

El tratamiento de la doble  
inmatriculación en la actual  
normativa hipotecaria española.  
Nuevas perspectivas: la coordinación  
Catastro-Registro de la Propiedad

*The treatment of double  
immatriculation in the current  
Spanish mortgage regulations. New  
perspectives: the Cadastre-Registry  
of Property coordination*

por

IVÁN FABRE LAFUENTE  
*Doctorando en Derecho. Universidad de Valencia*

**RESUMEN:** El nuevo marco legal, surgido a propósito de la reforma de la Ley Hipotecaria tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, ha permitido clarificar, en cierto modo, la resolución de las diferentes situaciones conflictuales surgidas en el ámbito registral, produciéndose un avance en dos sentidos. De un lado, en la desjudicialización de este tipo de procedimientos y, de otro, al establecer un mecanismo que permita identificar gráficamente las fincas registrales tratando de evitar, con ello, la generación de la doble

o, en general, múltiple inmatriculación registral. Precisamente, en relación con este último aspecto, ciertamente innovador resulta el contenido del artículo 209 LH, al elevar una regulación tan específica a rango legal, y producirse un vaciamiento *de facto* del contenido de la normativa de carácter reglamentario, regulador con carácter previo de la materia.

*ABSTRACT: The new legal framework, which emerged as a result of the reform of the Mortgage Law after the entry into force of Law 13/2015, has made it possible to clarify, in a way, the resolution of the different conflict situations arising in the registration field, with two-way progress being made. On the one hand, in the dejudicialization of such procedures, of another, by establishing a mechanism that allows to graphically identify the logging farms thus avoiding the generation of double or, in general, multiple logging inmatriculation. Precisely, in relation to the latter aspect, it is certainly innovative that the content of Article 209 LH is, by raising such specific regulation to legal range, and there is a de facto emptying of the content of the regulatory legislation on the subject.*

**PALABRAS CLAVE:** Catastro. Conflicto. Derecho civil. Desjudicialización. Hipotecario. Jurisprudencia. Procedimiento. Registrador de la Propiedad.

**KEY WORDS:** Cadastre. Conflict. Civil law. Dejudicialization. Mortgage. Jurisprudence. Proceedings. Property Registrar.

**SUMARIO:** I. INTRODUCCIÓN: CONCEPTO DE DOBLE INMATRICULACIÓN.—II. LA ADAPTACIÓN DEL NUEVO SISTEMA A LAS NECESIDADES DEL SIGLO XXI: LA LEY 13/2015: 1. EL ARTÍCULO 209 DE LA LEY HIPOTECARIA. 2. EL ARTÍCULO 313 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO. 3. LA RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSI POR APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL.—III. LA DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRALES COMO INSTRUMENTO PRESUMIBLEMENTE IMPEDITIVO DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN REGISTRAL: 1. VALOR Y EFICACIA DE LOS DATOS CATASTRALES Y SU INFLUENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: DE LA LEY 13/1996 A LA 13/2015. 2. LA INCORPORACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL Y DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES: EL PRIMER LOGRO EN EL ANSIADO CAMINO DE LA COORDINACIÓN: *A. La referencia catastral. B. Las certificaciones catastrales.* 3. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA COMO MÉTODO PREVENTIVO. 4. LA CONSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA.—IV. CONCLUSIONES.—V. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA.—VI. BIBLIOGRAFÍA.

## I. INTRODUCCIÓN: CONCEPTO DE DOBLE INMATRICULACIÓN

El sistema hipotecario español ha tratado de asumir progresivamente en el tiempo, en parecidos términos al resto de países del entorno europeo<sup>1</sup> un método realmente eficaz sobre la protección de la titularidad dominical de los bienes inmuebles. La evolución producida desde mediados del siglo XIX ha centrado la atención en la correcta identificación de los bienes<sup>2</sup>, de forma que, frente al modelo primitivo basado esencialmente en la publicidad del título<sup>3</sup>, omitiendo la identificación gráfica de la finca registral, se ha ido construyendo, progresivamente en el tiempo, un método basado en la cartografía y en el sistema de referencia geodésico que permita determinar nitidamente sobre el terreno los efectos de la inscripción registral. En este último sentido, al avance surgido con ocasión de la obligatoriedad de aportar la referencia catastral en el otorgamiento de documentos a propósito de la Ley 13/1996<sup>4</sup>, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social (BOE, núm. 315, de 31 de diciembre de 1996)<sup>5</sup>, le han precedido otros textos con similar propósito —avanzar en la tan ansiada coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad— cuyo culmen se sitúa en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE, núm. 151, de 25 de junio de 2015). Precisamente, este último texto ha centrado la atención tanto en el espacio anterior, como en la redefinición de la tipología procedimental contemplada en la legislación hipotecaria dirigida a lograr la debida constancia de las fincas en el Registro de la Propiedad<sup>6</sup> y, en este sentido, es pertinente centrar, por la relevancia que en el ámbito de las transacciones inmobiliarias puede tener, el tratamiento de la subsanación de la doble inmatriculación registral, y aunque a la luz de la reforma actualmente vigente ejerce de elemento realmente contenedor frente al surgimiento de nuevas situaciones, lo cierto es que, la pérdida de documentación, la sucesión de transmisiones sin perfeccionamiento documental, la ausencia de una cartografía clara que permitiera definir físicamente la finca, inclusive la facilidad durante buena parte de la historia para la inmatriculación<sup>7</sup>, ha originado, en no pocas ocasiones, situaciones en las que una misma porción de terreno físico ha accedido al Registro de la Propiedad de forma diferenciada, con descripciones diferentes, inclusive con titularidades distintas<sup>8</sup>.

La llamada doble o múltiple inmatriculación puede calificarse y, de hecho, así lo ha sido por numerosos autores<sup>9</sup>, como uno de los defectos más destacables del sistema registral español<sup>10</sup>. Tal vez sea este, uno de los motivos por el que el legislador ha querido dar rango legal al procedimiento contemplado en el artículo 313 del Reglamento Hipotecario —en adelante,

RH—, reformando alguno de los aspectos nucleares de este precepto dando nueva forma al contenido del artículo 209 de la Ley Hipotecaria —en adelante, LH—<sup>11</sup> que, en síntesis, será la base sobre la que se articulará el procedimiento para su resolución. Queda por ver, tanto los efectos que desplegará sobre las situaciones conflictivas, como en aquellas sobre las que aparentemente no se produzca una coyuntura de tal grado. Evidentemente en un artículo de estas características, no pueden ser abordados todos los supuestos sobre los que puede originarse la subsanación de la doble inmatriculación, ni tampoco las diferentes soluciones ofrecidas desde el punto de vista de la aplicación del Derecho civil. No obstante, ello no implica que no deba centrarse ahora la atención en el estudio del concepto y de la configuración normativa actualmente dada en relación con el procedimiento habilitado para ello, los efectos que este último conlleva, el tratamiento que la doctrina y jurisprudencia ha ofrecido en la búsqueda de quien resulta ser el titular preferente en una situación conflictiva y las nuevas perspectivas para su prevención con ocasión del intercambio de información entre Catastro y registradores de la propiedad, aspectos fundamentales, todos ellos, en los que se centrará esta investigación.

El tratamiento de la doble inmatriculación registral requiere previamente el análisis del concepto, tanto desde la vertiente doctrinal, como jurisprudencial. De este modo, puede afirmarse que por doble o, en general, múltiple<sup>12</sup> inmatriculación se entiende aquella situación en cuya virtud una misma finca, o parte de ella, conste inscrita en el Registro de la Propiedad dos o más veces en folios registrales distintos e independientes entre sí y, por tanto, con asignación de número de finca registral diferente<sup>13</sup>. En similares términos se ha pronunciado la jurisprudencia del Tribunal Supremo —en adelante, TS— al concretar que por tal noción responde aquella situación patológica producida en el Registro de la Propiedad consistente en que una misma finca figure inscrita dos o más veces en folios diferentes y con distinto número,<sup>14</sup> aun existiendo en la descripción cierta disparidad entre ellas o afecte en su integridad o parcialmente con respecto de otra u otras,<sup>15</sup> traducéndose, en su caso, siguiendo los principios hipotecarios, en la publicidad de dos titulares diferentes que ostenten derechos sobre una misma porción de terreno. Con su existencia, se origina una situación de inestabilidad contraviniendo el principio registral de la existencia de un único folio para cada finca,<sup>16</sup> lo que supone una neutralización de cualquier efecto positivo de la publicidad registral<sup>17</sup>. Otros autores han matizado que esta situación patológica surge «[...] como consecuencia del carácter exclusivamente literario de la descripción de las fincas; por tanto, estamos ante una patología de carácter literario, que no gráfico [...]»<sup>18</sup>.

Frente a ello, ARRIETA SEVILLA,<sup>19</sup> ha destacado algunos supuestos sobre los que pesa la doble inmatriculación que no originan un verdadero

conflicto de titularidad y sobre los que, en definitiva, proyecta su atención el artículo 209 LH, al que se aludirá. Se trata, por tanto, del caso en que una finca se halle inscrita en dos distritos hipotecarios o en dos secciones de igual Registro, los relativos a la exigencia contemplada en el ordenamiento de abrir dos folios registrales, como sucede en la concentración parcelaria,<sup>20</sup> aunque la apertura del segundo folio no implica la cancelación o cierre de los anteriores,<sup>21</sup> aquellos casos en los que, dentro del contexto del artículo 377 RH, figuran separados tanto el dominio útil como el directo —también aquellos casos en los que las respectivas cuotas o participaciones indivisas se encuentren inscritas en folios registrales distintos—, las situaciones en las que por dificultades de la reanudación del tracto sucesivo se haya optado por una nueva inmatriculación registral, o en las que el titular registral sea la misma persona, aspecto que no parece muy probable salvo que haya una predisposición a ello, o no siéndolo existe conformidad en la rectificación.<sup>22</sup>

Otros, han establecido una distinción entre la coincidencia del mismo titular registral o no, o sobre si la doble inmatriculación se ha generado como consecuencia de actuaciones registrales posteriores que han derivado en ello, y que no parten de una inmatriculación —caso de alteraciones de la finca que han dado origen a la apertura de un nuevo folio, tal es el supuesto de agrupaciones, segregaciones, o agregaciones— especialmente si se ha interrumpido la inscripción, y se ha optado finalmente por la inscripción de una nueva finca, por lo que aquí se produciría no una doble inmatriculación de toda la finca, sino tan solo de una parte.<sup>23</sup>

En cualquier caso, a partir de este momento, surgen tres situaciones claramente diferenciadas. El supuesto en el que el titular sea la misma persona, el supuesto en el que no siéndolo haya conformidad entre los afectados o, finalmente, el supuesto en el que no haya conformidad. Frente a las dos primeras la legislación hipotecaria trata de dar respuesta, sin embargo, sobre la última, remite su resolución al resultado del juicio declarativo que corresponda. De este modo, la situación conflictiva sucedería en aquellos casos en los que los asientos resulten contradictorios entre sí, de forma que dos personas distintas, independientemente de que sean físicas o jurídicas, figuren como titulares registrales, identificando para cada una de ellas, en base a su inscripción, que se trata del único y verdadero propietario.<sup>24</sup>

Mención aparte requiere el tratamiento de la regulación sobre la doble inmatriculación en el ámbito urbanístico<sup>25</sup> que viene dada, en gran medida, por el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (BOE, núm. 175, de 23 de julio de 1997). Si bien, no puede incluirse dentro de los supuestos

ciertamente conflictivos, tampoco puede omitirse que como consecuencia de la existencia de una finca doblemente inmatriculada no se produzca una situación de este tipo. De ahí, que esté dirigida a que los particulares no entorpezcan el normal funcionamiento de la Administración, particularmente en el ámbito de la gestión urbanística. En ello, centra su atención el apartado primero del artículo 10 del reglamento anteriormente citado para la ejecución de la LH,<sup>26</sup> en el que se especifica que si una finca estuviere doblemente inmatriculada, por haberse practicado la nota, antes de la iniciación del procedimiento de equidistribución, o dicha situación resultase probada a partir de las actuaciones surgidas en tal proyecto, tendrán la consideración de interesados en el proceso los titulares registrales de la finca que se halle doblemente inmatriculada, según resulte de los asientos practicados, derivándose con ello la conservación de dicha situación, tanto en la adjudicación de las fincas de resultado, como en su inscripción registral, practicándose a favor de quien resulte ser el verdadero titular dominical de la finca según resulte del juicio declarativo ordinario ante el orden jurisdiccional civil, sin perjuicio que los propios interesados, afectados por dicha situación, puedan instar el oportuno convenio en escritura pública. Baste señalar que, en la inscripción de las fincas de resultado, figuraran las circunstancias correspondientes a las de origen que hubieren sido objeto de doble inmatriculación.

De este precepto se desprende que hay una primera regla directamente relacionada con la doble inmatriculación, y otras dos dirigidas a ventilar la titularidad desconocida o controvertida sobre la finca de origen, así como el titular en ignorado paradero, pero que igualmente pueden actuar como mecanismos preventivos de la doble inmatriculación, ya que con la práctica de la inscripción a favor de la Administración, podrán adquirirse los derechos sobre la finca por usucapión extraordinaria<sup>27</sup>, visto el contenido del artículo 10 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales<sup>28</sup>. A salvo los derechos que se pudieran alegar, se impide que se inscriba primeramente a favor de quien no sea su verdadero titular.

Por tanto, en lo relativo al ámbito urbanístico, la doble inmatriculación no genera un inconveniente sustancial para la gestión urbanística y, en todo caso, el conflicto suscitado sobre quien pretenda que sea reconocido como verdadero propietario del bien habrá de ventilarse ante la jurisdicción civil, de forma que, en este caso, se produce nuevamente un reenvío a la substanciación del procedimiento por los cauces ordinarios y de conformidad con las reglas de Derecho civil, como más adelante habrá ocasión de tratar, sin que por vía administrativa pueda dilucidarse tal pretensión, por no ser precisamente su objeto<sup>29</sup>. Esta tipología procedimental administrativa tan solo tiene como finalidad impedir que por su mera existencia se impida el normal desarrollo de la ejecución urbanística<sup>30</sup>.

## II. LA ADAPTACIÓN DEL NUEVO SISTEMA A LAS NECESIDADES DEL SIGLO XXI: LA LEY 13/2015, DE 24 DE JUNIO

La reciente reforma introducida en la LH por la Ley 13/2015, de 24 de junio ha supuesto un cambio sustancial en la relación entre los interesados y el Registro de la Propiedad, así como en su estructura funcional y jurídica. Es evidente que un marco regulatorio tan ambicioso como el que trata de proyectarse a propósito de la actual normativa hipotecaria, sobre el sistema de protección registral, no podía obviar la actualización de las normas reglamentarias establecidas sobre el tratamiento de la doble inmatriculación. Como se ha apuntado anteriormente,<sup>31</sup> la regulación vigente sobre este aspecto se articula sobre el artículo 209 LH, lo que conlleva en la práctica una derogación «tácita», o cuando menos falta de aplicabilidad inmediata del artículo 313 RH<sup>32</sup>. En suma, es destacable como nota característica, apuntar la descarga de la tramitación de estos expedientes sobre los registradores de la propiedad, dentro del contexto de desjudicialización y el impulso de la nueva concepción de la jurisdicción voluntaria.<sup>33</sup>

### 1. EL ARTÍCULO 209 DE LA LEY HIPOTECARIA

El tratamiento normativo de esta patología deriva, esencialmente, del artículo 209 LH. Por ello, partiendo del análisis de su contenido, a tenor de las reglas establecidas en el apartado primero del citado artículo, queda resuelto que se precisará la tramitación del oportuno expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación de una finca<sup>34</sup> o parte de ella, cuando figure, o se presuma que figure, en folios registrales distintos.<sup>35</sup> Precisamente, de tal aseveración, se obtiene una definición legal, en términos generales, de lo que se entiende por ello, de forma que la constancia de una finca o porción de ella en varios folios es la esencia propia de este concepto. Este expediente deberá estar sometido a una serie de reglas que, articuladas sobre la base de la competencia, la comprobación y finalización del mismo definen sus características básicas.

De este modo, partiendo del ámbito competencial, queda establecido que lo será el registrador del distrito hipotecario en el que se encuentre la finca objeto de doble inmatriculación. En el supuesto que una finca se extendiera en su cabida más allá del ámbito de dos o más Registros, será concluyente para la determinación del competente, el historial jurídico más antiguo de cuantas fincas se trate. Siendo todos ellos de la misma fecha, recaerá sobre aquel en el que se encuentre inscrita una mayor parte de ella (art. 209.1. regla 1.ª LH). El expediente podrá tramitarse bien de oficio o a instancia de los titulares registrales que figuren en los respectivos historiales



de las fincas objeto de tratamiento —en cualquier caso, a propósito de la regulación reglamentaria que es aplicable, deberán constar tanto los datos personales de quien lo solicita, como un domicilio para la oportuna práctica de notificaciones— (art. 209.1 regla 2.<sup>a</sup> LH). Es importante, por tanto, destacar quienes ostentan legitimación para instar tal procedimiento, cuya respuesta se encuentra en la regla anterior inmediatamente citada<sup>36</sup>, de la que se deriva tal atribución tanto a los registradores de la propiedad, con competencia para ello por razón de la ubicación de la finca, así como a los titulares registrales que cuenten con derechos inscritos en ellas, sobre las que penda una posible situación de doble inmatriculación. De ahí, que se deriven dos aspectos básicos. Por una parte, la posibilidad que el registrador incoe el oportuno expediente, que no deja de ser novedad con respecto a la regulación anterior en la que dicha posibilidad no estaba contemplada<sup>37</sup> y, en este sentido, es precisamente a él a quien compete la valoración de la existencia del hecho,<sup>38</sup> de forma que, tras ello, inicie el procedimiento oportuno, pudiendo obtener datos y circunstancias que permitan aseverar su existencia, consultando las representaciones gráficas a su disposición<sup>39</sup> o, inclusive, recabando datos, en su caso, del Catastro Inmobiliario<sup>40</sup>, notificando dicha circunstancia tanto a los titulares registrales como a sus causahabientes, para terminar por extender la oportuna nota marginal (art. 209 LH regla 3.<sup>a</sup>). Con la inclusión de dicha nota, a título preventivo, trata de sofocarse la posible situación en la que un tercero hipotecario inscriba su derecho, lo que haría desvirtuar la determinación del verdadero propietario. La STS 144/2015, Sala Primera, de lo Civil, de 19 de mayo de 2015 (Roj: STS 2336/2015 - ECLI:TS:2015:2336) contempla la preferencia de un tercero hipotecario en la solución al conflicto surgido como consecuencia de la doble inmatriculación en la que no exista conformidad entre los titulares<sup>41</sup>. No obstante, si el registrador, verificados todos los extremos, considera que no se ha producido tal hecho denegará razonadamente —no cabe frente a ello la arbitrariedad— su apertura, pudiendo interponerse frente a dicha resolución los oportunos recursos previstos para la calificación negativa, sin perjuicio de quedar expedita la vía judicial para la defensa de los derechos que consideren oportunos (art. 209 regla 7.<sup>a</sup> LH). De otra, limitando el margen de actuación de terceros interesados, reduciendo el ámbito a los titulares que tuvieran derechos inscritos, lo que implica una ruptura con el sistema anterior. Era doctrina consolidada y reiterada de la DGRN que, además, podían incoarlos aquellos que tuvieran derechos anotados, de forma que una interpretación en sentido amplio daba lugar a un incremento notable de quienes pudieran iniciarlos. De esta forma, no solo podían instarlos aquellos titulares que tuvieran derechos inscritos, sino también los que tuvieran anotaciones preventivas. No obstante, a raíz de la modificación normativa, la interpretación de esta Dirección es tendente a



no permitir que los terceros ajenos a los folios, puedan instar tal procedimiento, por lo que, aunque se encuentren afectados por ellos, no tendrán legitimación<sup>42</sup>. En este sentido, debe entenderse que no es de aplicación a este procedimiento, por contar con reglas específicas para ello, el contenido del artículo 40 de la LH relativo a la legitimidad registral<sup>43</sup>. De esta forma, parece perseguirse el incremento del grado de profesionalización de las actuaciones, al potenciar la labor del registrador de la propiedad y disminuir la potencial intervención de terceros afectados, que no ostenten la titularidad registral de las fincas.

Partiendo de las consideraciones anteriores, imprescindibles para determinar su correcta tramitación, es pertinente el tratamiento de los aspectos puramente procedimentales y de las soluciones ofrecidas en determinadas situaciones en las que no parece existir una verdadera situación conflictual que impida su resolución satisfactoria.

Es, precisamente, a partir de lo dispuesto en la regla tercera, del apartado primero del repetido artículo, en el que se sustancian los trámites pertinentes referidos. A propósito del trámite puramente investigador, al que se ha hecho referencia, podrá determinarse la coincidencia entre las fincas, procediendo, a su vez, a la notificación y a la extensión de la nota marginal, en la forma expuesta. Centrando la solución a determinadas situaciones que la LH contempla, baste señalar por el orden sucesivo de aparición en ella que, para el caso que el dominio de una finca figurase inscrito en distintos folios registrales a favor del mismo titular, siempre que estuvieren libres de cargas, es decir, no recayere ninguna sobre ellas, o se mostrasen en idénticos términos y orden, de forma que no se produjesen posibles perjuicios a terceros, se solventará con el asentimiento de los interesados, registrando al final del historial registral más moderno un asiento de cierre o cancelación, en el que se hará expresa referencia a este aspecto por medio de nota marginal en el historial más antiguo (art. 209.1 regla 4.<sup>a</sup> LH)<sup>44</sup>.

Ahora bien, si los titulares dominicales, así como de las cargas inscritas fueren distintos, o siendo los mismos, no estuviesen en el mismo orden, el registrador oír a los interesados con el propósito de que alcancen un acuerdo que fije las titularidades que han de recaer sobre las fincas, así como el orden sucesivo de las mismas (art. 209.1 regla 5.<sup>o</sup> LH). De esta forma, se contempla la posibilidad que existan disonancias entre los distintos titulares y las cargas. Matiza la regla sexta que, si todos ellos hubieren comparecido y no hubiere discusión al respecto, de forma que mantengan una posición unánime entre todos ellos, aceptando, por tanto, las rectificaciones planteadas, el registrador reflejará el acuerdo que, junto con la firma de sus interesados, lo hará constar en los libros respectivos, procediendo, en su caso, a la cancelación del historial de la finca registral más reciente, rectificando, en la medida del acuerdo adoptado, la más antigua. No obs-

tante, el acuerdo adoptado constará en el Registro en el sentido en que sea legalmente inscribible.

