótesis de la doble inmatriculación y que, en su caso, podría llegar a afectar

a la eficacia de la totalidad del Proyecto de Compensación inscrito. Es decir, el conflicto afectaría a dos realidades diferentes: la anterior y la posterior a la inscripción del Proyecto, que son difícilmente conciliables entre sí en el mismo plano espacio-temporal.

Por último, y rechazado el planteamiento del asunto realizado por los promotores del expediente, lo procedente hubiera sido, de existir causa para ello, acudir directamente al procedimiento declarativo sobre el fondo del asunto solicitando en el escrito de demanda mediante Otrosí la adopción de la anotación preventiva de la demanda como medida cautelar, en lugar de esperar impasibles a la resolución prevista en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario. Dicha demanda tendría por objeto que se declarase que los promotores, por ser propietarios de la finca registral inscrita a su favor y que, según afirman, se corresponde con una de las fincas aportadas al Proyecto de Compensación, lo son, en consecuencia, de las parcelas de resultado que la han sustituido, por la vía de la subrogación real, en virtud de dicho Proyecto y que se ordenase, como consecuencia de la declaración anterior, la restitución a los demandantes en la posesión de dicha finca de resultado o en la cuota indivisa que en ella les correspondiese.

La resolución de este procedimiento ordinario se ajustaría previsiblemente a las directrices marcadas por el Tribunal Supremo en torno a los conflictos generados por las situaciones de doble inmatriculación en la forma que ya ha sido apuntada con anterioridad.

RESUMEN

DOBLE INMATRICULACIÓN JUNTA DE COMPENSACIÓN

Se plantea en este comentario qué sucede cuando una de las fincas afectadas por una posible doble inmatriculación es aportada a una Junta de Compensación y sustituida por una finca resultante situada en otro lugar distinto del que ocupaba aquélla.

ABSTRACT

DOUBLE FIRST REGISTRATION PROPERTY OWNERS' JOINT DEVELOPMENT BOARD

This commentary deals with what happens when the owner of a property that may be affected by double first registration contributes that property to form part of the mass of property handled by a property owners' joint development board and receives in exchange another property located elsewhere.