Si hubiere alguno de ellos que no compareciese o, habiéndolo hecho en debida forma, planteara oposición, el registrador habrá de dar por concluido el expediente<sup>45</sup>, con mención en sus libros de dicha circunstancia, así como por nota al margen de la última inscripción de dominio que constase en los folios reales coincidentes. Dicha oposición podrá mostrarse en cualquiera de las fases del procedimiento, sin que haya un momento concreto oportuno para ello, motivo que implica la imposibilidad de preclusión de tal posibilidad. En cualquiera de estos casos, el promotor del expediente tendrá la facultad de tramitar demanda de juicio declarativo<sup>46</sup> ante el Juez de primera instancia que corresponda en función del lugar en el que se halle la finca<sup>47</sup>. Lo que impide, desde luego, que en estas situaciones el registrador pueda determinar la preferencia de una con respecto de otra, en tanto que dicha función corresponde a los órganos jurisdiccionales —RDGRN de 19 de julio de 2018 (BOE, núm. 190, de 7 de agosto de 2018)—<sup>48</sup>, quedando a resultas de los casos en los que no se hubiese prestado consentimiento, sobre los que se prevé, como anteriormente se ha aludido, en aras de una defensa efectiva, hacer uso de los medios de impugnación legalmente previstos frente a las calificaciones negativas (art. 209.1 regla 7.ª)<sup>49</sup>. De forma que, de dicha nota, se extrae la conclusión del expediente por medio de escrito de calificación.

Con todo, hay que realizar una serie de matizaciones en relación con las notas marginales al respecto de la doble inmatriculación, ya advertidas anteriormente, y contempladas, con carácter general, en la regla octava de igual precepto, especialmente en cuanto al plazo de caducidad que será de seis meses, cuyo cómputo comenzará desde la práctica de las mismas, a excepción que durante este tiempo se practique la anotación preventiva resultante de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el oportuno procedimiento judicial. Asimismo, la ley ha contemplado la posibilidad de prórroga tanto del asiento de presentación, como de la anotación preventiva<sup>50</sup>, en el caso de que se interponga el oportuno recurso frente a la calificación otorgada por el registrador de la propiedad. Las notas marginales a las que se refieren las reglas tercera y séptima, de este artículo, tienen distinta finalidad. La nota marginal a la que se refiere la regla tercera tiene como propósito el reflejo de la notificación a los titulares de derechos inscritos o anotados, sin embargo, la última tiene por objeto la constancia de la incomparecencia de alguno de los titulares<sup>51</sup>.

En el resto de los supuestos afectados por doble o múltiple inmatriculación, procederá la conclusión de todo expediente, siempre que se entable juicio ordinario que verse sobre el dominio u otros derechos inscribibles relativos a la misma finca (art. 209.1 regla 9.ª LH).

Todo lo expuesto anteriormente, según preceptúa el apartado segundo del artículo 209, de la Ley citada, habrá de entenderse sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado cuarto del artículo 37 de la Ley 33/2003<sup>52</sup>, así como del resto de normas concordantes. Por tanto, esta nueva regulación incluye una referencia expresa a los supuestos de doble inmatriculación con incidencia directa en los bienes de las diferentes Administraciones públicas, de forma que con la mera remisión a este artículo se produce una desvinculación, con carácter general, de la tramitación del oportuno expediente cuando se trate de bienes de esta naturaleza, al dotar de preferencia la aplicabilidad del contenido del reiterado precepto de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, especialmente a propósito de la regulación de la forma en la que ellas podrán instar la cancelación o rectificación de los asientos. No obstante, su aplicabilidad deberá entenderse en la forma que así lo permita la legislación sectorial. De hecho, sobre los bienes demaniales, que gozan de las notas de inalienabilidad, es decir, no se permite su venta, inembargabilidad, no pueden ser fruto de un proceso ejecutivo o, de imprescriptibilidad, de forma que sobre ellos no puede operar la prescripción, la modificación de los derechos inscritos no parece que deba surgir de una actuación de oficio de la Administración sino que requerirá de resolución judicial dimanante de un juicio ordinario declarativo<sup>53</sup>. Por tanto, si existiere una situación de doble inmatriculación que afecte a bienes patrimoniales de las Administraciones, estas deberán iniciar el procedimiento por aplicación de lo dispuesto en el artículo 209.1 RH, remitiendo a la jurisdicción civil el asunto si no terminase con acuerdo<sup>54</sup>. Si, la Administración reconoce que dicha finca pertenece a un tercero y no es de su propiedad, de forma que este ostente mejor derecho o preferencia del título sobre el de la Administración pública se aplicará el artículo 37.4 ya citado, expidiendo al efecto certificación administrativa en la que conste tal circunstancia, que será título suficiente para la cancelación o rectificación si procediese de las inscripciones practicadas en favor de estas últimas que, en todo caso, deberá contar con un informe preceptivo de la Abogacía del Estado<sup>55</sup> o, en defecto de ello, del órgano asesor correspondiente de la Administración de la cual se trate. En la medida en que la apertura del expediente administrativo determina el cierre del expediente registral iniciado, ya que un titular implicado y que cuente con legitimación para instarlo podrá hacerlo, disminuye su aplicabilidad en lo referente a este tipo de bienes<sup>56</sup>. La vinculación entre el procedimiento administrativo<sup>57</sup> y registral ha sido apuntada por la DGRN en su Resolución de 22 de noviembre de 2016 (BOE, núm. 302, de 15 de diciembre de 2016), en ella, se alude a la preferencia en cuanto a la aplicabilidad del procedimiento administrativo frente al contenido del artículo 209 LH cuando se trate de bienes de este tipo «[...] debe evitarse iniciar la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 209 de forma paralela y estéril

*a otro procedimiento administrativo con igual objeto y trámites específicos, considerando además, la prevalencia que la Ley Hipotecaria atribuye a las resultas de dicho eventual procedimiento administrativo. [...]» —FJ 5.º—. Y, aunque como señala ARRIETA SEVILLA<sup>58</sup>, nada impide que otro titular registral implicado plantee el inicio del procedimiento, principalmente a los efectos de la constancia de la nota marginal y la sucesiva tramitación del procedimiento, lo cierto es que la preferencia del procedimiento administrativo frente al registral, sea por su propia naturaleza, o por la propia constitucionalización de los principios que deben inspirar la actuación administrativa, debería conllevar su previa tramitación,<sup>59</sup> y ahí es donde el registrador debe servirse de ellas como instrumento para la averiguación de dicha circunstancia. No obstante, más allá de la remisión genérica que ha realizado el legislador en favor de la Ley del Patrimonio de las Administraciones públicas cuando se trate de este tipo bienes, lo cierto es que debería haber realizado un esfuerzo mayor, de modo que hubiera podido construirse un procedimiento específico en estos casos.*

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, lo cierto es que de él tan solo se desprende una mera referencia al ámbito procedimental, de forma que, en aquellos casos en los que exista una verdadera situación conflictual, remite directamente a la jurisdicción ordinaria para la determinación de quien es el propietario. Por tanto, 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.

En relación con ello, el contenido de este artículo, dado el pronunciamiento que la DGRN ha realizado sobre el artículo 313 RH, implica dotarlo de relevancia especialmente en razón del interés mostrado en la nueva regulación sobre la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad. En este contexto, además de la subsanación, se persigue centrar la atención en su evitación, principalmente por los supuestos en los que podrá lograrse la correspondiente concordancia, o indirectamente por conducto de la denegación de la inscripción. En este sentido, puede destacarse el propio contenido del artículo 199 LH, al puntualizar que el registrador podrá denegar la inscripción de la identificación gráfica de la finca si esta coincidiera con otra base gráfica ya incorporada a la descripción de la finca o con el dominio público, lo que supone, en definitiva, restringir la generación de la doble inmatriculación. En parecido sentido, se pronuncia el artículo 203 LH<sup>60</sup>, en referencia al expediente de dominio para la inmatriculación de fincas, ya que podrá denegarse por el registrador la anotación preventiva solicitada por notario en caso de existencia de dudas fundadas y razonables

sobre la coincidencia de dicha finca con otras, también el artículo 205 LH<sup>61</sup> en relación con las reglas para la inmatriculación de fincas mantiene una posición similar<sup>62</sup>.

En todo caso, siguiendo a la doctrina<sup>63</sup>, puede concluirse que la adecuada resolución por la aplicación de la normativa de Derecho civil, implicaría, hasta la solución definitiva, la inaplicabilidad de los principios registrales, puesto que, en definitiva, la existencia de dos fincas con titulares diferentes, implica la protección registral, por aplicación de los principios hipotecarios, de dos personas diferentes sobre una misma porción de terreno físico.

## 2. EL ARTÍCULO 313 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO

Sobre el contenido del precepto reglamentario enunciado previamente, conviene realizar ciertas puntualizaciones, aun a pesar de la inaplicabilidad actual. Tras la reforma introducida en 1998, se establecieron dos nuevas reglas, reformulándose la redacción anterior que constituyó una tercera. De él se extrae que, en el supuesto de existencia de doble inmatriculación de una misma finca o, parte de ella, en folios registrales distintos, la concordancia entre el Registro y la realidad podrá lograrse de conformidad con las reglas seguidamente enunciadas. En el supuesto que la finca o, si así fuere el caso, las respectivas cuotas o participaciones indivisas inscritas en folios diferentes lo fueran a favor de la misma persona, dicha contradicción podrá subsanarse, previa solicitud de esta, mediante el traslado por el registrador de las inscripciones o asientos posteriores al folio registral más antiguo, para lo que a continuación se procederá a extender al final del más reciente un asiento de cierre del mismo. En el caso de existir titulares de asientos posteriores afectados por el referido traslado, resultará necesaria la conformidad de todos ellos prestada en escritura pública, si lo fuere a favor de personas distintas —regla 2.<sup>a</sup>— y existiere conformidad entre todas ellas, que deberá constar en escritura pública, se procederá a la cancelación y rectificación del folio convenido<sup>64</sup>. En todo caso —regla 3.<sup>a</sup>—, el titular de cualquier derecho real inscrito sobre las respectivas fincas afectadas por la doble inmatriculación, bien directamente o a falta de acuerdo, podrá acudir al Juzgado de Primera Instancia del lugar en el que se halle la finca, para que, con citación de los interesados y siempre que se pruebe la identidad de la finca, dicte auto que ordene la extensión de la nota marginal<sup>65</sup> expresiva de su posible existencia en ambas inscripciones, para lo que podrá pedirse la caución que se estime adecuada para el correcto aseguramiento de los perjuicios que se pudieran derivar. En la misma resolución judicial se reservarán a los interesados, las acciones que consideren, asistidos de la declaración del mejor derecho al inmueble, pudiendo ejercitar juicio declarativo correspondiente<sup>66</sup>. Concluye

el precepto, señalando que dicha nota caducará al año de la fecha, con la salvedad de que antes se hubiere anotado la demanda interpuesta en el respectivo juicio declarativo.

Así, partiendo del contenido literal del artículo 313 del RH hay que señalar que la competencia de los registradores de la propiedad para la verificación de la existencia de la doble inmatriculación era prácticamente inexistente. De hecho, de la simple lectura, de este precepto, se derivaba la imposibilidad de practicar de oficio una nota marginal por parte del registrador de la Propiedad que precisase tal circunstancia, por lo que se exigía que fueran los titulares de cualquier derecho real inscrito sobre dichas fincas, los que acudiesen al juez de primera instancia del lugar en que se hallase la finca, para que, previa citación de los interesados y siempre que resulte probada la identidad de ambas, se dictara auto ordenando la constancia, mediante nota al margen de ambas inscripciones, tal circunstancia. Cualquier interesado podría instar la subsanación de la doble inmatriculación, lo que se deduce de la lectura del artículo 313 RH, por lo que en caso de existir oposición deberá, si su intención es ventilar tal conflicto, entablar el correspondiente juicio ordinario para que se declare la verdadera pertenencia de los derechos que figuren en él. No obstante, la anterior regulación permitía acudir al Juzgado para solicitar la extensión de la anotación preventiva. Con ello, se perseguía que ninguno de los folios otorgara la protección del Registro a quienes se amparen en el otro<sup>67</sup>.

La nueva regulación trata de paliar, aunque para un sector de la doctrina<sup>68</sup>, sea ciertamente insuficiente, la ausencia de una regulación clara al respecto, pues esta última, a duras penas se circunscribía al contenido del artículo 313 RH. Tan solo se podría deducir una solución clara en el supuesto de que se pretendiese su subsanación si el titular registral era la misma persona, procediendo a continuación al cierre del folio registral más reciente<sup>69</sup>, de lo que se deducía una prevalencia de la finca que contase con un historial más longevo. Si la resolución partía de la existencia de dos titulares distintos, y sin que entre ellos mediara acuerdo, la solución quedaba en manos de la jurisdicción ordinaria. De ahí, que la legislación hipotecaria no contemplase una solución jurídica al respecto y, sin que tampoco pudiese determinarse si la solución vendría dada por la aplicación de la propia normativa hipotecaria o por la normativa civil<sup>70</sup>.

De hecho, la propia doctrina defendió la necesidad que fueran los interesados únicamente los legitimados para poder acudir a la jurisdicción ordinaria y solicitar la extensión de la nota marginal y determinar así por la aplicación de las reglas de Derecho civil cual de los asientos es preferente con respecto del otro, de forma que, el registrador de la propiedad no ostentaba competencias para su determinación. De hecho, del contenido del precepto reglamentario no se atribuye tal circunstancia<sup>71</sup>. Sin embargo, en

la regulación actual le permite actuar de oficio cuando se aprecie, lo que supone un aspecto claramente diferenciador e innovador.

Este artículo no ofrecía una solución realmente efectiva, por lo que nada impedía que los interesados pudieran acudir a la jurisdicción ordinaria<sup>72</sup>. De hecho, de este mismo precepto se deduce tal posibilidad para el caso de no existir conformidad con los titulares, remitiéndose a ella para que sea allí donde se dilucidase quién resulte ser el verdadero titular dominical. Igualmente, podía entenderse extensiva a todos los supuestos, de forma que sin necesidad de acudir a este procedimiento cualquier titular podría requerir de los Juzgados o Tribunales la tutela efectiva sobre la finca, que derivará en la declaración que proceda sobre la propiedad del bien, aspecto que no implica que, instar un procedimiento solicitando anotación preventiva, sea realmente más práctico, ya que durante el tiempo que se tarda en dilucidar el conflicto, el Registro publicitará tal circunstancia frente a terceros, siendo, de esta forma, un método ciertamente positivo para quién reclame la efectiva titularidad del bien<sup>73</sup>.

### 3. LA RESOLUCIÓN DE LA CONTROVERSIA POR APLICACIÓN DEL DERECHO CIVIL

Si el legislador ha considerado que la aplicación de las reglas de Derecho civil puro es el cauce pertinente para la resolución de la controversia existente en tales casos, por remitirse a la sustanciación del oportuno juicio declarativo cuando no exista avenencia entre las partes<sup>74</sup>, la jurisprudencia no ha hecho sino recoger este mandato<sup>75</sup>. Partiendo de dicha consideración, lo cierto es que el posicionamiento del Tribunal Supremo ha mantenido cierta homogeneidad al respecto focalizando su atención en la preferencia, en el caso de existencia de situaciones conflictuales, con carácter general, de quien goce de la protección conferida por el artículo 34 de la LH cuando tan solo uno de ellos la ostente<sup>76</sup>. Como se verá, la interpretación ha trascendido más allá de la anterior referencia de forma que, por su conducto, se han establecido los supuestos y criterios preferentes que permiten determinar el verdadero propietario del bien.

En STS 100/2008, Sala Primera, de lo Civil, de 12 de febrero de 2008 (Roj: STS 694/2008 - ECLI:ES:TS: 2008:694) quedó recopilado de una forma muy precisa el orden de prevalencia de aplicación de las normas para la resolución de situaciones de doble inmatriculación<sup>77</sup>. Así, siguiendo el contenido del FJ 4.º, a propósito de la Sentencia de la misma Sala, STS 985/2005, de 12 de diciembre de 2005 (Roj: STS 7407/2005 - ECLI:ES:TS:2005:7407), resultan destacables las consideraciones siguientes, la no procedencia de la aplicación de fórmulas genéricas en todas las situaciones, en segundo



lugar, —como ya se ha reiterado— la inaplicabilidad inicial de las normas de Derecho Hipotecario, por lo que tendrán prevalencia frente a estas las de contenido de Derecho civil, en tercero, la preferencia entre dos títulos inscritos habrá de buscarse en el título civil que originó la adquisición, es decir, alguno de los que se hayan fijado en el artículo 609 del Código civil<sup>78</sup>, y, finalmente, en el caso en que no pueda determinarse la aplicabilidad de las normas de Derecho civil habrá de acudir a los principios hipotecarios<sup>79</sup>.

Sobre ello han podido consolidarse dos criterios diferenciados en este último ámbito del Derecho, cuya distinción ha sido asumida por el Tribunal Supremo. De un lado, el denominado de prevalencia de la hoja registral de la finca cuyo dominio sea de mejor condición según el Derecho civil puro, lo que conllevaría la imposibilidad de determinarlo por la mera aplicabilidad de las normas de Derecho hipotecario, en tanto que la coexistencia de ambos asientos registrales de igual rango y naturaleza que resultan contradictorios entre sí origina la quiebra del mecanismo tabular<sup>80</sup> y, de forma que la protección a uno de ellos implicaría el desconocimiento de tales principios frente al otro, así como el de prevalencia de la hoja registral de la finca cuya inmatriculación sea más antigua, por cuanto de ella se deriva que fue la que primero accedió al Registro<sup>81</sup> y, en consecuencia, reflejará con mayor fidelidad las transmisiones efectuadas y los derechos que sobre la misma se han inscrito, lo que, en definitiva, conlleva atribuir una prioridad automática a la finca que se halle doblemente inscrita. El primero, de los anteriores ha sido asumido, con carácter general por la doctrina jurisprudencial<sup>82</sup>. El criterio del cierre del historial más reciente, retomando el más antiguo, se ha consolidado en los casos en los que no existe un verdadero conflicto de titularidades<sup>83</sup>. Por tanto, este último criterio, tan solo deberá aplicarse de forma subsidiaria, si partiendo del Derecho civil puro determinante del derecho de propiedad, no puede obtenerse quién es el verdadero titular por lo que se producirá un reenvío a los principios de Derecho hipotecario, de forma que quien primero inscribe es el que tiene mejor derecho, al menos prioridad frente al resto<sup>84</sup>.

Partiendo de la aplicabilidad de los anteriores criterios, según la situación generada, la correcta determinación de quién resulte ser el verdadero propietario también debe asumirse por vía de la valoración del contenido del artículo 34 LH<sup>85</sup> —es decir, de quien goce de la protección amparada en el expresado precepto, según se extrae de la reiterada preferencia jurisprudencial, especialmente en aquellos casos en los que resulte difícilmente determinable, bien por la facilidad de la inmatriculación o porque alguno de los asientos revista de cierta debilidad— que tiene fiel reflejo en la reciente STS de 19 de mayo de 2015, ya citada<sup>86</sup>, en la que trata de ventilarse un supuesto conflictivo derivado de la existencia de doble inmatriculación registral y, a colación de ello, considerando una posición uniforme de este

tribunal, que aunque dictada por la Sala Primera, no por el Pleno, ha fijado como doctrina jurisprudencial que «[...] *la neutralización de los principios registrales que se deriva del supuesto de doble inmatriculación de fincas registrales no resulta aplicable en los casos en que concurra un solo adquirente del artículo 34 LH, debiendo ser protegida su adquisición conforme a la vigencia del principio de fe pública registral* [...]»<sup>87</sup>. Con todo, esta misma Sentencia resulta especialmente novedosa, habiendo matizado en relación con la resolución de la titularidad la imposibilidad de exclusión estrictamente de las normas hipotecarias de contenido material, en tanto que ellas mismas suponen un desarrollo del Derecho civil —es el caso de los artículos 35 LH<sup>88</sup> o 36 LH<sup>89</sup>, así como el ya reiterado 34 LH, en cuanto al principio de fe pública registral—<sup>90</sup>. En este sentido, por aplicación de esta doctrina jurisprudencial, si ha resultado reconocida la condición de tercero del artículo 34 LH a uno de los titulares registrales, su adquisición tan solo podrá ceder si resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 36 LH. Esta postura del Tribunal Supremo ya fue publicitada por la doctrina. De hecho, CLEMENTE MEORO ha mantenido una posición<sup>91</sup> en parecidos términos, al plantear la protección de quien tenga la consideración de tercero hipotecario, amparado por el artículo 34 LH, siempre que entre los interesados tan solo exista uno que reúna tal condición, y sin perjuicio que el otro titular haya adquirido el derecho por usucapión *contra tabulas*<sup>92</sup>. Sin embargo, otro sector de la doctrina<sup>93</sup> se ha opuesto manifiestamente a que por la simple condición de tercero hipotecario tenga preferencia en la resolución de un conflicto de doble inmatriculación. De esta forma, esta misma última resolución citada, como ha podido observarse, trató de centrar el alcance sobre el que se proyecta la doctrina jurisprudencial sobre la *neutralización recíproca* de los principios registrales en el caso que concurra doble inmatriculación, apuntando que, si de este caso se deriva la confrontación de varios titulares registrales de los que solo uno tenga la condición de tercero hipotecario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 34 LH, prevalecerá este.

Sin lugar a dudas, ha de interpretarse la aplicación de este último precepto en un sentido restrictivo. El autor de este trabajo entiende que para su aplicación efectiva, de la que pudiere determinarse el verdadero propietario, debe concurrir el requisito de la buena fe<sup>94</sup>, por lo que no resultaría directamente aplicable en aquellos casos en que la transmisión se hubiera simulado o tuviera como propósito desvirtuar al verdadero titular dominical de la finca<sup>95</sup>.

Sin embargo, aunque la jurisprudencia del Tribunal Supremo se haya decantado por mantener un criterio semejante, especialmente a propósito de la sentencia ya reiterada de 2015, lo cierto es que esta posición no ha permanecido estática en el tiempo. Con anterioridad, y en algunos casos, se mantuvo una posición divergente con la asunción del criterio preferen-

te en relación con el artículo 34 LH. Tal es el caso de la STS 236/2013, Sala Primera, de lo Civil, de 4 de abril de 2013 (Roj: STS 1829/2013 - ECLI:ES:TS:2013:1829), recogiendo lo contemplado en la de la misma Sala 299/2012, de 18 de mayo, (Roj: STS 3073/2012 - ECLI:ES:TS:2012:3073), en cuyo FJ 7.º especificó que, en los supuestos derivados de la doble inmatriculación la cuestión litigiosa en absoluto puede ser resuelta en aplicación de las normas hipotecarias, sino que habrá de hacerse por aplicación de las normas de Derecho civil puro —hasta de aquí no es sino una reiteración de lo ya expuesto—, si bien, en los casos en los que exista esta duplicidad de inscripciones, el texto de la citada resolución se apresura a matizar, por remisión a otras, como la de 28 de enero de 1997, la de 18 de diciembre de 2000, la de 11 de octubre de 2004 y la de 12 de diciembre de 2005, que no existe una prevalencia del derecho del tercero hipotecario en relación con la extensión de la fe pública registral: «[...] *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, por lo que no cabe invocar en el caso infracción alguna de lo dispuesto por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria* [...]»<sup>96</sup>. Esto contrasta con la STS 144/2015, Sala 1.ª, de lo Civil, de 19 de mayo de 2015 (Roj: STS 2336/2015 - ECLI:ES:TS:2015:2336) en la que se fija como doctrina jurisprudencial la prevalencia del que ostente tal protección, cuando en el litigio, tan solo concorra uno y la situación verse sobre doble inmatriculación.

De hecho, tampoco parece que deba omitirse quien resulte ser el poseedor de la finca, o la haya adquirido por prescripción adquisitiva, originando un debate entre quien ostente la condición de tercero hipotecario y las anteriores, dado que la prescripción es una de las formas de adquisición de la propiedad a la que alude el artículo 609 del Código civil.

De ahí, que fácilmente pueda concluirse que, en los supuestos afectados por doble inmatriculación, y a partir de la normativa, doctrina y jurisprudencia, se deriva la imposibilidad de plantear formulas genéricas que permitan una aplicación general sobre todos los supuestos —quizás sea este uno de los motivos, por el que la normativa hipotecaria tan solo ha contemplado aspectos procedimentales—, así como la valoración de las normas de Derecho civil que, en todo caso, prevalecerán sobre las normas contenidas en la normativa hipotecaria. Igualmente, es oportuno apuntar que el aspecto relativo a la antigüedad de la inscripción actual de cada una de las fincas afectadas no será determinante, sino que habrá de serlo, en esta línea, el de la inmatriculación más antigua<sup>97</sup>, en tanto que no es concluyente, al hilo de la argumentación anterior, la aplicabilidad del llamado principio de prioridad registral, con carácter general, sino, como se ha reiterado, la de facilitar al órgano enjuiciador una prueba basada en el dominio<sup>98</sup>.

### III. LA DELIMITACIÓN GRÁFICA DE LAS FINCAS REGISTRADAS COMO INSTRUMENTO PRESUMIBLEMENTE IMPEDITIVO DE LA DOBLE INMATRICULACIÓN REGISTRAL

Reiteradamente apuntado por la doctrina, la falta efectiva de una coordinación entre Catastro y Registro de la Propiedad no facilita la existencia de un mecanismo verdaderamente capaz de impedir el surgimiento de tales divergencias en la publicidad ofrecida por el Registro<sup>99</sup>. El inicio de dicha coordinación vino dado por la Ley 13/1996, que sirvió de punto de partida a la vigente Ley 13/2015, que ha terminado por hacer propia esta necesidad, partiendo del uso de la cartografía catastral<sup>100</sup>. Esta disparidad existente entre la realidad extrarregistral y los datos del Registro ha perdurado durante décadas<sup>101</sup>, siendo asumida por el TS. Así en STS 912/1992, Sala Primera, de lo Civil, de 16 de octubre de 1992, (Roj: STS 17659/1992 - ECLI:ES:TS:1992:17659), reiteró que el Registro de la Propiedad es una entidad, en la que a pesar de ser su finalidad la constatación de los actos y hechos que figuran en él, no dispone de una base plenamente fehaciente, debido principalmente a que el contenido de la descripción literaria de las fincas se ha basado en meras declaraciones de los solicitantes de la anotación o inscripción del correspondiente derecho, lo que implicaría que estos podrían quedar excluidos de las garantías derivadas de los datos registrales referentes a los hechos materiales, bien sobre los efectos que despliega la fe pública, como la legitimación registral (en este sentido, entre otras, son apuntadas las SS de 24 de julio, de 23 de octubre y de 13 de noviembre de 1987, así como la de 30 de septiembre de 1992). De hecho, la habitual discrepancia entre ellas, no ha facilitado que exista una preferencia entre la registral frente a la extrarregistral, en todo caso, cuando de la prueba practicada resulte preferente esta última así habrá de hacerse<sup>102</sup>.

#### 1. VALOR Y EFICACIA DE LOS DATOS CATASTRALES Y SU INFLUENCIA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD: DE LA LEY 13/1996 A LA 13/2015

Es evidente, lo ha sido prácticamente desde su creación<sup>103</sup>, que la naturaleza del Catastro en España ha sido esencialmente tributaria, de ahí que, partiendo de su configuración como un mero registro administrativo dependa del Ministerio de Hacienda, incluyéndose en él los bienes rústicos, urbanos y de características especiales, pero sus efectos no trascienden más allá, aun a pesar de constituir una fuente de información en razón de quien se presume sea el verdadero propietario del bien inmueble y ello, en buena medida, por la ausencia de obligatoriedad de la inscripción registral, puesto que frente al Registro de la Propiedad, erigido como el encarga-

do de definir los efectos jurídicos sustantivos referentes a las propiedades inmobiliarias, el Catastro tiene como propósito «[...] *la justicia tributaria y la asignación equitativa de los recursos públicos* [...]»<sup>104</sup>, de forma que la definición con mayor precisión de las características de los inmuebles permite establecer eficazmente un sistema tributario basado en el principio de equidad<sup>105</sup>, frente al viejo régimen de amillaramiento o de registro fiscal de edificios y solares, en los que la imprecisión en la definición de los caracteres básicos de los inmuebles implicaba la ausencia de tributación o, en todo caso, implicaba cierta inexactitud sobre la cuota tributaria en relación con los caracteres anteriores. Cotidianamente se ha tratado de atribuirle mayor valor jurídico del que realmente ostenta, en parte, por la vieja concepción de que quién satisface la liquidación tributaria es el propietario o poseedor y, recientemente, por la presunción de que tales datos son ciertos y exactos<sup>106</sup>.

De este modo, como ha apuntado algún sector de la doctrina y jurisprudencia con gran acierto, al Catastro, dada tal naturaleza, no le resulta trascendental si quien figure como titular catastral es o no el verdadero propietario<sup>107</sup>, —aunque la tendencia general es que así lo sea, especialmente a la vista del contenido de los artículos 9, 14 y 36 del TRLCI (esos dos últimos relativos a las comunicaciones de notarios y registradores)—, ni tampoco el modo por el que haya de serlo, en tanto que el acceso a la titularidad no está basado en el tratamiento de la adquisición del dominio propio del Derecho civil<sup>108</sup>, sino articulado sobre el procedimiento administrativo. Su finalidad última, más allá de la relevancia dada en su función identificadora física de los inmuebles y su repercusión dentro del plano impositivo con otros tributos, no es otra que la de determinar el valor de los inmuebles a efectos del cobro del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, con independencia de quien lo haga resulte ser o no el propietario verdadero del inmueble. Sin embargo, aunque en la STS de la Sala Tercera, de lo Contencioso-administrativo, de 20 de septiembre de 2001 (Roj: STS 6977/2001 - ECLI:ES:TS:2001:6977)<sup>109</sup>, se apresurara a confirmar que «*Los datos del Catastro, que es un registro administrativo, no son constitutivos del derecho de propiedad ni de los otros derechos reales y concesiones administrativas que integran el hecho imponible del IBI*», lo cierto es que reconoció que quién ostente la condición de sujeto pasivo de este impuesto será el propietario de los mismos, cuando de dicho derecho se trate, en tanto que los efectos traslativos del dominio que implica el otorgamiento de la escritura, salvo que en ella se disponga lo contrario, se producen desde el momento de su formalización, adquiriendo desde este momento su posición<sup>110</sup>. Precisamente, el valor jurídico y el modo por el que los inmuebles acceden a uno y otro, no puede conllevar una equiparación en cuanto a la eficacia que cada uno de ellos proyecta<sup>111</sup>.

Ahora bien, dejando de un lado el valor jurídico de la titularidad catastral<sup>112</sup>, que en relación con la subsanación de la doble inmatriculación no tiene una incidencia directa más allá de la prueba en juicio como elemento acreditativo de la posesión de la finca, en aras de ventilar el posible conflicto que sobre el particular pudiera originarse, así como el mandato contenido en la regla tercera del artículo 209.1 LH, acerca de la idoneidad de recabar los datos del Catastro Inmobiliario a los efectos de verificar la coincidencia total o parcial de las fincas en cuestión<sup>113</sup>, lo cierto es que el impulso del legislador, en aras de lograr una coordinación ciertamente efectiva entre ambas instituciones, se proyecta en relación con la doble inmatriculación como método realmente preventivo<sup>114</sup>. Ciertamente, hasta el momento no se contemplaba mayor exigibilidad que la mera constancia de la referencia catastral en el título traslativo de dominio, pero ello no implicaba más que una mera identificación de la finca sobre el parcelario en el momento coetáneo al otorgamiento del documento público, sin que ello sirviera de elemento sustentador de los diferentes procedimientos administrativos que implicaran una alteración de su configuración física. De este modo, es fácilmente asumible que en el título se hiciera referencia a una finca registral identificada con una o varias referencias catastrales, pero ello no implicaba que existiera un medio realmente efectivo que permitiera definir físicamente dicha finca más allá de la simple correspondencia sobre el plano topográfico en el momento de la consulta. Si bien, que la constancia en los documentos públicos y, esencialmente, en el Registro de la Propiedad de la referencia catastral, sirviera como elemento neutralizador de posibles dobles inmatriculaciones, no implicaba que esta situación se originase frente a fincas que ya constasen en él, pero sin incorporar a su descripción literaria este dato, o más recientemente que aun disponiendo de dicho dato no tuvieran una base gráfica inscrita. Precisamente, tanto la inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna, como el procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación (art. 198.5.º y 8.º LH), son dos de los procedimientos establecidos para lograr la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral. Es evidente, que un aspecto trascendental para la determinación de la existencia de la doble inmatriculación registral es el de la identificación de la finca. Aquí ha de jugar un papel destacado, que las fincas se definan de un modo preciso y exacto sobre el terreno, así como por los linderos, aspecto que es esencial para que resulte de aplicación el artículo 348 del Código civil<sup>115</sup>, por ello no bastará con la mera aportación de los datos que consten en el título y en el Registro, dado que en un buen número de supuestos, especialmente en las fincas con un historial más antiguo, se encuentran sin actualizar<sup>116</sup>.

2. LA INCORPORACIÓN DE LA REFERENCIA CATASTRAL Y DE LAS CERTIFICACIONES CATASTRALES: EL PRIMER LOGRO EN EL ANSIADO CAMINO DE LA COORDINACIÓN

A) *La referencia catastral*

La referencia catastral es aquel código alfanumérico, oficial y obligatorio<sup>117</sup> que permite identificar una parcela en la cartografía catastral<sup>118</sup>. Su asignación procede del propio Catastro, de forma que todo bien inmueble que en él conste, con independencia de si tiene la consideración de rústico o urbano, habrá de tenerla. Con su mera existencia se persigue la localización de la parcela dentro del plano cartográfico, minimizando los errores identificativos, de ahí, que pudiera considerarse un elemento relevante para la prevención de la doble inmatriculación, en contraposición a los meros datos catastrales anteriores, basados esencialmente, por ejemplo, en el caso de los bienes rústicos, en el número de polígono y parcela, tratando de impedir, en consecuencia, la inmatriculación de una finca identificada con una referencia catastral que ya constase en el Registro de la Propiedad.<sup>119</sup> Por tanto, entre sus fines, se encuentra el de facilitar una identificación más precisa del bien inmueble del que se trate, proporcionando una seguridad jurídica mayor en el ámbito de las transacciones de este tipo<sup>120</sup>.

La estructura de esta referencia varía dependiendo de la naturaleza del bien, por lo que diferirá si se trata de un urbano, rústico o de características especiales. Integrada por un total de 20 caracteres, se distribuyen entre números y letras, los 14 primeros corresponden a la parcela, los 4 siguientes determinan el número de inmuebles de la misma, y finalmente, los dos últimos su finalidad es el control<sup>121</sup>. En el caso de bienes de naturaleza urbana facilita su ubicación dentro de un plano definido según normas internacionales, el conocido como modelo de coordenadas UTM, abreviatura de las iniciales de su denominación en inglés —Universal Transverse Mercator—, que representan el territorio en base a un sistema universal de tipo cartesiano<sup>122</sup>.

Los otorgantes o requirentes del documento del que se trate serán aquellos que tengan la obligación de aportarlo, sin bien quedarán eximidos en los casos, en los que revistiendo la forma de instrumento público, el notario pueda obtenerlo a través de una certificación catastral electrónica. El incumplimiento de la obligación de aportar la correspondiente referencia catastral tiene consecuencias, ya no solo desde la imposibilidad de inscribir el título que se pretenda, sino desde la perspectiva administrativa, dado que tal hecho está tipificado como una infracción tributaria simple, de la que puede derivarse una sanción económica cuya cuantía puede oscilar entre los 60 y los 6000 euros. Sin perjuicio de la obligatoriedad de su aportación



y de la cuantía pecuniaria que, por aplicación de la normativa tributaria, en particular, y del derecho administrativo sancionador, en general, pueda derivarse, quedaran exentos de aquella quienes acrediten que al tiempo de su aportación no han podido hacerlo.

De este modo, la Ley 13/1996 fijó la obligatoriedad de aportar la referencia catastral en todos los documentos, bien fueran de naturaleza pública o privada que incluyesen actos o negocios concernientes a bienes inmuebles, inclusive en los actos de inscripción o anotaciones practicados en el Registro de la Propiedad. El alcance se situaba también sobre documentos notariales en los que figurasen actos o negocios de trascendencia real, referentes al dominio y demás derechos reales, con la excepción de en los que constara la cancelación de derechos reales de garantía<sup>123</sup>. Si bien, la idea inicial pretendía su obligatoriedad frente a todo tipo de inmuebles, finalmente quedó circunscrita a los de naturaleza urbana, dada cuenta de la disposición transitoria octava de la Ley 13/1996, que aplazó tal requisito para los rústicos hasta el 1 de enero de 1998. Con posterioridad, a tenor de la nueva regulación, se produjo un nuevo aplazamiento por la Ley 66/1997<sup>124</sup>, siendo restablecida la obligación en lo concerniente a inmuebles rústicos, a partir del 1 de enero de 2003, en virtud de la regulación contenida en la Ley 53/2002<sup>125</sup>.

Ahora bien, sin perjuicio de su relevancia, especialmente en sus orígenes, como un elemento auxiliar en la identificación de las fincas, cabe matizar que la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, ha mitigado los efectos de la constancia registral, al desligar su posible equiparación con lo dispuesto en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria<sup>126</sup>. Aspecto, del que se ha hecho eco la doctrina de la DGRN, entre otras puede citarse la RDGRN de 3 de noviembre de 2016 (BOE, núm. 283, de 23 de noviembre de 2016)<sup>127</sup> o la RDGRN de 5 de julio de 2018 (BOE, núm. 174, de 19 de julio de 2018) considerando que «[...] *es cierto que esta afirmación* —la constancia de la referencia catastral no es equiparable a la inscripción de la representación gráfica— [...] *se ajusta a la doctrina de este Centro Directivo sobre los limitados efectos de dicha constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria, ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma* [...]» —FJ 5.º—.

## *B) Las certificaciones catastrales*

Como elemento claramente acreditativo de los datos catastrales relativos a los bienes inmuebles que constan en este registro administrativo se encuen-

tran las certificaciones catastrales. Por su importancia y por su relevancia en el sistema notarial y registral español se encuentra la certificación catastral descriptiva y gráfica<sup>128</sup> que permite conocer todos los datos físicos, jurídicos y económicos, así como una representación gráfica del bien inmueble. De acuerdo con la regulación vigente, todos los documentos autorizados por notario, que traten sobre actos o negocios jurídicos y afecten a un bien inmueble, deberán acompañarse de la citada certificación junto con el título público en el que se formalice. También deberá adjuntarse en los expedidos por los registradores de la propiedad en los casos legalmente previstos para ello. Además, de las anteriores, existen otro tipo de certificaciones, las literales<sup>129</sup>, cuyo contenido versa sobre los datos alfanuméricos de los inmuebles, es decir, titularidad, localización, referencia catastral, superficie y uso, pudiendo referirse únicamente a un solo inmueble, con independencia de su naturaleza rústica y urbana, o todos los bienes de un mismo titular catastral, a excepción del País Vasco y Navarra, así como la certificación negativa, en la que se hará constar que a nombre de una determinada persona no figura ningún bien catastrado. Como anexo de la certificación catastral descriptiva y gráfica figuran las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la parcela.

La validez de las mismas se fija en el periodo de un año, computándose desde la fecha de su expedición, y conservarán su vigencia siempre que durante tal plazo no se hayan producido cambios sustanciales en los datos contemplados en ellas. Hay que precisar que únicamente podrán ser solicitadas por los titulares catastrales cuando en ellas se contengan datos relativos a la titularidad o valor, dado el carácter de datos protegidos<sup>130</sup>, si bien, con la excepción de algunos supuestos, en los que el solicitante deberá acreditar su legitimación, como es el caso de herencias, en los que podrá facilitarse si se acredita el fallecimiento del titular y el grado de afinidad del solicitante con el mismo, por medio de las oportunas certificaciones de defunción y nacimiento o declaración de herederos o testamento<sup>131</sup>, si lo hubiere, también podrán solicitarse, si se cuenta con el consentimiento expreso del titular, que constará por escrito, para lo que podrá cumplimentarse el documento facilitado en las dependencias catastrales. Y, finalmente, tendrán la posibilidad de solicitarlo los titulares o cotitulares de derechos de trascendencia real, arrendamiento o aparcería sobre bienes inmuebles que consten en Catastro. Podrán solicitarse en las sedes de las Gerencias Territoriales del Catastro, así como en los Puntos de Información Catastral —PIC—, y quienes tengan acceso a través de la Sede Electrónica.

Precisamente, la certificación catastral descriptiva y gráfica es el instrumento clave para la verificación por parte de los registradores de la identidad de las fincas a los efectos de considerar la apertura de un expediente de doble inmatriculación, como ha tenido ocasión de destacar la DRGRN<sup>132</sup>.

El artículo 53.3 de la Ley 13/1996 ya establecía la obligatoriedad de aportar la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica<sup>133</sup>. Aspecto que, igualmente, ha sido contemplado en la legislación vigente. Así, el artículo 10 LH, contempla su aportación como documento indispensable para la práctica de los respectivos asientos, lo que, en definitiva, constituye una forma de lograr la coordinación entre Catastro y Registro y, en este sentido, se pronuncia el artículo 198 LH, al precisar que la inmatriculación será uno de los métodos para lograr la concordancia entre ambos.

### III.3. LA INSCRIPCIÓN DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA COMO MÉTODO PREVENTIVO

Aun con todo, la necesidad de incorporar un instrumento verdaderamente eficaz que permitiese identificar las fincas registrales obligó a adoptar medidas en este sentido, inclusive con carácter previo al nacimiento de la referencia catastral. De este modo, a principios de los años noventa concretamente por medio del Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo<sup>134</sup>, fruto de la necesidad de actualizar la información registral, y recogiendo el sentir de la RDGRN de 31 de agosto de 1987 (BOE, núm. 217, de 10 de septiembre de 1987)<sup>135</sup>, se modificó el artículo 398.b) RH para incorporar de forma progresiva en los Registros un sistema de bases gráficas sobre la base de la Cartografía Catastral, facilitadas por el Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria<sup>136</sup>, sirviendo de antesala para la ya ansiada «coordinación entre el Registro y el Catastro»<sup>137</sup>. Una década más tarde, la DGRN aprobó una nueva Instrucción en la que se establecía el modo de proceder en relación con la base cartográfica de Catastro en los Registros de la Propiedad<sup>138</sup>. Posteriormente, por medio de la Ley 24/2001, de 28 de diciembre<sup>139</sup>, se introdujo una modificación en la redacción del artículo 9 de la LH, permitiendo completar la identificación de la finca bien mediante la incorporación de las bases gráficas o sobre la «[...] *definición topográfica con arreglo a un sistema de coordenadas geográficas referido a las redes nacionales geodésicas y de nivelación en proyecto expedido por técnico competente* [...]», debiendo presentarse por duplicado de forma que, sin perjuicio de su traslado a soportes informáticos, se tomará nota marginal del asiento que corresponda en relación con la operación practicada, inclusive permitiendo, en su caso, el archivo de la base gráfica como resultado de la operación registral específica por medio de acta notarial. En todo caso, extiende el mandato a los registradores de la propiedad para que dispongan de aplicaciones informáticas que permitan su tratamiento y la coordinación de las fincas registrales, de forma que puedan incorporarse tanto a la calificación urbanística, medioambiental o administrativa que corresponda.

El instrumento esencial para la consecución del objetivo perseguido en relación con la prevención de la doble inmatriculación se articula, esencialmente, sobre la representación gráfica georreferenciada<sup>140</sup>. En tal sentido, el margen de actuación que el artículo 209 LH atribuye a los registradores sirve igualmente, por vía de la apreciación de una inscripción previa de la representación gráfica para decidir sobre la apertura del expediente si se aprecia identidad entre las fincas que al parecer puedan solaparse, sirviendo igualmente de elemento impeditivo para el surgimiento de nuevos casos,<sup>141</sup> dado que si la representación gráfica ya consta inscrita, asimismo las de los colindantes y se pretende la inmatriculación de una finca, sobre la base de su afectación a alguna de ellas o sobre bienes de dominio público, el registrador denegará la inscripción (art. 199.1 LH). Ahora bien, del contenido del repetido precepto, no parece que pueda extraerse una conclusión determinante en relación con el hecho que la coordinación de las fincas implique la imposibilidad de la rectificación de la cartografía catastral en los supuestos apreciados de errores aparentes. Sería el método más eficaz para prevenir la doble inmatriculación y asegurar la eficacia de los principios del sistema tabular sobre las fincas de las que se trate pero, en todo caso, este aspecto quebraría con la propia institución y procedimiento administrativo, precisamente porque las garantías que ofrece el sistema de transmisión de bienes del Código civil es notablemente diferente del establecido en el otro ámbito, ya que una vez coordinada una finca, dada la extensión de los efectos, no parece que pueda existir una afectación por parte de la colindante. En caso de apreciarse cartográficamente y físicamente, si no hay avenencia entre las partes, quedará a resultas el juicio declarativo de propiedad.

Inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, la superficie de la misma será la resultante de la representación, en cuyo caso deberá modificarse la que previamente constare en la descripción literaria. El registrador tendrá la obligación de comunicar tal circunstancia a los titulares de derechos inscritos, con la salvedad de que del título presentado o de los trámites contemplados en el artículo 199 LH, constare ya su notificación. Si el registrador, dada la falta de datos comprendidos en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, no pudiera identificar de forma suficiente los datos en ella contenidos, podrá utilizar de modo auxiliar los datos aportados por otras que se encuentren disponibles y que permitan conocer «[...] *las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación* [...]» [art. 9.b) LH]. Para este fin, los registradores tendrán a su disposición, para la obtención de tal auxilio, una aplicación informática de carácter único para todos, proporcionada por conducto del Colegio de Registradores y que estará integrada en su sistema informático único, regida, en todo caso, bajo el principio de neutralidad tecnológica, y cuya finalidad será el uso de representaciones gráficas, de conformidad con lo expuesto en

el artículo 1 de la Ley 13/2015, de forma que «[...] permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos [...]».

Igualmente, según idéntico precepto, los registradores de la propiedad no podrán suministrar más publicidad gráfica que la derivada de la correspondiente representación gráfica catastral, por lo que en ningún caso podrá ser publicitada la información gráfica hallada en la aplicación informática señalada, dada cuenta el carácter auxiliar de este elemento, de modo que, tan solo podrá hacerse en aquellas situaciones en las que dicha previsión se contemple normativamente, tal es el caso de la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa, que podrá ser empleada a los solos efectos de publicidad registral hasta el momento en que el registrador haga figurar la coordinación gráficamente con el Catastro. Será, por tanto, hasta ese momento, cuando figurará en la publicidad expedida la situación de la no validación de la representación por Catastro. Por lo que, la información derivada de otras bases de datos referentes a fincas cuya representación gráfica catastral quede o pueda quedar incorporada al folio real podrá ser objeto de publicidad registral.

La Ley facilita la presentación de una representación gráfica georreferenciada alternativa en aquellos casos en que las fincas ya consten inscritas en el Registro, para los que los otorgantes del título hayan manifestado que la realidad física no se corresponde con lo que figura en el Catastro, en definitiva, en aquellos procedimientos que pretendan la concordancia entre la realidad extrarregistral<sup>142</sup>, entre los que se encuentra la subsanación de la doble inmatriculación, o cuando el acto cuya inscripción se solicite consista en una parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, en definitiva, en aquellos casos que tengan como finalidad una reordenación de los terrenos. Por tanto, cuando se pretenda la subsanación de la doble inmatriculación, instándose el procedimiento en la forma prevista en el artículo 209 LH, podrá incorporarse representación gráfica georreferenciada alternativa<sup>143</sup>.

#### III.4. LA CONSTANCIA DE LA REPRESENTACIÓN GRÁFICA

El sistema de intercambio de información entre Catastro y Registro de la Propiedad que conlleva la constancia gráfica se producirá por con-

ducto de la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro ([www.sedecatastro.gob.es](http://www.sedecatastro.gob.es)) y la del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España ([www.registradores.org](http://www.registradores.org)), utilizando sistemas de firma electrónica. Para ello, a propósito del contenido del artículo 10.6 LH, la RDGRN de 29 de octubre de 2015 (BOE, núm. 260, de 30 de octubre de 2015)<sup>144</sup> ha concretado la información que podrá transferirse entre ambas instituciones<sup>145</sup>. Así, el Registro de la Propiedad comunicará al Catastro la información sobre la descripción de las fincas, así como la inscripción de la representación gráfica, igualmente en los casos en los que no se haya podido practicar el registrador remitirá un informe sobre la circunstancia que lo haya impedido, así como la remisión de los informes que sean precisos para practicar las alteraciones catastrales de acuerdo con las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad. Por su parte, el Catastro facilitará a los registradores la descripción catastral, tanto gráfica como alfanumérica de la finca, facilitando el acceso a las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que contengan las coordenadas georreferenciadas de los vértices de las parcelas catastrales, además de la comprobación de la validez de las mismas, y del informe de validación técnica de las representaciones gráficas alternativas aportadas al Registro.

Cuando se trate, entre otros, de los expedientes y situaciones a los que hace referencia el Título VI de la Ley Hipotecaria, entre los que se encuentra su subsanación, siempre que se haya incorporado la representación gráfica catastral de las fincas en el folio real y quede coordinada con esta última, por el registrador se remitirá al Catastro, en el plazo de cinco días a la práctica de la inscripción registral, sus datos, en la que se incluye la identificación y la fecha, así como los datos de la escritura pública o del acto de aprobación del expediente que proceda, además de los datos de los bienes inmuebles afectados entre los que se encuentran la referencia catastral, identificación de los transmitentes y adquirentes o titulares de los derechos inscritos, con el número de identificación fiscal y domicilio, además de la información gráfica, código seguro de verificación de la certificación catastral descriptiva y gráfica vigente de los bienes inmuebles cuya representación gráfica haya quedado incorporada al folio real de la finca<sup>146</sup>, así como el informe de coordinación, en el que se incluyen tanto el código de las fincas registrales y la fecha de coordinación<sup>147</sup>. Si este hecho no fuera posible, por el registrador se remitirá informe al Catastro haciendo constar tal circunstancia, sin perjuicio de que los interesados puedan instar los procedimientos ante el Catastro o ante el Registro<sup>148</sup>.

A los efectos de poder llevar a término la correcta identificación gráfica de las fincas registrales, los registradores dispondrán de un mecanismo informático diseñado por el Colegio de Registradores e integrado en un sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica,

para el tratamiento de la representación gráfica y poderla incorporar al folio real, tratando con ello, de prevenir la invasión del dominio público, la consulta de las limitaciones al dominio que resulten de la clasificación y la calificación urbanística medioambiental o administrativa que proceda. Esta aplicación deberá ser homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, que permitirá con ello verificar el adecuado tratamiento de los datos<sup>149</sup>.

#### IV. CONCLUSIONES

I. Del análisis de la nueva regulación hipotecaria se extraen dos resultados fundamentales. De un lado, el fortalecimiento de la institución del Registro de la Propiedad como instrumento garantista de la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario y, de otro, el afianzamiento de un sistema tabular articulado sobre la correcta identificación física de las fincas registrales, superando, con ello, el proceso de transición sustentado en la legislación anterior. En esencia, la asunción de un modelo incentivador del incremento de competencias por parte de los registradores de la propiedad, bajo el prisma de la desjudicialización de los procedimientos, en el ámbito del nuevo espacio normativo sobre jurisdicción voluntaria, desembocó en la regulación de un marco para la subsanación de la doble inmatriculación sobre la base de la nueva redacción dada al artículo 209 LH que, en definitiva, suponía un vaciamiento del contenido del artículo 313 del RH, que desde 1998 contenía las reglas esenciales para su resolución, y siempre bajo los parámetros de la inexistencia de una verdadera situación conflictual entre las partes afectadas. En este sentido, se ha producido un traslado de una regulación previa basada en una norma de carácter reglamentario a otra con rango de Ley, lo que demuestra la importancia e interés por su resolución. Sin embargo, ni la anterior regulación, ni la actual, han implicado la asunción de unas reglas que permitan solventar aquellas situaciones en las que se produzca una situación conflictiva, de forma que, siguiendo el contenido del repetido precepto, corresponde tratar el asunto ante la jurisdicción ordinaria, resultando aplicables, en tal caso, por la interpretación jurisprudencial dada, las normas de Derecho civil puro, que con carácter general ha considerado preferente a quien ostente la condición a la que alude el artículo 34 LH en aquellas situaciones en las que tan solo concorra un adquirente bajo esta consideración.

II. El esfuerzo que el legislador ha venido realizando en las últimas décadas, especialmente a la vista de la última reforma hipotecaria, sobre la base de lograr una correcta identificación física de las fincas registrales ha sido ciertamente notable. De alguna forma, parece acertado que se haya



decantado por asumir la cartografía catastral como un método realmente efectivo de lograr tal fin, especialmente por la presunción de veracidad que recae sobre los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario y que, en suma, debe articularse sobre ciertos parámetros de objetividad.<sup>150</sup> Por el contrario, no puede obviarse la multitud de discrepancias existentes sobre los datos catastrales, dando lugar a diferencias entre la descripción catastral y la que presumiblemente puede tenerse como real, que alejan la eficacia del pretendido propósito de la coordinación, especialmente motivadas por su función fundamentalmente impositiva, aun a pesar del abandono por parte de la legislación catastral contemporánea de los viejos sistemas de tributación, tratando de elaborar un sistema que permitiera determinar nitidamente la valoración tributaria en base a las características físicas concretas de los inmuebles. De hecho, la naturaleza de los datos catastrales, que nacieron con una clara vocación administrativa, se ha mantenido en la actualidad y la constancia de los datos en él no se rige por las normas de transmisión de la propiedad del Derecho civil, lo que en ocasiones puede dificultar la asunción del propósito esencial de la Ley 13/2015, de 24 de junio, es decir, la coordinación Catastro-Registro, al confluir instituciones de diferente naturaleza, basadas en principios diferentes. En esencia, si por una parte, se favorece la correcta identificación gráfica de las fincas registrales utilizando como soporte la cartografía catastral por su carácter ya descrito, no es menos cierto que los errores que, en ella puedan existir, implicaran una desprotección de la titularidad registral y ello, aun a pesar de la nota característica de tales datos, pues la ley parece asumir fielmente este criterio al darle tal grado de relevancia a los datos catastrales que indirectamente sirven de instrumento definitorio de la propiedad. Precisamente, la legislación tiende a considerar con carácter general que la cartografía catastral es fiel reflejo de la realidad, cuando la práctica no parece decantarse en este sentido. Aspecto que incide en el ámbito de la doble inmatriculación, especialmente en la identificación de las fincas o parte de ellas afectadas.

III. En definitiva, el legislador ha tratado de dar mayor seguridad jurídica dentro del ámbito del que despliega sus efectos el sistema tabular, partiendo de la constancia de las representaciones gráficas. Para la consecución de estos fines, las resoluciones conjuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, respectivamente, y de la Dirección General del Catastro, citadas, han focalizado la atención en la incentivación de procedimientos comunes que permitan definir adecuadamente el cartográfico catastral, del que toma su base, dada la importancia que en el contexto actual reviste, clarificando las posibles situaciones divergentes y su oportuna tramitación, de conformidad con la legislación.

IV. No puede negarse que, sin perjuicio de los aspectos indicados, lo cierto es que, en relación con la prevención y subsanación de la doble inmatriculación, la constancia la representación gráfica es un instrumento ciertamente poderoso al evitar con ello el surgimiento de nuevas situaciones conflictuales, sin embargo sobre las fincas ya inscritas que no tengan incorporados datos catastrales, nada impide que pueda manifestarse tal patología. Quedará a resultas de la intención y propósito de los interesados su oportuna resolución y, en caso de discrepancia, se ventilaría en el juicio declarativo que corresponda.

## V. ÍNDICE DE JURISPRUDENCIA

- SAN, Sala de lo Contencioso, de 9 de febrero de 2012
- STS 1570/1989, de la Sala Tercera, de 1 de diciembre de 1989
- STS 408/2011 de 3 de junio de 2011
- STS 345/2008 de 6 de mayo de 2008
- STS 342/2011 de 13 de mayo de 2011
- STS 922/2004 de 11 de octubre de 2004
- STS 144/2015 de 19 de mayo de 2015
- SAP AB Sección 2.ª 270/2000 de 6 de noviembre de 2000
- STS 201/1984, de 29 de marzo de 1984
- STS 743/1999, de 20 de septiembre de 1999
- STS 140/1997 de 1 de marzo de 1997
- STS 117/2016 de 1 de marzo de 2016
- STS 755/2009 de 2 de diciembre de 2009
- STS 626/2008 de 30 de junio de 2008
- STS 732/2009 de 5 de noviembre de 2009
- STS 100/2008 de 12 de febrero de 2008
- STS 1259/1993 de 30 de diciembre de 1993
- STS 839/1994 de 30 de septiembre de 1994
- STS 44/1997, Sala Primera, de lo Civil, de 28 de enero de 1997
- STS 1191/2000, Sala Primera, de lo Civil, de 18 de diciembre de 2000
- STS 985/2005 de 12 de diciembre de 2005
- STS 408/2011 de 3 de junio de 2011
- STS 729/1989, Sala Primera, de lo Civil, de 17 de octubre
- SAP Madrid 259/2012, de 18 de mayo de 2012
- STS 465/2014, de 12 de enero de 2015
- STS 236/2013 de 4 de abril de 2013
- STS 299/2012 de 18 de mayo de 2012
- STS 144/2015, de 19 de mayo de 2015
- STS 912/1992 de 16 de octubre de 1992

- STS de la Sala Tercera, de lo Contencioso, de 20 de septiembre de 2001
- STS 1138/1998 de 2 de diciembre de 1998
- STS 525/2000 de 26 de mayo de 2000
- SAP TE 43/2015 de 4 de noviembre de 2015

## VI. BIBLIOGRAFÍA

- ALBÁCAR LÓPEZ, J.L., y TORRES LANA, J.A. (1992). *Código civil. Doctrina y Jurisprudencia*. Tomo III. Madrid: Editorial Trivium, S.A.
- ALBALADEJO, M. (1989). *Derecho Civil. III Derecho de Bienes. Vol. II. Derechos reales en cosa ajena y Registro de la Propiedad*. 6.<sup>a</sup> ed. Barcelona: Librería Bosch.
- ARRIETA SEVILLA, L. (2009). *La doble inmatriculación registral*. Pamplona: Editorial Aranzadi.
- (2009). Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapión: comentario a la STSJ Navarra de 28 de abril de 2008 [RAJ 2009/306]. *Revista Jurídica de Navarra*, núm. 47, 183-201.
- (2018). La subsanación de la doble inmatriculación. En L.J. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup>. E. Sánchez Jordán (dirs.). J.A. García García (coord.). *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. (2018). Cizur Menor: Civitas Thomsom Reuters, 309-328.
- ARROYO, E. (2015). Una reforma decisiva para lograr la coordinación Catastro-Registro, *Revista Escritura Pública*, mayo/junio.
- BLANCO HIGUERA, A.L. (2013). La propiedad pública de los montes como condición necesaria para su catalogación antes y después de la Ley de Montes del 2003, *Revista Jurídica de Castilla y León*, núm. 30 (el documento aparece numerado de las páginas 1 a 35).
- BRANCÓS NUÑEZ, E. (2020). La presunción de exactitud aplicada a la coordinación Catastro-Registro. *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 89, 72-77.
- (2021). Coordinación Catastro/Registro y la supuesta presunción de exactitud (2.<sup>a</sup> parte). *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 96, 81-85.
- CLEMENTE MEORO, M. (1997). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant monografías.
- (2007). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*. 2.<sup>a</sup> ed. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch.
- DELGADO RAMOS, J. (2016). Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015 de reforma de la legislación registral y catastral. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y aplicación práctica de la Ley. *Revista de Derecho Civil*. Vol. III, núm. 1, 133-163.
- DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. (2012). La usucapión. En J.R. De Verda y Beaumont y A. Serra Rodríguez (coords.). *Derecho Civil III*. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 111-128.

- DEFENSOR DEL PUEBLO DE ESPAÑA (2012). La realidad catastral en España. Perspectiva del Defensor del Pueblo, Madrid.
- DÍEZ-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (1995). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III, *Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*. 4.<sup>a</sup> ed. Madrid: Thomson. Civitas.
- DOMÍNGUEZ CALATAYUD, V. *Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2013 (1829/2013). Doble inmatriculación por error y tercero hipotecario*.
- DURÁN BOO, I. y VELASCO MARTÍN-VARÉS, A. (2007). La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea (1). *CT/Catastro*, núm. 61, 7-30.
- ESQUIROL JIMÉNEZ, V. (2020). *La descripción de la finca en la escritura pública: su concordancia con la realidad, con el Registro de la Propiedad y con el Catastro*. Madrid: Marcial Pons.
- FAJARDO FERNÁNDEZ J. y ARRIETA SEVILLA, L.J. (2007). Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 702, 1569-1601.
- FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Tesis doctoral. Universidad de Valencia. Valencia.
- (2017). El análisis registral de coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral. *GEOSIG reg.* 2014: Servicio de bases gráficas, núm. 11, 4-13.
- (2018). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 768, 1893-1937.
- (2019). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): el principio de legalidad. La calificación registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 773, 1249-1297.
- (2020). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (III): el principio de inscripción gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 777, 195-244.
- (2020). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (IV): el principio de especialidad registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 781, 2665-2712.
- (2021). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (V): el principio de tracto sucesivo registral gráfico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 781, 913-963.
- FANDOS PONS, P. y PRADO GASCÓ, V. J. (2010). La relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: una propuesta equilibrada a propósito del Proyecto de Ley de economía sostenible, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 172, 2575-2594.
- FERNÁNDEZ ARROYO, M. (2000). La protección registral del tercer adquirente de un heredero voluntario: un supuesto de excepción a la fe pública registral. *Anuario de la Facultad de Derecho*, núm. 18, Universidad de Extremadura, 255-284.
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (2016). *La finca registral y el Catastro*. Cizur Menor: Civitas Thomson Reuters, 1010.

- GÓMEZ GÁLLIGO, J. (2015). Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro. *CT/Catastro. Monográfico. Coordinación Catastro y Registro de la Propiedad*, núm. 84, 13-27.
- IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M., *El Catastro español en el Registro de la Propiedad*. — (2005). *La colaboración entre el Catastro y el Notariado: Experiencia y Avances*. LACRUZ BERDEJO, J.L. (2010). *Derecho inmobiliario registral*. 1.ª ed. Cizur Menor Navarra: Civitas; Thomson Reuters.
- LÓPEZ MEDEL, J. (1999). La doble inmatriculación y los efectos de la informatización. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 655.
- LLOBART BOSCH, M.ª J. (1995), Catastro y equidad fiscal, *CT/Catastro*, núm. 25-26, 8-14.
- MIRANDA HITTA, J.S. (1998). La coordinación de las fuentes de información territorial. Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva catastral. *CT/Catastro*, núm. 32, 7-21.
- MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, *Guía de la certificación catastral descriptiva y gráfica*.
- MÓNTANCHEZ RAMOS, M. (2012). Principios hipotecarios. En J.R. de Verda y Beamonte y A. Serra Rodríguez (coords.). *Derecho Civil III*. (2012). Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 403-420.
- OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016). *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.
- PUYAL SANZ, P. (2016). *El nuevo régimen de coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch.
- (2016). Las Administraciones Públicas ante el nuevo régimen de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. *Cuadernos de derecho local*, núm. 40, 248-280.
- 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. IV, núm. 4.
- <https://www.civil-mercantil.com/doble-inmatriculacion-inicio-procedimiento-209-ley-hipotecaria.html>
- <http://www.gruposervilegal.com/doble-inmatriculacion-finca/>
- <http://herasabogadosbilbao.blogspot.com/2015/12/doble-inmatriculacion-y-principio-de-fe.html>
- <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/2011-catastro-efectos-juridicos.htm>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/participa/noticias/numeracion-de-las-nuevas-fincas-registrales/>
- <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-33-hipotecario-registros/>
- <https://regispro.es/resumen-resoluciones-dgrn-propiedad-publicadas-en-el-mes-de-diciembre-2016/#22-11-2016-doble-inmatriculacion-prevalencia-del-procedimiento-regulado-en-la-ley-de-patrimonio-de-las-administraciones-publicas>
- <https://www.registradoresdemadrid.org/revista/29/Resumen-sentencias/DOBLE-INMATRICULACION-EN-UN-PROCESO-DE-REPARCELACION-DERIVADO-DE-UN-PROYECTO-DE-COMPENSACION-URBANISTICO-SEN->

TENCIA-DE-LA-AUDIENCIA-PROVINCIAL-DE-MADRID-SECCION-14-DE-21-DE-SEPTIEMBRE-DE-2010

<https://urbanistica91.com/doctrina/la-doble-inscripcion-de-fincas-registrales-motivos-problemas-y-soluciones/>

<https://www.velezdorado.com/doble-inscripcion-registral-motivos-problemas-soluciones/>

## NOTAS

<sup>1</sup> Sobre la estructura de los Registros de la Propiedad de países del entorno europeo es conveniente destacar a DURÁN BOO, I. y VELASCO MARTÍN-VARÉS, A. (2007). La relación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad en los países de la Unión Europea (1). *CT/Catastro*, [En línea] núm. 61, 20-21, disponible en [http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct61/61\\_2.pdf](http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct61/61_2.pdf), quien ha apuntado los caracteres principales del sistema hipotecario y su vinculación con el Catastro de países como Alemania o Francia. En el primero de ellos, ambas instituciones tienen plena independencia con intercambio de información. En este caso el Catastro depende de cada uno de los *landers* —Estados federales—, sin embargo, los Registros son competencia de los Juzgados y, en última instancia, del Ministerio de Justicia. El objetivo fijado inicialmente para 2014 trata de ahondar en la unificación entre Catastro y Registro de la Propiedad, de forma que por conducto del sistema integrado de información puedan verificarse los datos catastrales y la información topográfica y geodésica disponible de cada *Lander*. Por el contrario, en el segundo caso ambas instituciones, aunque con funciones distintas, dependen del Ministerio de Economía y Finanzas (Ministère de l'Économie et des Finances), por tanto, con finalidad esencialmente tributaria, en la que el Registro de la Propiedad tan solo predica derechos frente a terceros, al constituirse como un mero registro documental. Otros como, Austria, Finlandia o Suecia han avanzado notablemente entre ambas instituciones al servir de base para el Registro de la Propiedad, aun a pesar del caso austriaco en el que se hayan configurado de forma independiente.

<sup>2</sup> La estructura inicial del sistema hipotecario español no se articuló, como se verá, sobre la protección de una determinada porción de terreno, lo que motivó que no se contemplasen aspectos específicos para la subsanación de la doble inmatriculación.

<sup>3</sup> ARRIETA SEVILLA, L. (2009). *La doble inmatriculación registral*. Pamplona: Editorial Aranzadi, 29, puntualizó que el sistema tabular español puede calificarse como un Registro de títulos, en tanto que la finca registral no accedía propiamente al Registro, sino que era el contenido de los derechos reales, de ahí que estos últimos se extendiesen, desde el punto de vista físico, ampliamente por los asientos registrales, lo que conllevó que las fincas apenas tuvieran una somera descripción —habituales fueron los casos en los que en la identificación de las fincas se hacía constar una superficie aproximada o ignorada—. La falta de concreción del bien inmueble sobre el que operaba inicialmente el sistema hipotecario español, conllevó que algún autor manifestara que «[...] *nuestra inscripción asegura que se ha establecido una hipoteca o un censo, que se ha producido una transmisión inter vivos o mortis causa; pero no que exista en la realidad el inmueble [...]*», así DE LA RICA Y ARENAL R. (1974). *Libro Homenaje a Don Ramón de la Rica*, I, Madrid: Centro de Estudios Hipotecarios, 461. De ahí que, los Registros españoles publicitaran los derechos reales o cargas constituidos sobre los mismos, pero ello no garantizaba el elemento clave sobre el que se proyectaba, es decir, la finca.

<sup>4</sup> Esta obligación, contenida en el artículo 50.1 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (BOE, núm. 315, de 31

de diciembre de 1996), se encuentra actualmente regulada en el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario —en adelante, *TRLCI*— aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE, núm. 58, de 8 de marzo de 2004).

<sup>5</sup> Dicha norma se vería completada y actualizada, con otros tantos textos, partiendo de esta idea matriz, de completar o cuando menos subsanar. De forma que trató de ir suprimiendo las deficiencias con las que contó la redacción inicial, incorporando los avances producidos en el ámbito de la identificación física del terreno. Es el caso del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (BOE, núm. 175, de 23 de julio de 1997), en el que se incluyeron disposiciones complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria, especialmente en lo relativo a la inscripción en el Registro de actos de naturaleza urbanística.

<sup>6</sup> La reciente reforma de la normativa catastral e hipotecaria trató de asimilar la realidad física de las fincas con la descripción que de ellas se tiene en el Registro, de forma que progresivamente se fueran actualizando sus datos identificativos, permitiendo tener una ubicación, extensión y, en definitiva, una delimitación real de la misma y, paralelamente, se fueran eliminando las diferencias entre la realidad física y la jurídica, debido en gran parte a que los datos en él contenidos, se han ido arrastrando en el tiempo, de inscripción en inscripción. En tal sentido, es frecuente que en la inscripción segunda o sucesivas de la finca se remitiera en cuanto a su descripción a la primera o anteriores, debido en gran medida, a que en el título que formalice la transmisión se ha descrito la finca como resulta del título anterior, sin que haya existido voluntad de modificarla, para adecuarla a la realidad del momento. Aspecto este sobre el que la ley ha acentuado su objetivo en la necesidad de lograr una correcta identificación física de las fincas registrales, contemplando procedimientos que faciliten la constancia de las nuevas características de los inmuebles en base a los datos catastrales, especialmente, en la proyección física de la finca sobre la que ha de desplegar sus efectos. De este modo, el artículo 9.1 LH concluye la obligatoriedad de incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca que completará la descripción de la finca, con expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, en los casos de inmatriculación de la finca, o cuando se trate de operaciones consistentes en «[...] *parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos* [...]», sin embargo, en los casos de que trate de formalizar otros actos inscribibles tendrán carácter potestativo.

<sup>7</sup> Estas facilidades han sido corregidas con el transcurso del tiempo. Así, en la redacción inicial del artículo 298 RH no se exigía previa inscripción para la inmatriculación de títulos públicos que se hubieren otorgado con anterioridad al 1 de enero de 1945, aunque el derecho que se pretendía inscribir no constase previamente en ningún documento, así como las escrituras públicas de ratificación de documentos privados, siempre que estos tengan fecha fehaciente con respecto de terceros, con anterioridad a dicha fecha. Actualmente, la inmatriculación de fincas no inscritas a favor de persona alguna se practicará mediante título público de adquisición, siempre que el transmitente haya acreditado la previa adquisición de la finca al menos con una antelación mínima de un año desde su otorgamiento, también mediante título público, y siempre que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del registrador, especialmente, en la contenida en el título que se pretenda inmatricular y la certificación catastral descriptiva y gráfica (art. 205 LH). Sobre las diferencias entre la descripción catastral y el título inmatriculador, la Dirección General de los Registros y del Notariado —en adelante, *DGRN*— ha resuelto la problemática en el sentido de facilitar la inmatriculación cuando dicha divergencia se ciña, con carácter general, a la modificación de datos alfanuméricos y siempre que se conserve la planimetría correspondiente a dicha finca, así se extrae de la Resolución de la *DGRN* —en adelante, *RDGRN*— de 12 de mayo de 2016 (BOE, núm. 136, de 6 de junio de 2016). Si tales modificaciones conllevan una amplia diferenciación por modificación de la descripción catastral tras el otorgamiento



del título, deberá procederse a la previa rectificación del título y, en todo caso, de considerarse que existe discrepancia con la descripción catastral deberá procederse previamente a su rectificación en el Catastro, en tanto que en los supuestos de inmatriculación no se permite la presentación de una representación gráfica georreferenciada alternativa. En tal sentido, RDGRN de 7 de junio de 2019 (BOE, núm. 159, de 4 de julio de 2019).

<sup>8</sup> ALBALADEJO, M. (1989). *Derecho Civil. III Derecho de Bienes. Vol. II. Derechos reales en cosa ajena y Registro de la Propiedad*. 6.ª ed. Barcelona: Librería Bosch, 456 y 457, concretó su origen en la falta de verificación, con la suficiente diligencia por parte de los Registros de la Propiedad españoles, que previamente a la inmatriculación ya lo estén y, ello, por la facilidad con la que han podido inscribirse fincas por vez primera, dada la apenas ausencia de requisitos específicos sobre la identificación de las fincas en los documentos, lo que, en definitiva, bien por desconocimiento, mala fe, por sortear los derechos protegidos o por la falta de diligencia o interés en la búsqueda y recopilación de documentación previa, conlleva «[...] registrar de nuevo con una descripción y datos identificadores (que frecuentemente variaron) tan distintos de los que se recogieron en la inmatriculación primera, que no se descubre que realmente se trata de la misma finca. [...]» De hecho, este mismo autor recapituló una selección de jurisprudencia de los años 60 del siglo pasado, en la que se trataba la doble inmatriculación, de lo que se deduce que no ha sido un asunto tratado recientemente, sino que ya a mediados del siglo XX, se fueron construyendo diferentes criterios desde este ámbito para su subsanación, de entre las que destaca las Sentencias de 30 de noviembre de 1968, 7 de marzo, 14 de junio y 24 de septiembre de 1969, 18 de junio de 1970, 25 de febrero, 22 de junio y 7 de octubre de 1972, 23 de enero de 1974, 27 de febrero de 1975, 31 de octubre de 1978, así como las de 28 de marzo, 16 de mayo y 9 de diciembre de 1980, 12 de mayo y 27 de octubre de 1983, la de 13 de febrero de 1984, además de la Resolución de 25 de marzo de 1985. Paralelamente, cabe argumentar, en defensa de los registradores de la propiedad, es conveniente puntualizar que el trabajo de averiguación e indagación interna, cuyo deber tienen encomendado con carácter previo a una inmatriculación, en prevención de la posible existencia de doble inmatriculación, resulta un tanto compleja dada cuenta el marco regulatorio que ha venido permitiendo, en mayor o menor medida, la indefinición de los requisitos sobre la descripción de las fincas —hasta la definitiva obligatoriedad de identificar las fincas en términos descriptivos con la contenida en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica, se apoyaba en el traslado de la contenida en los respectivos instrumentos públicos en ambiguas declaraciones de los interesados—, de forma que aun realizando la previa labor investigadora pero sin la existencia de un dato que permita identificarla, bien total o parcialmente sobre la cartografía y, en definitiva, sobre el aspecto físico, se puede incurrir en tal error en la sucesiva inmatriculación de la finca aun sin pretenderlo, salvo que la descripción literaria de la que ahora se pretende inmatricular se realice en similares términos. Sobre este aspecto es conveniente apuntar el contenido de la Sentencia de la Audiencia Nacional —en adelante, SAN—, de la Sala de lo Contencioso, de 9 de febrero de 2012 (Roj: SAN 527/2012 - ECLI:ES:AN:2012:527), resultando concluyente en relación con la inexistencia de responsabilidad patrimonial del Estado por el funcionamiento del Registro de la Propiedad, ante una reclamación planteada por la resolución de una situación de doble inmatriculación, ya que el recurrente esgrimió que la adquirió bajo el amparo de la fe pública registral, viéndose privado de ella posteriormente —después de producirse la segregación de la finca matriz, la resultante fue objeto de embargo para responder de deudas tributarias generadas por el Impuesto de Sociedades, adjudicándose posteriormente mediante subasta, de forma que tras la adquisición por el recurrente de una parcela que constituye la finca registral, en términos idénticos a la anterior, se promueve expediente de Jurisdicción Voluntaria para declarar la existencia de esta circunstancia, aspecto que así se hizo por medio de auto de 10 de mayo de 2004, del Juzgado de Primera Instancia, núm. 2 de Totana. En este caso, los titulares de la finca adjudicada mediante subasta, interpusieron acción declara-

tiva de dominio contra el recurrente, dictando Sentencia desestimatoria en fecha 6 de octubre de 2004, por el Juzgado de Primera Instancia, núm. 3 de Totana, que fue revocada en apelación, declarándose la nulidad del título de compra del recurrente y se ordenó la cancelación de todas las inscripciones contradictorias, frente a ella se interpuso por este último recurso de casación del que se tuvo por no preparado— argumenta que la existencia de responsabilidad ha de darse cuando concurren determinados requisitos, entre los que se encuentran, la existencia de un daño real, efectivo, individualizable, y ser susceptible de valoración económica, a su vez, que el daño resulte imputable a la Administración como consecuencia del funcionamiento normal o anormal de los servicios públicos que habrá de estar unida al efecto causado, sin que haya existido fuerza mayor —con exclusión de los supuestos de caso fortuito, la fundamentación esgrimida remite a la STS 1570/1989, Sala Tercera, de lo Contencioso, de 1 de diciembre de 1989, (Roj: STS 14264/1989 - ECLI:ES:TS:1989:14264), apreciando que «[...] *El carácter fortuito del hecho causante de una lesión no excluye la responsabilidad patrimonial.* [...]», actuación de un tercero o conducta propia del perjudicado, teniendo el plazo de un año para interponer la reclamación pertinente. La reclamación es desestimada alegando, en esencia, que la posible responsabilidad subjetiva del registrador, por aplicación del artículo 296 y concordantes de la LH, correspondería al orden jurisdiccional civil —FJ 3.º—, pero al margen de las alegaciones presentadas por la Abogacía del Estado, argumenta la resolución que, en el caso de la existencia de una doble inmatriculación registral de la finca existe una situación que sí ha de conectarse con el funcionamiento del Registro, ya que en tal caso debió de haberse cancelado la segregación y transmisión contradictoria, ahora bien, ello por sí solo no constituye un elemento causal para exigir la responsabilidad patrimonial del Estado, ya que, en todo caso, fue el recurrente quien no cuidó, con la diligencia debida, para adquirir la finca, comprobando previamente la inscripción de la finca matriz lo que hubiera evitado esta situación —FJ 4.º—. En este sentido, téngase en cuenta la complejidad de la búsqueda, a los efectos de expedición de publicidad formal, en los índices del Registro, de fincas inscritas que no consten identificadas gráficamente denota un ejercicio laborioso por parte de los registradores, difícilmente asumible y que limita la posibilidad de afirmar categóricamente que dicha porción de terreno no se encuentre inmatriculada previamente, como ha tenido ocasión de destacar recientemente la DGRN, en su Resolución de 5 de febrero de 2021 (BOE, núm. 42, de 18 febrero de 2021) «[...] *cuando se hacen búsquedas alfanuméricas en los índices informáticos del registro, solo se localizan, si los hay, y siempre en función de la metodología empleada en la introducción de datos en los índices y en las búsquedas, aquellos datos que sean literal y alfanuméricamente coincidentes con los buscados, tales como el nombre de un titular o de una calle o un paraje. Y cuando se hacen búsquedas gráficas en la aplicación gráfica auxiliar homologada prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, solo se localizan, sin los hay, datos gráficos coincidentes, pudiéndose analizar sus relaciones geométricas y topológicas.* [...]». Y, ello viene motivado dado que «[...] *históricamente las fincas registrales se han inmatriculado en su inmensa mayoría sin datos gráficos, o con datos gráficos que no constaban debidamente georreferenciados, o que estándolo no fueron todavía incorporados a la moderna aplicación gráfica registral homologada por ser anteriores a ella* [...]», de forma que «[...] *es humana y técnicamente imposible emitir nota simple o certificación registral concluyente que pudiera afirmar, sin ningún género de duda ni posibilidad de error, que el recinto geográfico al que pretende referirse con más o menos acierto o precisión una mera descripción alfanumérica y literaria no se corresponda ni siquiera en parte con ninguno de los recintos geográficos a los que pretendieron referirse ninguna de los miles de descripciones alfanuméricas y meramente literarias con que se han venido inmatriculando las fincas durante décadas.* [...]» —FJ 5.º—. No hay duda, que esta complejidad es fácilmente trasladable a la verificación de la previa inscripción.

<sup>9</sup> CLEMENTE MEORO, M. (1997). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*. Valencia: Tirant monografías, 17. Este mismo autor cita a otros, entre los

que destaca Díez-PICAZO Y PONCE DE LEÓN, L. (1995). *Fundamentos del Derecho civil patrimonial*, vol. III, *Las relaciones jurídico-reales. El Registro de la Propiedad. La posesión*. 4.<sup>a</sup> ed. Madrid: Thomson. Civitas, 361, la califica de un «grave y frecuente defecto en nuestro ordenamiento jurídico inmobiliario».

<sup>10</sup> Sobre el sistema registral español puede verse a LACRUZ BERDEJO, J.L. (2010). *Derecho inmobiliario registral*. 1.<sup>a</sup> ed. Cizur Menor Navarra: Civitas; Thomson Reuters.

<sup>11</sup> No es este el primero de los textos normativos que ha contemplado una referencia expresa al contenido de la regulación sobre la doble inmatriculación, y aunque la vaguedad inicial de la normativa hipotecaria fue suplida a partir del Reglamento de 1870 —Reglamento general para la ejecución de la Ley Hipotecaria de 21 de diciembre de 1869, de reforma de la Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1861 (dado el 29 de octubre de 1870)— momento en el que parece surgir una conciencia de la existencia de este problema, de forma que en su artículo 332 se contempló una referencia expresa: «Cuando el hecho de la posesión justificada por expediente judicial ó en virtud de certificación gubernativa, esté en contradicción con otra posesión ya inscrita, los Registradores no negarán ni suspenderán la inscripción de la primera; pero al hacerla, además de mencionar la circunstancia prevenida en el artículo 35 del Reglamento, lo harán de hallarse inscrita otra posesión contradictoria y al margen de la inscripción de esta, se pondrá nota en la que se indique brevemente la inscripción segunda». De él se extrae el reconocimiento de la posibilidad de que una misma finca figurase inscrita dos veces en dos folios diferentes, tal circunstancia se haría constar en el margen de la inscripción de la primera, pero sin que de este motivo se derivase la suspensión de la misma. Por tanto, de su lectura se desprende la compatibilidad de ambas, sin establecer un procedimiento claro que ventilara tal deficiencia. El contenido expreso del repetido Reglamento puede consultarse a través del siguiente enlace: <https://legishca.edu.umh.es/en/1870/10/29/1870-10-29-reglamento-para-la-ejecucion-de-la-ley-de-21-de-diciembre-de-1869/> (última consulta: 14/1/2020). Ahora bien, con la publicación de la Real Orden de 28 de agosto de 1883, en la Gaceta de Madrid de 7 de septiembre de 1885 —texto que ha sido recogido por ARRIETA SEVILLA, L. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit. 32 «[...] si ya no es posible la inscripción del dominio cuando contradice una inscripción anterior, tampoco, ha de serlo la posesión cuando resulta ya inscrita á favor de otra persona [...]»— se entiende tácitamente derogado, al igual que sucede con el artículo 35 de este mismo texto, de forma que con tal criterio debía rechazarse la inscripción de dominio en los casos de contradicción, así como también habría de hacerse lo propio sobre la inscripción de la posesión que ya conste a favor de otra persona, de forma que la Real Orden estableció la necesidad de suspender la inscripción solicitada en tales casos. Con el transcurso del tiempo y la nueva coyuntura, al hilo de las situaciones creadas y las resoluciones dictadas, el Reglamento Hipotecario de 1915 contempló una alusión ciertamente sucinta sobre la existencia de este hecho. A ello se refirió el artículo 101 «Si el que tuviere á su favor inscrita la propiedad ó la posesión de una finca ó derecho real creyera que otra inscripción primera de posesión hecha con posteridad y bajo número diferente se refiere al mismo inmueble ó derecho real, podrá pedir la posesión judicial por los trámites expresados en el artículo anterior, con citación de los interesados en la nueva inscripción; y el Juez al decretarla, ordenará, cuando la identidad total ó parcial apareciere probada, que se extienda nota suficiente al margen de la inscripción de posesión últimamente practicada», de forma que, de él se extrae la posibilidad que el titular que creyera que una finca figurase ya inscrita a favor de otra persona, podrá acudir a la jurisdicción para que previa solicitud de la posesión, se extienda nota marginal sobre la última inscripción practicada. Este precepto contempló la posibilidad de citar a los interesados en la última inscripción, por lo que ya se dejaba abierta la posibilidad de practicar notificaciones en el ámbito registral. La vigencia de este artículo apenas perduró, siendo sustituido tras la reforma del Real Decreto de 19 de julio de 1927. ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit., 33. El contenido íntegro del citado Reglamento se puede consultar en el siguiente enlace:

<https://legishca.edu.umh.es/1915/08/06/1915-08-06-reglamento-para-la-ejecucion-de-la-ley-hipotecaria/> (última consulta: 14/1/2020).

<sup>12</sup> Aunque en este trabajo se hace referencia como regla general a la doble inmatriculación, ha de entenderse hecha, cuando a ello se haga referencia a la múltiple inmatriculación, pues igualmente puede resultar posible que una misma finca o parte de ella figure en el Registro de la Propiedad más de dos veces.

<sup>13</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit. 23. *Ibid.* 28, ha dejado escrito que, «*La existencia de dos folios registrales opuestos hace quebrar el primer postulado de la lógica porque el Registro considera propietarias de un mismo inmueble, en un mismo momento a dos personas distintas*». No ha de obviarse en este sentido, que la nueva redacción dada al artículo 9 LH por la Ley 13/2015 sustituyó la identificación registral de las fincas, basada en una numeración de finca o sub finca asignada de forma sucesiva y correlativa conforme las mismas accedían al Registro, por el de Código Registral Único (sucesor del ya extinto IDUFIR —Identificador Único de Finca Registral—). En tal sentido, hay que señalar que la Resolución-Circular de la DGRN, de 3 de noviembre de 2015, precisó que a partir de la fecha de la resolución aprobatoria de la homologación de la aplicación a la que hace referencia el repetido artículo 9 de la LH —la Resolución que aprobó la homologación es de fecha 2 de agosto de 2016, habiendo sido publicada en el BOE el 1 de septiembre de 2016—, no les será asignada la numeración anterior a los efectos de evitar posibles duplicidades y descoordinaciones en el Registro. Ahora bien, este hecho se vio matizado por la Resolución de 2 de septiembre de 2016, al concretar que el sistema de numeración anterior podría mantenerse sobre fincas nuevas únicamente a efectos internos o de simplificación del trabajo interno del Registro. En el supuesto de las que ya contasen con número anterior y que, por aplicación de la nueva normativa procediera la asignación del CRU, se hará tanto referencia a él, como al «*número de finca registral tradicional*» en la nota de despacho del documento, y en los medios de publicidad formal del documento. Inclusive, cuando los notarios precisen de dicha información para la elaboración de documentos les será proporcionado tanto el CRU, como el número de finca. Sobre la limitación de la asignación del sistema anterior de identificación registral puede verse: <https://www.notariosyregistradores.com/web/participa/noticias/numeracion-de-las-nuevas-fincas-registrales/> (última consulta: 14/1/2020).

<sup>14</sup> Este mismo Tribunal ha determinado que la doble inmatriculación se producirá cuando una misma finca figure inscrita en dos folios reales diferentes e independientes entre sí, de forma que las dos inscripciones se refieran a la misma, o una de ellas se superponga con respecto de la otra (<http://www.gruposervilegal.com/doble-inmatriculacion-finca/> última consulta: 14/1/2020). De ahí, que tanto doctrina como jurisprudencia hayan mantenido un criterio unánime para su definición. La STS 408/2011, Sala Primera, de lo Civil, de 3 de junio de 2011 (Roj: STS 3575/2011 - ECLI:ES:TS:2011:3575), se ha pronunciado en parecidos términos al precisar que tal situación de carácter patológico sucede cuando una misma finca figura inscrita en el Registro de la Propiedad dos o más veces en folios diferentes, y con un número de identificación distinto.

<sup>15</sup> Por su relevancia puede destacarse la STS 345/2008, Sala Primera, de lo Civil, de 6 de mayo de 2008 (Roj: STS 1561/2008 - ECLI: ES:TS:2008:1561), al precisar que la situación dada consecuencia de la doble inmatriculación resulta habitual en el sistema hipotecario registral, debido en buena medida a la facilidad para su acceso al Registro de la Propiedad concretando que tal situación 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 solo parcialmente o se encuentra superpuesta respecto de otra [...]*». CLEMENTE MEORO, M. (1997). *Doble inmatriculación de...*, op. cit. 19, se posicionó a favor de la existencia de doble inmatriculación en el caso que una se halle incluida totalmente en otra mayor, caso en el que se produciría un supuesto de inmatriculación parcial. ARRIETA SEVILLA, L.J. (2008). Fe pública registral, doble inmatriculación y usucapión: comentario a la STSJ Navarra de 28 de abril de 2008 [RAJ

2009/306]. *Revista Jurídica de Navarra*, [En línea] núm. 47,193, disponible en, <http://dadun.unav.edu/handle/10171/14132> ha planteado una diferenciación entre lo que se entiende por doble inmatriculación parcial o total, afirmando que, tras la distinción operada en el ordenamiento español, a propósito de la redacción dada en el Reglamento Hipotecario por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre (BOE, núm. 233, de 29 de septiembre de 1998), puede concluirse que la doble inmatriculación total existirá cuando la contradicción entre los folios se extienda sobre toda la finca, mientras que por el contrario será parcial cuando esta tan solo se proyecte sobre una parte de ella.

<sup>16</sup> El artículo 243 LH dispone que «*El Registro de la propiedad se llevará abriendo uno particular [folio] a cada finca en el libro correspondiente.[...]*». En relación con ello, conviene precisar que el artículo 9 de la LH, en relación con el propio contenido de los asientos ha determinado que en ellos constaran, además del denominado CRU, el sujeto, objeto y contenido de los derechos que sean inscribibles, así como la inscripción de la representación gráfica, cuando sea posible. ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de la doble inmatriculación. En L.J. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.). J.A. García García (coord.). *Estudios sobre la representación gráfica de las fincas registrales*. (2018). Cizur Menor: Civitas Thomson Reuters. 309.

<sup>17</sup> STS 342/2011, Sala Primera, de lo Civil, de 13 de mayo de 2011 (Roj: STS 2900/2011 - ECLI: ES:TS:2011:2900). «FJ 1.º [...] *Esta 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. Como dice la STS 922/2004, Sala Primera, de lo Civil, de 11 de octubre de 2004 (Roj: 6376/2004 - ECLI: ES:TS:2004:6376), se 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 asistentes. [...]*».

<sup>18</sup> FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos de la identificación y descripción gráfica de fincas registrales: la base gráfica registral*. Tesis doctoral. [En línea]. Universidad de Valencia. Valencia, disponible en, <http://roderic.uv.es/handle/10550/45662?show=full,213>.

<sup>19</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit., 28, y ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de.. En J.L. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la...*, op. cit. 311, 310-312.

<sup>20</sup> La RDGRN de 22 de abril de 2019 (BOE, núm. 114, de 13 de mayo de 2019) se ha pronunciado confirmando expresamente tal posibilidad. Del mismo modo, en la RDGRN de 29 de noviembre de 2019 (BOE, núm. 7, de 8 de enero de 2020) ha quedado de manifiesto que las situaciones de doble inmatriculación derivadas de la concentración parcelaria pueden tramitarse de conformidad con lo dispuesto en el artículo 209 LH.

<sup>21</sup> Las fincas resultantes acceden al Registro como fincas nuevas e independientes, sin que exista una referencia a las fincas originarias, por lo que no se procede al cierre del folio anterior. Así se ha pronunciado el artículo 235. 1.<sup>a</sup> de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario —en adelante, LRYDA—, aprobada por Decreto 118/1973, de 12 de enero. Para evitar que se produzcan inscripciones sobre las inscripciones antiguas por los departamentos de agricultura de las diferentes comunidades autónomas se deberán facilitar a los registradores los datos sobre los términos municipales que se ha practicado, así como su superficie. Los conflictos surgidos deberán resolverse conforme a las normas específicas dictadas en la materia. A ello se ha referido el artículo 233.1 LRYDA al establecer que, «*1. A salvo lo especialmente dispuesto en esta Ley, una vez inscritas las fincas de reemplazo, los antiguos asientos relativos a una parcela de procedencia solo podrán invocarse por el titular y causahabiente de las situaciones registrales frente a quien figuró en las Bases como titular de la parcela o frente a los causahabientes de este que no gocen de la fe pública registral. En tales casos no podrán oponerse las nuevas inscripciones [...]* 4. *Quedarán canceladas las inscripciones de las fincas de reemplazo en cuanto sean*



*incompatibles con las situaciones trasladadas. En ningún caso el traslado perjudicará los derechos de tercero protegido por la fe pública registral. [...]».* De forma que, sobre este último apartado, y como ha puntualizado la doctrina, el adquirente oneroso de la finca de reemplazo gozará de la protección ofrecida por el artículo 34 H, aspecto que difiere sustancialmente con respecto de las de origen, en las que no se producirá tal circunstancia.

<sup>22</sup> No puede obviarse que las constantes segregaciones físicas de fincas consecuencia de ciertas transmisiones, especialmente entre las producidas *mortis causa*, sin que constasen fehacientemente qué conllevó su acceso al Registro sin referencia a los títulos anteriores en los que constaba, ni tampoco a la finca matriz, ha originado ciertas situaciones de doble inmatriculación que no conllevan una situación conflictiva mientras no se transmita a un tercero la finca matriz con la descripción original. Esta es la conclusión obtenida por ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de... En J.L. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la...*, op. cit. 311, a propósito del contenido de la RDGRN de 21 de diciembre de 2015 (BOE, núm. 5, de 6 de enero de 2016). El supuesto parte del origen de la inmatriculación de una finca en 1873 adjudicada en proindiviso a varios titulares. Tras ello, varias de sus partes, que al parecer se concretaron físicamente y correspondieron a los herederos o causahabientes, accedieron nuevamente al Registro como fincas nuevas e independientes generando una situación de doble inmatriculación y, sin la previa formalización de la segregación. No puede omitirse que un buen número de este tipo de situaciones se ha venido produciendo por la interrupción del tracto sucesivo y la falta de conocimiento de la existencia de un título previo inscrito en el Registro de la Propiedad. En tales casos, la legislación no determina si realmente habría de procederse por aplicación meramente de las reglas definitorias del procedimiento para su subsanación, o si por el contrario, quizás la opción más lógica en aras de lograr una mayor definición del historial jurídico de la finca, procedería la tramitación de un expediente para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y en vista de su resultado acordar la tramitación de un expediente para ventilar la doble inmatriculación. En este sentido se pronuncia la RDGRN de 3 de octubre de 2018 (BOE, núm. 256, de 23 de octubre de 2018) al confirmar la calificación del registrador de la Propiedad que, en todo caso, en el escrito de calificación afirma que «[...] para cancelar la titularidad de [...], si se parte [...] que alguna de las fincas que se suponen colindantes proceden de una doble inmatriculación, que tiene su origen en la adquisición de la mitad indivisa de dicho señor, sería necesario primero hacer tal afirmación (lo que llevaría con toda probabilidad a la tramitación de un expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido) [...]» No obstante, es posible la existencia de situaciones en las que por desconocimiento o por error hayan accedido fincas al Registro de la Propiedad en las que no resulte posible su reanudación, bien por qué el titular sea el mismo, por lo que en tal caso habrá de acudirse a la normas de tramitación procedimental a las que hace referencia el artículo 209 LH, o hallándose doblemente inmatriculada, se haya identificado físicamente sobre el terreno, pero a juicio de los titulares registrales del asiento más reciente resulte difícilmente acreditable la reanudación del tracto, en cuyo caso habría que acudir directamente a las normas procedimentales que determina el artículo anterior.

<sup>23</sup> CLEMENTE MEORO, M. (1997). *Doble inmatriculación de...*, op. cit. 27.

<sup>24</sup> ARRIETA SEVILLA, L. J. (2018). La subsanación de... En J.L. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la...*, op. cit. 311.

<sup>25</sup> La doble inmatriculación también surge en situaciones de gestión urbanística, especialmente tras la aprobación del proyecto de reparcelación y su inscripción registral.

<sup>26</sup> Los otros apartados de este precepto se refieren a la titularidad desconocida — apartado segundo— y a los casos en los que se produzca una situación de titularidad controvertida — apartado tercero—.

<sup>27</sup> <https://www.velezdorado.com/doble-inscripcion-registral-motivos-problemas-soluciones/> (última consulta 6 /6/2018).

<sup>28</sup> Artículo 10 RBEL «*Las Corporaciones Locales pueden adquirir bienes y derechos: [...] d) Por prescripción. e) Por ocupación. f) Por cualquier otro modo legítimo conforme al ordenamiento jurídico*».. El Reglamento de Bienes de las Entidades Locales fue aprobado por Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio (BOE, núm. 161, de 7 de julio de 1986).

<sup>29</sup> A propósito de la resolución conflictual de doble inmatriculación en el ámbito urbanístico puede verse <https://www.registradoresdemadrid.org/revista/29/Resumen-sentencias/DOBLE-INMATRICULACION-EN-UN-PROCESO-DE-REPARCELACION-DERIVADO-DE-UN-PROYECTO-DE-COMPENSACION-URBANISTICO-SENTENCIA-DE-LA-AUDIENCIA-PROVINCIAL-DE-MADRID-SECCION-14-DE-21-DE-SEPTIEMBRE-DE-2010> (última consulta: 14/1/2020).

<sup>30</sup> Acerca de la doble inmatriculación, especialmente en el ámbito urbanístico, puede verse a <https://urbanistica91.com/doctrina/la-doble-inscripcion-de-fincas-registrales-motivos-problemas-y-soluciones/> (última consulta: 14/01/2019)

<sup>31</sup> La RDGRN de 22 de noviembre de 2016 (BOE, núm. 302, de 15 de diciembre de 2016), a propósito del recurso interpuesto frente a la calificación negativa del registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana núm. 2, sobre la iniciación de un procedimiento relativo a la subsanación de la doble inmatriculación ha reiterado la aplicabilidad del artículo 209 de la LH.

<sup>32</sup> Aunque se haya señalado en reiteradas ocasiones, que este artículo se encuentra «*tácitamente*» derogado, lo cierto es que no existe una disposición expresa en tal sentido más allá del contenido de la disposición derogatoria de la Ley 13/2015 al establecer que «*Quedan derogadas cuantas normas se opongan a lo previsto en la presente Ley [...]*». Así lo expresó la DGRN en su Resolución de 22 de noviembre de 2016 «*[...] el régimen jurídico del tratamiento de la doble inmatriculación entre dos fincas o más fincas o partes de ellas cambia sustancialmente tras la entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, pues ahora es objeto de una novedosa regulación, y además, con rango de ley, debiendo por tanto entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015. [...]*» —FJ 3.º—.

<sup>33</sup> En el mismo sentido, otros procedimientos que anteriormente eran tramitados ante la jurisdicción civil, hoy día son competencia de los notarios, sobre los que se ha descargado la mayor parte del trabajo, recogiendo el espíritu de la reciente Ley 15/2015, de 2 de julio, de Jurisdicción Voluntaria (BOE núm. 158, de 3 de julio de 2015).

<sup>34</sup> El concepto de finca registral dista del concepto de parcela catastral, pues si una se ha entendido como aquella porción física de terreno sobre la que se despliegan sus efectos, la segunda se ha definido dentro de términos tributarios, ahora bien, como podrá comprobarse cierta limitación ha quedado sujeta a matices, cuanto menos interpretativos.

<sup>35</sup> A propósito del folio real MONTÁNCHEZ RAMOS, M. (2012). Principios hipotecarios. En J.R. de Verda y Beamonte y A. Serra Rodríguez (coords.). *Derecho Civil III*. (2012). Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 394, señaló que el Registro español está organizado por fincas —como bien ha podido comprobarse—, aspecto fundamental para el desarrollo del principio de especialidad registral —identidad de aquellos que se pretende inscribir, titular y derecho previo—, de modo que se proyecta sobre dos aspectos trascendentales de la publicidad registral. De un lado, en tanto que el derecho se contempla en el Registro con indicación de la naturaleza, así como su cabida, cargas, limitaciones, valoración o titularidad y, de otro, en lo que a la finca respecta, el sistema tabular español se ampara en la existencia del folio real, que determina que cada «*unidad inmobiliaria específica*» conlleva la apertura de un folio en el que se relacionan el conjunto de las circunstancias por las que ha atravesado el historial jurídico de la misma. De ahí, que la finca, según indica el expresado autor, es el elemento clave sobre el que pivota el sistema hipotecario. Resulta trascendental, por tanto, al ser el aspecto definitorio por excelencia del derecho real, así como la unidad misma que engloba las características de «*estabilidad y permanencia*» que, por sí solas, permiten definir la extensión y aplicabilidad



de los diferentes principios hipotecarios, como son el de fe pública, el de tracto sucesivo y el de especialidad, a los que se ha hecho referencia. Por tanto, puede concluirse, siguiendo idéntica autoría, que la existencia del folio en el Registro constituye, en un ámbito formal relativo a la organización del Registro, la permisibilidad de determinar su llevanza, aspecto que se proyecta sobre las propias características descriptivas del sistema, en tanto que resulta imprescindible para la aplicabilidad de los principios registrales referidos. Tanto el principio registral de prioridad y de tracto sucesivo tienen su reflejo en el artículo 17 LH. De la lectura del párrafo primero, de este artículo, se impide la inscripción de documentos anteriores, aunque hubiesen sido otorgados por el titular inicial, lo que supone que en el caso que el titular registral transmitiera la finca a un tercero y este no inscribiera su derecho, y tiempo después el mismo titular registral la transmitiera a otra persona distinta del tercero inicial y este último si la inscribiera se originará un verdadero conflicto que habrá de ser resuelto, desde el plano de la buena fe y de la efectiva posesión de los terrenos, que en todo caso, habrá de ventilarse ante la jurisdicción civil ordinaria, sin que el registrador de la propiedad pueda prejuzgar la preferencia del título posterior, pues en todo caso, aunque la inscripción registral es optativa, el adquirente inicial debió prever tal circunstancia. A salvo de las inscripciones de cuotas indivisas de fincas, en las que se requiere la inscripción de todas ellas bajo el mismo folio, dado que de no ser así se estaría produciendo una clara situación de doble inmatriculación.

<sup>36</sup> La doctrina anterior de la DGRN, a título de ejemplo se citan las RDGRN de 26 de febrero de 2013 (BOE, núm. 69, de 21 de marzo de 2013) y de 2 de diciembre de 2014 (BOE, núm. 306, de 19 de diciembre de 2014)—, a propósito del contenido de la regla segunda, así como de la sexta arguyó que ha de entenderse comprensiva, tanto de los titulares de los derechos inscritos, como de los anotados, de forma que realiza una interpretación en sentido amplio, por lo que no se centra únicamente en las inscripciones, sino también la hacia extensiva a las anotaciones preventivas, especialmente en relación con esta última al afirmar que «[...] en el procedimiento declarativo en que se reside la correspondiente controversia sobre la preferencia de uno u otro folio registral [...] han de ser llamados todos los titulares de cualquier derecho o carga que puedan verse afectados o perjudicados por la eventual sentencia que ponga fin al procedimiento [...]». En tal sentido, <https://www.civil-mercantil.com/doble-inmatriculacion-inicio-procedimiento-209-ley-hipotecaria.html> (última consulta: 14 de enero de 2020).

<sup>37</sup> La posibilidad, ahora reconocida, para el inicio de procedimientos relativos a la subsanación de la doble inmatriculación por parte de los Registradores de la Propiedad no estaba permitida, aspecto del que se hizo eco, y así lo contempló la DGRN. Pueden verse, en tal sentido, por remisión de la RDGRN de 22 de noviembre de 2016 (BOE, núm. 302, de 15 de diciembre de 2016), la de la misma Dirección General de 25 de marzo de 1985, de 1 de junio de 2006, así como de 28 de diciembre de 2006, citadas por ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de.. En J.L. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la...*, op. cit. 317, «[...] el registrador en este supuesto [de doble inmatriculación] no puede apreciar de oficio su existencia, ya que la orden de que se extienda nota suficiente que exprese la doble inmatriculación corresponde únicamente a la autoridad judicial en el procedimiento instado por el titular registral [...]».

<sup>38</sup> Es doctrina reiteradamente manifestada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que el juicio de identidad de la finca elaborado por parte del registrador no puede ser ni arbitrario, ni tampoco discrecional, debiendo estar motivado y fundado. Tal es el caso de las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, de 2 de febrero de 2010, de 13 de julio de 2011, de 2 de diciembre de 2013, de 3 de julio de 2014, de 19 de febrero de 2015, de 21 de abril de 2016 y, más recientemente de 20 de octubre de 2020.

<sup>39</sup> FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos...*, op. cit. 214, apuntó que, en situaciones de doble inmatriculación no conflictivas, si sobre una de las fincas ya consta

su identificación gráfica habrá de tenerse en cuenta la fecha de esta sobre la base del principio de prioridad registral gráfica, de forma que el traslado se producirá a aquellas fincas que tengan identificación registral gráfica. Sin embargo, no parece que este haya sido el criterio acogido en la norma, especialmente de la regla cuarta del artículo 209 LH, cuando matiza que en el caso que la doble inmatriculación afecte a dos o más fincas de igual titular registral o siendo diferentes hubiera acuerdo, «*la contradicción se salvará*» con el consentimiento expreso de los interesados, practicando un asiento de cierre o cancelación sobre el historial más reciente, haciendo expresa referencia por nota marginal del historial más antiguo. Del contenido, de este precepto, no se deduce, de forma expresa, la idea expuesta por el autor anterior —en su defensa, decir que tal criterio se estableció sobre la base de la aplicabilidad del artículo 313 RH, vigente en el momento de la realización de tales consideraciones— sino que el registrador hará uso de la información gráfica disponible a efectos de constatación de este hecho, sin que, por tanto, se deduzca la determinación de un criterio tan elocuente que impediría la prevalencia del historial más antiguo, ya que, en todo caso, parece *a priori* que este refleja con mayor nitidez las alteraciones producidas sobre la finca por ser el primero que accedió al registro. Si partiendo del contenido de la actual normativa hipotecaria, se exige obligatoriamente la inscripción de la representación gráfica, en los supuestos de inmatriculación, asumir, con carácter general, la preferencia del principio de prioridad registral gráfica frente al literal, implicaría la prevalencia del último título que accedió al Registro, frente a quienes previamente hubieran accedido a él e inscrito su derecho aun a pesar de no constar la representación gráfica. Sin embargo, conviene matizar que, este último motivo es el que ha podido originarla, en tanto que el juicio de identidad del registrador, a resultados de la práctica inmatriculadora sobre la evitación de la doble inmatriculación, hubiera resultado ciertamente dificultoso por la ausencia de elementos que permitan identificarla físicamente. Este autor *Ibidem*, 218, considera que en los casos en los que exista una verdadera situación conflictual y corresponda determinarlo en un procedimiento declarativo, la carga de la prueba recaerá a su juicio —parece en cierta medida lógico— esencialmente sobre el titular registral más antiguo, y cuya representación gráfica no constase inscrita, que deberá acreditar la descripción gráfica exacta de la finca, de forma que de ser así, será el de mejor condición, conllevando, a estos efectos, la cancelación del folio registral más moderno, así como la base gráfica registral validada por el registrador —no obstante, este criterio deberá cohonestarse con la prueba de quién ostente mejor derecho sobre la finca, de forma que de no ser así bastaría con que el legislador contemplase una regla específica en tal sentido, por tanto, se trata de un indicio fundamental sobre la determinación de quien resulte ser el verdadero propietario, pero no debe ser el único—, por lo que, si es probada la identidad física, el principio de prioridad registral literal decaerá sobre el gráfico. Sobre este último caso, pueden surgir diferentes interpretaciones, en tanto que si no ha podido identificarse la finca, tampoco habrá podido acreditarse físicamente la doble inmatriculación sobre la vía de la identificación gráfica, por lo que debe producirse un reenvío estricto a la normas de Derecho civil puro para determinar cual es el verdadero propietario, en tanto que puede presumirse que quien alega su existencia la reconoce, y a la vista de su resultado se procederá a la cancelación del historial registral de la finca que ostente peor condición (*ex art. 38 LH*).

<sup>40</sup> En este sentido, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de octubre de 2020 (BOE, núm. 288, de 31 de octubre de 2020) consideró la necesidad de la comprobación por parte del registrador, en el ejercicio de su función calificadora, de la existencia de la doble o múltiple inmatriculación mediante las investigaciones pertinentes en los libros del Registro, en la aplicación informática correspondiente de bases gráficas y en la cartografía catastral. Sin embargo, la RDGRN de 3 de octubre de 2018 (BOE, núm. 256, de 23 de octubre de 2018) consideró que la mera relación de parcelas catastrales colindantes efectuada no es elemento sustitutivo de la identificación de la finca o fincas afectadas por la doble inmatriculación, ni deben servir de base, con

carácter general «[...] al establecimiento de un deber del registrador consistente en efectuar comprobaciones e investigaciones en la totalidad del archivo del Registro para localizar las fincas hipotéticamente afectadas por una doble inmatriculación, sin ni siquiera existir ningún principio de prueba o indicio de tal situación. [...]».

<sup>41</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de.. En J.L. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la..., op. cit.* 318.

<sup>42</sup> En este sentido, la RDGRN de 22 de noviembre de 2016 (BOE, núm. 302, de 15 de diciembre de 2016) consideró que, fuera de los casos de iniciación de oficio por el registrador, la Ley Hipotecaria tan solo reconoce legitimación a los titulares registrales de derechos inscritos afectadas por la doble inmatriculación, de forma que frente a esta regulación «[...] para la regulación anterior a la Ley 13/2015 (cfr. Resoluciones 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 solo de los titulares derechos inscritos, sino también anotados, entendiendo la inscripción en sentido amplio y por tanto no solo comprensiva de las inscripciones propiamente dichas, sino también de las anotaciones preventivas. [...]» —FJ 3.º—. Sin embargo, la interpretación actual considera, de conformidad con la literalidad expresa de la Ley, que a excepción de los supuestos de iniciación de oficio por parte del registrador, la LH tan solo reconoce legitimación a los titulares de los derechos inscritos en las fincas afectadas, como así lo ha expresado la reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020 (BOE, núm. 291, de 4 de noviembre de 2020).

<sup>43</sup> Artículo 40 LH «La rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto [...]».

<sup>44</sup> La citada RDGRN de 3 de octubre de 2018 recalcó la regla general de cancelar el historial de la finca más antigua. No obstante, posibilitó la cancelación del historial de la finca más reciente en situaciones en las que por «razones de economía procesal» así fuera justificado, siempre que mediara acuerdo expreso de los titulares registrales en los términos de la rectificación de los asientos registrales a los que aluden los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria.

<sup>45</sup> Este hecho ha sido confirmado por la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 (BOE, núm. 307, de 23 de noviembre de 2020), con ocasión del recurso interpuesto ante el cierre del expediente tramitado sobre doble inmatriculación, al que procedió la registradora, ante la incomparecencia ni del titular, ni tampoco de otros posibles causahabientes.

<sup>46</sup> Sobre la sustanciación del procedimiento por juicio verbal u ordinario habrá de estarse a lo dispuesto en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil —en adelante, LEC—.

<sup>47</sup> Para ello, véase igualmente, las normas de competencia establecidas en la LEC.

<sup>48</sup> En el supuesto planteado se deniega la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de una finca y su coordinación catastral, por haberse apreciado la posible identidad de parte de la finca con otra ya inscrita, de forma que tras la apertura del expediente por parte del registrador de un expediente de subsanación de doble inmatriculación, se procede a su tramitación en los términos previstos en el artículo 209 LH, habiendo comparecido todos los titulares registrales, previa notificación, a excepción de uno de ellos que fue inoficiosa y habiéndose procedido en este último caso a la notificación edictal, se da por concluido el expediente, por oposición de una de las partes, precisamente por quien pretende incorporar a la descripción literal la representación gráfica, quien alega la inexistencia de tal patología, y en consecuencia se suspende su incorporación. En esta misma RDGRN argumentó la imposibilidad de que sea el registrador quien pueda aceptar la eventual usucapión a favor del recurrente y ello, dado que «[...] dentro del estrecho margen que proporciona el procedimiento registral, el registrador no puede calificar la usucapión, tarea reservada a los órganos jurisdiccionales [...]».

<sup>49</sup> En este caso, fuera de los supuestos en los que existiese oposición, la denegación de la constatación de la doble inmatriculación deberá ser motivada, de conformidad con los casos en los que el registrador albergase dudas en cuanto a la identidad de la finca para los casos de inmatriculación o excesos de cabida, como así se ha pronunciado la Resolución de la Dirección de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de octubre de 2020.

<sup>50</sup> La anotación preventiva es un asiento principal que goza de las características de temporalidad limitada, dada su provisionalidad, practicada en los respectivos Libros de Inscripciones, cuyo propósito radica en garantizar, a resultas de un juicio posterior, el derecho perfecto, pero no consumado o preparar un asiento definitivo. Su extinción procederá bien por cancelación, caducidad o conversión en inscripción, de ahí la nota de la transitoriedad, ver MONTAÑCHEZ RAMOS, M. (2012). Principios hipotecarios. En J.R. de Verda y Beamonte y A. Serra Rodríguez (coords.). *Derecho Civil III... op. cit.* 413.

<sup>51</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M. (2016). *La finca registral y el Catastro*. Cizur Menor: Civitas Thomsom Reuters, 1010.

<sup>52</sup> Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones públicas (BOE, núm. 264, de 4 de noviembre de 2003). Así mismo, este precepto, en relación con los títulos inscribibles, dispone que «[...] 4. *La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos:* a) *Cuando, previa la instrucción del correspondiente procedimiento en cuya tramitación será preceptivo un informe técnico, se acredite la inexistencia actual o la imposibilidad de localización física de la finca.* b) *Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.* c) *Cuando se reconozca la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones públicas, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.* [...]».

<sup>53</sup> Puede verse, la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, así como el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas que, en su artículo 95, referido al apeo y deslinde de los cauces de dominio público, precisa que, la resolución aprobatoria del deslinde podrá acceder al Registro de la Propiedad, inclusive para rectificar las inscripciones contradictorias. También el Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, incluye la regulación de los mecanismos disponibles por las diferentes administraciones para la regularización entre otros, de la doble inmatriculación. No obstante, la regulación que se incluye sobre la subsanación de la doble inmatriculación de bienes propiedad de las Administraciones públicas, a la que se remite en alusión del estudio del artículo 209.2 LH, habrá de entenderse sobre los bienes patrimoniales, sobre los que cabe su adquisición por prescripción adquisitiva, pero no sobre los bienes de dominio público, pues como se ha determinado la propia legislación, véase la de Montes —artículo 132, del Decreto 485/1962, de 22 de febrero, por qué se aprueba el Reglamento de Montes, «*El deslinde aprobado y firme declara, con carácter definitivo, el estado posesorio, a reserva de lo que resulte del juicio ordinario declarativo de propiedad*», lo que entraría en contradicción con la posibilidad de instar de oficio la cancelación o rectificación de los asientos afectados. Desde luego, si se declara el estado posesorio y se remite a un juicio declarativo que resuelva los derechos de los particulares interesados, previa inscripción de estos bienes en el Registro, no parece que la Administración pueda actuar de oficio. En tal caso, se estaría produciendo una contradicción con la legislación sectorial, produciéndose un vaciamiento de las notas características de estos bienes, conllevando además una desvirtuación de los propios procedimientos administrativos de deslinde, de los que requieren de un trámite de audiencia. Sobre la legislación de montes y la influencia del deslinde administrativo de los

montes catalogados en relación con la doble inmatriculación ver a BLANCO HIGUERA, A.L. (2003). La propiedad pública de los montes como condición necesaria para su catalogación antes y después de la Ley de Montes del 2003, *Revista Jurídica de Castilla y León*, [En línea] núm. 30, (Aparece numerado el documento de la página 1 a la 35), 20, disponible en, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4226421>, destacando que resulta habitual que surjan situaciones de doble inmatriculación. De hecho, el artículo 69 del Reglamento de Montes de 1962, aun aplicable en lo que al deslinde administrativo se refiere, determinó la obligatoriedad de inscribir los montes catalogados, a favor de quien correspondiera el Monte, según el Catálogo, inclusive los actos o contratos que tengan su objeto en él, como es el caso del deslinde efectuado (actualmente, el artículo 18 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, —en adelante, LM— a propósito de los efectos jurídicos de la inclusión de los montes en el Catálogo de Montes de Utilidad Pública, señala que, «[...] 3. La Administración titular o gestora inscribirá los montes catalogados, así como cualquier derecho sobre ellos, en el Registro de la Propiedad, [...]»)). En definitiva, es posible el surgimiento de una situación de doble inmatriculación, dado que el apartado 8 del artículo 21 de la LM, contempla que la resolución definitiva del expediente sea título suficiente para la inmatriculación del monte, para la rectificación de las inscripciones que se hayan visto afectadas, en cuyo caso se resolvería una posible situación de doble inmatriculación, pero no para la rectificación de los derechos anteriormente inscritos a favor de terceros a los que hace referencia el artículo 34 LH, en todo caso, por remisión del artículo 6, en cuanto a los efectos del deslinde administrativo de montes, al precisar que «El deslinde aprobado y firme supone la delimitación del monte y declara con carácter definitivo su estado posesorio, a reserva de lo que pudiera resultar de un juicio declarativo de propiedad», por lo que resulta que la determinación del verdadero propietario en cuanto a la resolución del conflicto de titularidades se resolverá por aplicación de las reglas de Derecho Civil puro, sin que la normativa específica de montes plantee la remisión a las normas hipotecarias para su ventilación, y sin que se permita la posibilidad de interponer acción interdictal—. Este mismo autor, señala la Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete 270/2000, de 6 de noviembre, Sección 2.ª, (Roj: SAP AB 1092/2000 - ECLI: ES:APAB:2000:1092) al precisar en el FJ 4.º que de la doble inmatriculación puede derivarse una usucapión contra tabulas que exigiría, por los artículos 64 RM y e, 1949 del Código civil, buena fe y justo título sustentado sobre una inscripción anterior, momento en el que se iniciaría el plazo de treinta años al que se refiere el Reglamento de Montes de 1926 para determinar la prescripción adquisitiva del particular del dominio del monte catalogado.

<sup>54</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de.. En J.L. Arrieta Sevilla, M.ª E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la..., op. cit.* 324.

<sup>55</sup> Hay que tener en cuenta, por remisión a la normativa autonómica, que cuando afecten a bienes de las Administraciones de las comunidades autónomas serán los letrados de las respectivas comunidades autónomas los encargados del estudio de los documentos, a excepción que tengan por objeto bienes de titularidad estatal, en cuyo caso procederá por parte de la Abogacía del Estado.

<sup>56</sup> Sobre la aplicación de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas puede verse la RDGRN de 22 de noviembre de 2016 (BOE, núm. 302, 15 de diciembre de 2016), a propósito del recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de San Bartolomé de Tirajana núm. 2 a iniciar un procedimiento de doble inmatriculación. En el caso planteado se trata de ventilar una situación de esta tipología en la que no existe duda de una de las fincas es titularidad de la Administración Pública, por lo que es de aplicación, por remisión del apartado segundo del artículo 209 LH, el artículo 34.7 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre. De la resolución del recurso se obtiene que la Ley Hipotecaria remite a la vía administrativa la tramitación del procedimiento, por lo que, en todo caso, el registrador está plenamente facultado para recopilar toda la información de la Administración que considere sobre la existencia del procedimien-

to administrativo que trate este conflicto, reiterando que no debe procurarse el inicio paralelo del procedimiento contemplado en el artículo 209 LH, ya que si no se estaría duplicando el modo para su subsanación. (<https://regispro.es/resumen-resoluciones-dgrn-propiedad-publicadas-en-el-mes-de-diciembre-2016/#22-11-2016-doble-inmatriculacion-prevalencia-del-procedimiento-regulado-en-la-ley-de-patrimonio-de-las-administraciones-publicas>, última consulta: 14/1/2020).

<sup>57</sup> El procedimiento administrativo sobre los supuestos de regularización registral de bienes que sean titularidad de las Administraciones públicas se encuentra regulado en los artículos 48 a 53 del Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto (BOE, núm. 226, de 18 de septiembre de 2009).

<sup>58</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2018). La subsanación de.. En J.L. Arrieta Sevilla, M.<sup>a</sup> E. Sánchez Jordán (dirs.), J.A. García García (coord.): *Estudios sobre la...*, op. cit. 324.

<sup>59</sup> Dispone el artículo 103.1 CE que «[...] La Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho. [...]».

<sup>60</sup> A título de ejemplo puede citarse, en similares términos, el artículo 206 LH al establecer que «[...] 2. En todo caso, será preciso que el Registrador compruebe la falta de previa inmatriculación de todo o parte del inmueble. Si advirtiera la existencia de fincas inscritas coincidentes en todo o en parte, denegará la inmatriculación solicitada, previa expedición de certificación de las referidas fincas, que remitirá al organismo interesado junto con la nota de calificación. [...]», en relación con la inmatriculación de bienes de las Administraciones públicas o de las entidades de Derecho público con personalidad jurídica propia vinculadas o dependientes de cualquiera de ellas.

<sup>61</sup> El artículo 205 LH es claro en este sentido «[...] El Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas. [...]».

<sup>62</sup> 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. IV, [En línea] núm. 4,106, disponible en, <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/279>

<sup>63</sup> *Ibidem*.

<sup>64</sup> Sobre la interpretación dada a esta regla, puede verse la RDGRN de 26 de febrero de 2013 (BOE, núm. 69, de 21 de marzo de 2013). En este caso, recalcó la necesidad de la existencia de una «verdadera» doble inmatriculación, en tanto que el ordenamiento jurídico español excluye las cancelaciones basadas en el mero consentimiento formal cancelatorio, de forma que en caso de duda deberá resolverse en sede judicial, exigiéndose consentimiento de todos los titulares registrales.

<sup>65</sup> La anotación preventiva y la nota marginal, siguiendo a CLEMENTE MEORO, M. (1997). *Doble inmatriculación de...*, op. cit. 27, tienen como última finalidad la protección frente a la posible aparición de terceros amparados por la fe pública registral.

<sup>66</sup> Así, la STS 342/2011, Sala Primera, de lo Civil, de 13 de mayo de 2011 (Roj: STS 2900/2011 - ECLI:ES:TS:2011:2900), a propósito de una acción declarativa de dominio instada para la resolución conflictiva surgida como consecuencia de una posible doble inmatriculación, de la que se deriva la inexistencia de infracción en relación con la aplicabilidad del artículo 313 RH, dado que de la misma acción declarativa de dominio, resulta el juicio declarativo ordinario al que hace referencia el citado artículo. Sí, dicha acción constituye la determinación de quien resulta ser el verdadero propietario de la finca, carece de significado que se haga constar en el folio la posible existencia de contradicción, que ya está resuelta.

<sup>67</sup> ALBALADEJO, M. (1989). *Derecho Civil. III...*, op. cit. 457.



<sup>68</sup> SABORIDO SÁNCHEZ, P. (2017). *La protección del...*, op. cit. 106.

<sup>69</sup> ARRIETA SEVILLA, L. J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit. 39 y sigs.

<sup>70</sup> En tal sentido, SABORIDO SÁNCHEZ, P. (2017): *La protección...*, op. cit. 106, CLEMENTE MEORO, M. (1997). *Doble inmatriculación de...*, op. cit. 33.

<sup>71</sup> *Ibidem*.

<sup>72</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J.: La subsanación de..., en Arrieta Sevilla, L.J., Sánchez Jordán, M.<sup>a</sup> E. (dir.), García García, J.A. (coord.): *Estudios sobre la...*, op. cit. 316, ha recogido la posición del Tribunal Supremo, en alusión a las Sentencias de 29 de marzo de 1984 y de 20 de septiembre de 1999, STS- 201/1984, Sala Primera, de lo Civil, de 29 de marzo de 1984 (Roj: STS 81/1984 - ECLI: ES:TS:1984:81) y STS- 743/1999, Sala Primera, de lo Civil, de 20 de septiembre de 1999 (Roj: STS 5614/1999 - ECLI: ES:TS:1999:5614), que han contemplado la indebida acumulación de la acción de rectificación registral a la contradictoria del dominio, ya que la propia naturaleza de la rectificación o cancelación es la consecuencia de la acción ejercitada.

<sup>73</sup> CLEMENTE MEORO, M. (2007). *Doble inmatriculación de fincas en el Registro de la Propiedad*. 2.<sup>a</sup> ed. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 34. De hecho, como ha señalado ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit. 45, la nota marginal en la que se haga figurar la doble inmatriculación al amparo del artículo 313 se practicará al margen de ambas inscripciones, mientras que si se realiza por medio de demanda tan solo figurará en la finca registral del demandado, sin que se refleje este hecho en la del demandante.

<sup>74</sup> La STS 140/1997, Sala Primera, de lo Civil, de 1 de marzo de 1997 (Roj: STS 1453/1997 - ECLI: ES:TS:1997:1453) argumentó que esta situación resulta fácilmente resoluble cuando idéntico titular registral lo sea al mismo tiempo en ambas fincas, sin embargo, complejo resulta el supuesto en que así no lo sea. De ahí que, partiendo de la premisa que el Registro de la Propiedad no persigue la publicidad de dos titulares distintos frente a una misma finca —de hecho, su propósito es claramente diferente, en tanto que no se permite la existencia de dos historiales diferentes sobre una misma finca— conlleve, como han señalado reiteradamente numerosos autores, una incongruencia producida en tales casos que derivan en la contradicción de las inscripciones afectando a la eficacia protectora del Registro de la Propiedad que, en todo caso, podrá suspenderse hasta la definitiva dilucidación de cuál es la verdadera realidad jurídica, que finalmente devendrá en la cancelación y rectificación de una de las inscripciones practicadas. <http://herasabogadosbilbao.blogspot.com/2015/12/doble-inmatriculacion-y-principio-de-fe.html> (última consulta: 31/05/2018).

<sup>75</sup> Partiendo de la jurisprudencia del Tribunal Supremo, recientemente reiterada por la STS 117/2016, Sala Primera, de lo Civil, de 1 de marzo de 2016 (Roj: STS 788/2016 - ECLI: ES:TS:2016:788), es conveniente resaltar la interpretación en tal sentido, de forma que en aquellas situaciones en las que se haya originado un supuesto de doble inmatriculación habrá de resolverse por medio de las reglas de Derecho civil puro, prescindiendo de las de contenido hipotecario, dado que de la existencia de dos asientos registrales de igual rango y naturaleza, que son contradictorios e incompatibles entre sí, se deriva una ruptura de los principios sobre los que se rige el mecanismo tabular, dado que la protección a uno de los titulares supondría un detrimento con respecto del otro en lo que hace referencia a los llamados principios básicos del sistema registral, el de publicidad, legitimación y prioridad. En tales términos se pronuncia el FJ 4.º. Sobre la aplicación de las reglas de Derecho Civil puro para su resolución, puede citarse también la STS 755/2009, Sala Primera, de lo civil, de 2 de diciembre de 2009 (Roj: STS 7229/2009 - ECLI:ES:TS:2009:7229).

<sup>76</sup> Dispone el artículo 34 LH que «*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». La STS 626/2008, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de junio de 2008 (Roj: STS 3309/2008 - ECLI: ES:TS:2008:3309) amparó al titular que gozase de la protección conferida por el artículo 34 LH, en tanto que de los libros del Registro no se derivaba ninguna nota al margen que permitiese dudar de la titularidad de la finca por el transmitente y sin que correspondiera al adquirente realizar una investigación para verificar la buena fe del vendedor, bastando la mera comprobación en el Registro para adquirir la titularidad en los términos que en ella figure. Con mayor contundencia se ha pronunciado, siguiendo la argumentación anterior, la STS 732/2009, Sala Primera, de lo Civil, de 5 de noviembre de 2009 (Roj: STS 6854/2009 - ECLI: ES:TS:2009:6854), al señalar sobre el supuesto enjuiciado, como acertadamente había manifestado la Sentencia de instancia, la doble inmatriculación procede resolverla a favor del tercero hipotecario —FJ 3.º—.

<sup>77</sup> Ver a CABANILLAS SÁNCHEZ, A. (2014). Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2014 (237/2014). Improcedencia de la prescripción adquisitiva ordinaria de bien inmueble. Requisitos de la «prescripción contra tabulas» en perjuicio de tercer adquirente [En línea], disponible en [https://www.boe.es/publicaciones/biblioteca\\_juridica/comentarios\\_sentencias\\_unificacion\\_doctrina\\_civil\\_y\\_mercantil/abrir\\_pdf.php?id=COM-D-2013-51\\_Comentarios\\_a\\_las\\_Sentencias\\_de\\_Unificacion\\_de\\_Doctrina\\_Civil\\_y\\_Mercantil\\_Improcedencia\\_de\\_la\\_prescripci%C3%B3n\\_adquisitiva\\_ordinaria\\_de\\_bien\\_inmueble\\_Requisitos\\_de\\_la\\_%22prescripci%C3%B3n\\_contra\\_tabulas%22\\_en\\_perjuicio\\_de\\_tercer\\_adquirente](https://www.boe.es/publicaciones/biblioteca_juridica/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-51_Comentarios_a_las_Sentencias_de_Unificacion_de_Doctrina_Civil_y_Mercantil_Improcedencia_de_la_prescripci%C3%B3n_adquisitiva_ordinaria_de_bien_inmueble_Requisitos_de_la_%22prescripci%C3%B3n_contra_tabulas%22_en_perjuicio_de_tercer_adquirente)

<sup>78</sup> EL artículo 609 del Código civil dispone que *«La propiedad se adquiere por la ocupación. La propiedad y los demás derechos sobre los bienes se adquieren y transmiten por la ley, por donación, por sucesión testada e intestada, y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición. Pueden también adquirirse por medio de la prescripción»*.

<sup>79</sup> Este posicionamiento no es una novedad. El Tribunal Supremo en Sentencia de 18 de junio de 1970, al que remite en sus argumentos ya especificó que tratándose de esta situación *«[...] el problema no puede decidirse aplicando los preceptos legales que se citan como infringidos, los cuales no operan en tal supuesto, toda vez que 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 22 de junio de 1967»*. Sobre la preferencia de la aplicabilidad de las normas de derecho civil puro, pueden citarse las sentencias, ya anticipadas por esta, entre otras, STS 1259/1993, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de diciembre de 1993, (Roj: STS 9283/1993 - ECLI: ES:TS:1993:9283), STS 839/1994, Sala Primera, de lo Civil, de 30 de septiembre de 1994, (Roj: STS 6181/1994 - ECLI: ES:TS:1994:6181), STS 44/1997, Sala Primera, de lo Civil, de 28 de enero de 1997 (Roj: STS 458/1997 - ECLI: ES:TS:1997:458), STS 1191/2000, Sala Primera, de lo Civil, de 18 de diciembre de 2000 (Roj: STS 9345/2000 - ECLI: ES:TS:2000:9345) y 11 de octubre de 2004. También la STS 985/2005, Sala Primera, de lo Civil, de 12 de diciembre de 2005, (Roj: STS 7407/2005 - ECLI: ES:TS:2005:7407).

<sup>80</sup> Por todas, STS 117/2016, Sala Primera, de lo Civil, de 1 de marzo de 2016, (Roj: STS 788/2016 - ECLI: ES:TS:2016:788) —FJ 4.º—.

<sup>81</sup> Ambos criterios son recogidos con carácter general por el Tribunal Supremo en aquellos casos en los que ambos adquirentes se encuentren amparados por vía del artículo 34 LH, en tanto que *«[...] el principio de la fe pública registral, aspecto de la general presunción de exactitud registral, se puede aplicar a ambos litigantes y, en consecuencia, queda neutralizado [...]»* (STS 408/2011, Sala Primera, de lo Civil, de 3 de junio de 2011, (Roj: STS 3575/2011 - ECLI: ES:TS:2011:3575) —FJ 3.º—).

<sup>82</sup> La RDGRN de 2 de diciembre de 2014 (BOE, núm. 306, de 19 de diciembre de 2014) ha recogido el criterio apuntado por la jurisprudencia, citando en tal caso la STS (Sala Primera) de 3 de junio de 2011 la cual apuntó que el criterio mantenido por la

doctrina y jurisprudencia es el de la prevalencia de la inscripción cuyo dominio sea de mejor condición según el Derecho Civil puro. También citó la Sentencia de 18 de marzo de 2000 de la que destacó que *«La doctrina que ha mantenido esta Sala, aunque no con unanimidad pero sí en las últimas sentencias, como las de 30 de noviembre de 1989 y 30 de diciembre de 1993, es la prevalencia de la inscripción de la finca cuyo dominio sea de mejor condición atendiendo al Derecho civil»*. No obstante, aceptar este criterio implica, desde luego, un rechazo en cierta medida a la preferencia del historial más antiguo y, por extensión del principio del tracto, ya que con la aplicación de este criterio puede quedar reducida la influencia de este último en favor de practicar la inscripción a favor de aquel que ostentase la propiedad en un momento concreto, generando, en consecuencia, cierta situación de inestabilidad y propiciando el surgimiento de dobles inmatriculaciones, que solo podría prevenirse eficazmente en aquellos casos en los que exista una verdadera coordinación Catastro-Registro de la Propiedad.

<sup>83</sup> <https://www.notariosyregistradores.com/web/secciones/oposiciones/temas/tema-33-hipotecario-registros/> (última consulta 5/6/2018).

<sup>84</sup> En este sentido FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos...*, op. cit. 219, citó la STS 1191/2000, Sala Primera, de lo Civil, de 18 de diciembre de 2000 (Roj: STS 9345/2000 - ECLI: ES:TS:2000:9345), a la que ya se había hecho referencia, sobre la justificación de la evolución de los criterios doctrinales. No obstante, en lo que aquí respecta es importante destacar que de su contenido se extrae una clara preferencia del primer criterio, en tanto que de tener tal consideración el segundo bastaría con que así hubiera sido contemplado legalmente. Precisamente, en su FJ 2.º a cerca de la doble inmatriculación, siguiendo la STS de 30 de noviembre de 1989, apuntó los dos criterios anteriores matizando a continuación que *«[...] del examen de dicha doctrina fácilmente se deduce que la regla general la constituye el primero de los criterios jurisprudenciales, y solo para ciertos casos en los que concurran circunstancias cuyos particulares será en los que se puede aplicar el segundo criterio; y esto es así por lo simple de la cuestión, puesto que de atenernos a este segundo criterio hubiese bastado que el legislador así lo hubiere sancionado y de no hacerlo lo que no cabe pensar es que lo remitiera a un juicio ordinario declarativo, cuando la cuestión estaba resuelta con el mero examen de las hojas registrales [...]*», lo que desde luego refuerza la posición mantenida en la argumentación de este trabajo.

<sup>85</sup> En este sentido, resulta ciertamente relevante el análisis de la relación existente entre el contenido del artículo 32 de la LH —reproducción del artículo 606 del Código civil *«Los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero»*— y el artículo 34 LH. Si el primero garantiza la inoponibilidad de lo no inscrito, el segundo corona el principio de fe pública registral, como ha tenido ocasión de determinar la jurisprudencia del Tribunal Supremo, entre otras, la STS 729/1989, Sala Primera, de lo Civil, de 17 de octubre, (Roj: STS 5465/1989 - ECLI:ES:TS:1989:5465) *«[...] según el cual el tercero que adquiere del titular registral confiado en el contenido del Registro se inscribe, está protegido y no le afecta la posterior declaración de nulidad del derecho del transmitente (arts. 34 y concordantes Ley Hipotecaria) Y principio de inoponibilidad de lo no inscrito, según el cual al tercero que inscribe no le afectan los actos inscribibles no inscritos. [...]»* —FJ 2.º—. De este modo, la relevancia del artículo 34 LH es notoria, en tanto que las presunciones de exactitud e integridad del Registro adquieren el carácter de *«iuris et de iure»*, en aquellos casos en los que adquirente disfruta de su protección, como ha tenido ocasión de destacar la jurisprudencia, entre otras, las STS de 7 de diciembre de 1987 y 23 de mayo de 1989 *«[...] el adquirente de buena fe a título oneroso que por haber inscrito su derecho en el Registro de la Propiedad no puede afectarle lo que no resulte de un determinado contenido registral, anterior a su adquisición, aunque en el orden civil puro el título por el que dicho contenido registral tuvo acceso al Registro de la Propiedad adoleciera de vicios que lo invalidaran [...]»*, citadas por FERNÁNDEZ ARROYO, M. (2000). La protección registral del tercer adquirente de un heredero voluntario: un su-

puesto de excepción a la fe pública registral. *Anuario de la Facultad de Derecho*, núm. 18, Universidad de Extremadura, 255-284.

En relación con ello, la jurisprudencia, por todas cabe citar la SAP Madrid 259/2012, de 18 de mayo de 2012 (Roj: SAP M 6888/2012 - ECLI:ES:APM:2012:6888), ha reflexionado sobre los supuestos conflictivos de doble inmatriculación en la que concurren adquirentes bajo la posición determinadas en el artículo 32 LH y otros amparados por el artículo 34 LH, de forma que la cuestión a determinar es «[...] *si quien se muestra como propietario de fincas doblemente inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, pero que no inscribió su derecho, puede obtener reconocimiento judicial de su título frente al titular inscrito, derivando a si este puede oponer su condición de tercero hipotecario [...]*», concluyendo, en suma, que «[...] *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 este a acreditar la incorrección tabular. [...]*» —FJ 2.º—. Ello, al considerar la imposibilidad de excluir la remisión a los principios registrales en todos los casos, determinando la necesidad de considerar la preferencia del asiento registral, de conformidad con estos últimos, cuando el conflicto se produce entre derechos que «[...] *merecen la misma protección legal de acuerdo con las normas registrales [...]*», de forma que, esta misma sentencia ha concluido que «[...] *la necesidad de prescindir de las normas registrales solo 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 [...]*» —FJ 2.º—.

<sup>86</sup> El contenido de dicha sentencia fue apuntado sucintamente en el análisis del artículo 209 LH realizado al inicio de este capítulo.

<sup>87</sup> En este caso, se parte de una inmatriculación de finca de 1894, que sujeta a un legado fideicomisario, resulta figurar inscrita a favor de los descendientes de la testadora. Tras la inscripción de la extinción del usufructo con el que contaba el último de los fiduciarios, la madre de la fideicomisaria transmitió la finca de forma onerosa por medio de compraventa formalizada en escritura pública, originándose tras ello una inmatriculación de la finca en 1924. La finca inicial inscrita en 1984 fue permutada en cuanto a su mitad indivisa en 2004, de forma que tal adquirente cumplía con los requisitos del tercer hipotecario al que se refiere el artículo 34 LH. La finca, que erróneamente accedió al registro en 1924, fue transmitida por título de herencia a favor del titular registral en 1957.

<sup>88</sup> Artículo 35 LH. «*A los efectos de la prescripción adquisitiva en favor del titular inscrito, será justo título la inscripción, y se presumirá que aquel ha poseído pública, pacífica, ininterrumpidamente y de buena fe durante el tiempo de vigencia del asiento y de los de sus antecesores de quienes traiga causa*».

<sup>89</sup> El artículo 36 LH destaca que, frente a los titulares que ostenten la condición otorgada por el artículo 34, tan solo prevalecerá la prescripción adquisitiva consumada o la que pueda consumarse dentro del año siguiente a la adquisición, siempre que pueda demostrarse por el adquirente de la finca que estaba debidamente informado de la posesión de la finca a título de dueño por persona distinta a su transmitente, o cuando no habiendo podido conocer tal extremo, el adquirente consienta tal posesión durante el año siguiente a la adquisición de la finca o derecho. En relación con este artículo es conveniente citar la STS 117/2016, Sala Primera, de lo Civil, de 1 de marzo de 2016, (Roj: STS 788/2016 - ECLI:ES:TS:2016:788), sobre la expresa reiteración indicada en ella que ante supuestos de doble inmatriculación resultan de aplicación las normas de Derecho civil, teniendo preferencia frente a cualquiera otras. Con todo, de la misma se deduce que tiene prevalencia la inscripción del poseedor de quien la haya adquirido por usucapión, por lo que hace preferente su derecho y no precisa reconvencción. La alegación esgrimida por el recurrente sobre la aplicabilidad del principio «*prior tempore, potior iure*» para la

determinación de la preferencia del título no puede ser aplicada ya que el mismo no opera en los casos en los que se produce la adquisición del dominio por usucapión —FJ 4.º—. De lo cual puede deducirse que este último criterio, dada su estrecha vinculación con el principio de prioridad registral —«Principio hipotecario en virtud del cual los títulos o derechos que acceden al Registro de la Propiedad prevalecen, en caso de conflicto, frente a los títulos o derechos que no han accedido al mismo o sobre los que han accedido con posterioridad, atendiendo a las fechas de presentación de los documentos en el libro diario» (Diccionario del Español Jurídico —en adelante, DEJ—), tan solo operara en aquellos casos en los que no se haya producido una posesión efectiva del bien, de forma que será el único titular registral válido quien frente a tal situación le resulte aplicativo, de forma que, por su contenido, deriva en la imposibilidad de que otro pueda inscribir su derecho, en suma, por aplicación de los artículos 17 y 20 LH.

<sup>90</sup> Este aspecto también ha sido recogido por FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos...*, op. cit. 216, al apuntar que «[...] aunque las inscripciones registrales se neutralicen, el criterio para resolver entre ellas es un criterio hipotecario: el de aplicación del principio de prioridad registral en condiciones de igualdad sustantiva. Es decir, se preferirá el derecho inscrito de fecha más antigua, con la descripción de la finca que en su caso haya hecho el titular registral [...]».

<sup>91</sup> CLEMENTE MEORO, M.: *Doble inmatriculación de...*, op. cit. 52-94.

<sup>92</sup> La usucapión *contra tabulas* hace referencia a la adquisición por medio de la posesión quieta, pacífica, ininterrumpida y en concepto de dueño de un derecho real que conste inscrito en el Registro de la Propiedad a favor de otro titular, por tanto, por medio de la posesión podrá ser usucapido un derecho que conste en el Registro. Cuestión distinta es si esta debe ser probada o no. La jurisprudencia parece decantarse afirmativamente sobre su prueba, aspecto que quedará facilitado al inscribir el derecho en el Registro de la Propiedad en la forma prevista en el artículo 35 LH. En todo caso, la usucapión perjudica al dueño que tenga inscrito su derecho, aunque el titular registral goce de la protección que le confiere el artículo 35 LH, en cuanto a la presunción de que fue este quien ha venido poseyendo en los términos anteriormente expuestos para su consumación, al menos durante el tiempo de la inscripción registral, ya que por este medio puede adquirir su derecho sobre la finca. Si quien vaya a adquirir el bien lo hace directamente del titular registral, ostentará la condición de tercero hipotecario del artículo 34 LH. Si dicha finca ha sido usucapida por persona distinta al transmitente el conflicto se resolverá por aplicación del artículo 36 LH, en favor del quien figure en el Registro, por ser su finalidad publicitar las circunstancias que se hallen en él. En todo caso, la usucapión no podrá perjudicar al tercero hipotecario amparado bajo el artículo 34 LH, con la salvedad de que la misma se pueda consumir en los términos del artículo 36 LH. DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. (2012). La usucapión. En J.R. De Verda y Beamonte y A. Serra Rodríguez (coords.). *Derecho Civil III*. Valencia: Editorial Tirant lo Blanch, 114 a 127.

<sup>93</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). Fe pública registral..., op. cit. 192-199, ha precisado que en una situación de doble inmatriculación en la que solo uno de los titulares cumple con la protección del artículo 34 LH no ha de tener preferencia con respecto a quien inmatricule por vez primera o adquiera a título gratuito. Y ello, por cuanto, aunque la doble inmatriculación genera una situación patológica y anómala de la que resulta un contenido contradictorio de los datos del Registro no es procedente remitirse a la figura del artículo 34 LH y a la protección del tráfico jurídico para su resolución, y ello enlazado con la falta de cuidado del Registro para su prevención, pues si no se ha tenido por parte de este último la oportuna diligencia para evitar que tal circunstancia sugiera, no parece apropiado que el Registro deba erigirse como el verdadero protector de una de las partes por el simple motivo de ostentar tal condición. Por tanto, es concluyente su afirmación cuando señala que, «[...] El tercero no puede, por tanto, apoyarse en la conducta irregular del Registrador que tenía que haber denegado la segunda inmatriculación con base a los artículos 198 y 199 LH». Ese mismo autor en, FAJARDO FERNÁNDEZ, J.

y ARRIETA SEVILLA, L.J. (2007). Fe pública registral en invasión tabular parcial de finca no inmatriculada. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, [En línea.] núm. 702,1595, disponible en, <http://dadun.unav.edu/handle/10171/41637>, concluyó que, en aquellos casos de existencia de doble inmatriculación, bien total o parcial, «[...] el artículo 34 LH no debe aplicarse y la solución será la que proporcione el Derecho Civil puro. Esto es lo que dice el Derecho vigente, lo que aplican los jueces y lo que parece más razonable [...]».

<sup>94</sup> Sobre la buena fe, puede verse la STS 465/2014, Sala Primera, de lo Civil, de 12 de enero de 2015, (Roj: STS 271/2015 - ECLI: ES:TS:2015:271), citada por la RDGRN de 21 de diciembre de 2015 ya aludida, al precisar que «[...] debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación. [...]» —FJ 4.º—.

<sup>95</sup> Sobre la existencia de la buena fe, puede verse también a DOMÍNGUEZ CALATAYUD, V.: Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de abril de 2013 (1829/2013). Doble inmatriculación por error y tercero hipotecario». [En línea], disponible en, [https://www.boe.es/publicaciones/comentarios\\_sentencias\\_unificacion\\_doctrina\\_civil\\_y\\_mercantil/abrir\\_pdf.php?id=COM-D-2013-37](https://www.boe.es/publicaciones/comentarios_sentencias_unificacion_doctrina_civil_y_mercantil/abrir_pdf.php?id=COM-D-2013-37) Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina Civil y Mercantil Doble inmatriculación por error y tercero hipotecario, *op. cit.* 581, ha dispuesto que «[...] no siendo éticamente exigible al tercero para gozar de la protección del artículo 34 LH y en orden a integrar el requisito de la buena fe que el mismo presupone la consulta de todos los historiales de todas las fincas del Registro por una consecuencia de la lógica más elemental, la protección o no por el artículo 34 LH, en lo que de la buena fe depende, resultará del historial registral completo de la finca que adquiera cumpliendo todos los requisitos exigidos por el mencionado artículo, de las particulares circunstancias de su adquisición y de las características físicas de la finca que adquiera. Su buena fe, a salvo lo dicho, nunca se verá afectada ni perjudicada por la existencia de una doble o múltiple inmatriculación en el Registro de la finca por él adquirida, cuyo conocimiento no le es exigible para considerarle adquirente de buena fe. Lo que confirma el párrafo primero del artículo 10.5 de la LH en la redacción que le ha dado el artículo 1 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, como antes vimos». Igualmente, en este sentido es destacable el contenido de la propia sentencia STS 465/2014, Sala Primera, de lo Civil, de 12 de enero de 2015, (Roj: STS 271/2015 - ECLI: ES:TS:2015:271) en cuyo FJ 4.º matiza que «[...] En este sentido, debe partirse de que la buena fe constituye uno de los presupuestos de la protección registral, pues justifica que el tercero adquirente resulte protegido en la medida en que ha contratado confiando en la información ofrecida por el Registro. Si esta razón quiebra, y el tercero es conocedor de la inexactitud del Registro respecto a la realidad jurídica, la especial protección registral carece de justificación. [...]».

<sup>96</sup> Aunque esta STS apunte que el contenido de la fe pública registral se extenderá a la titularidad de las fincas, pero no a sus datos físicos dada la inexistencia en el momento de su publicación de un precepto que asumiera un criterio extensivo a ambos aspectos. El contenido del artículo 10.5 LH, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, abre la puerta a extender los criterios sobre ambos al establecer que, «[...] 5. Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real. [...]».

<sup>97</sup> FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos...*, *op. cit.* 217, apuntó la dificultad sobre la prevalencia de la inscripción más antigua, si la descripción de la finca inscrita con anterioridad no es precisa, en tanto que no pueda ubicarse geográficamente, de forma que el principio de prioridad literario decaiga en favor de la vertiente gráfica,



especialmente por la mayor seguridad jurídica que tiene si consta la identificación gráfica de una de las dos fincas doblemente inmatriculadas.

<sup>98</sup> En estos términos se pronuncia ESTÉBANEZ IZQUIERDO, J.M., <http://www.gruposervilegal.com/doble-inmatriculacion-finca/> (última consulta 14/1/2020).

<sup>99</sup> LÓPEZ MEDEL, J. (1999). La doble inmatriculación y los efectos de la informatización. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, [En línea], núm. 655,2420, disponible en, <https://libros-revistas-derecho.vlex.es/vid/doble-inmatriculacion-informatizacion-325258> (fragmento), ya amparó la necesidad de establecer un sistema informático que permitiese la debida identificación de las fincas, de modo que por este conducto se obtuviera una adecuada definición de las mismas, ligado a una correcta definición catastral de las mismas, por lo que tan solo quedaría como aspecto residual los supuestos de «[...] falsedad, fraude documental o errores singulares [...]». No puede olvidarse, de hecho, que este aspecto ya ha sido anteriormente anunciado, que el acceso de las fincas al Registro de la Propiedad se realizaba primitivamente en base a las declaraciones en documentos auténticos de quienes afirmaban ser sus verdaderos propietarios, sin que tal información pudiera realmente ser contrastada para verificar que sus afirmaciones gozaban de exactitud. Ciertamente, en las últimas décadas del siglo XX, se empezó a generalizar el uso de la identificación de las fincas rústicas por polígono y parcela. Todavía resulta habitual la existencia de fincas que cuenten con una descripción laxa, que apenas permita situar la finca en el ámbito físico, y menos aún que pueda producir efectos sobre una porción determinada de terreno. Y, ello además por la imposibilidad de actualización de linderos y por la falta de interés de algunos titulares registrales o propietarios de las fincas para la actualización de la descripción de las fincas.

<sup>100</sup> La coordinación del Catastro con el Registro de la Propiedad ha sido abundantemente analizada por la doctrina. En este caso, puede destacarse el análisis efectuado desde la perspectiva notarial a ESQUIROL JIMÉNEZ, V. (2020). *La descripción de la finca en la escritura pública: su concordancia con la realidad, con el Registro de la Propiedad y con el Catastro*. Madrid: Marcial Pons, así como a PUYAL SANZ, P. (2016). *El nuevo régimen de coordinación entre el catastro y el registro de la propiedad*. Valencia: Tirant lo Blanch y PUYAL SANZ, P. (2016). Las Administraciones públicas ante el nuevo régimen de coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro. *Cuadernos de derecho local*, núm. 40, 248-280. Más crítico con esta normativa ha sido BRANCÓS NUÑEZ, E. (2020). La presunción de exactitud aplicada a la coordinación Catastro-Registro. *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 89, 72-77 y BRANCÓS NUÑEZ, E. (2021). Coordinación Catastro/Registro y la supuesta presunción de exactitud (2.ª parte). *El notario del siglo XXI: revista del Colegio Notarial de Madrid*, núm. 96, 81-85, quién en su opinión manifiesta que el Registro no es un registro de fincas, sino un registro de derechos que se lleva por fincas, por más que la finca sea el objeto del derecho, de forma que el artículo 38 LH se refiere a los derechos, no a las fincas. De forma que, en su opinión, a propósito del contenido del artículo 10.5 LH, en su nueva redacción, considera que otorga una protección menos fuerte que la dispensada para los derechos por el artículo 38 LH, en tanto que, si la presunción tuviera la misma fuerza que la establecida en él, una vez inscrita la representación gráfica, el asiento ya no podría variarse si no es mediante pronunciamiento judicial. Sin embargo, puede darse el hecho de la descoordinación, por el cambio de la configuración catastral. En suma, este autor considera criticable la Ley 13/2015, dada la existencia de tres realidades, es decir, de tres fincas, la catastral, la registral y la real, al generar disfunciones y un coste elevado para el contribuyente dado el mantenimiento de dos bases y al no surgir ninguna descripción sólida. Recalca el valor del acta de deslinde sobre el terreno como el único instrumento que puede vincular a los colindantes, considera que la salvaguardia de los Tribunales se refiere a los derechos inscribibles inscritos, no a las circunstancias de hecho de las fincas y conviene que la presunción *iuris et de iure* no es posible establecerla en contra de un hecho real y constatable por más que así lo dijera el artículo 10 LH. En el mismo sentido,

puede destacarse el análisis efectuado, a propósito del articulado de la Ley 13/2015, de 24 de junio, por OLIVA IZQUIERDO, A.M. (2016). *La nueva coordinación Registro-Catastro*. Madrid: Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España.

<sup>101</sup> Nótese, en relación con los predios rústicos, que las diferentes equivalencias en cuanto a medidas de superficie entre los diferentes territorios peninsulares fueron unos de los motivos por el que la descripción de las fincas no fuera uniforme y resultando, con ello, dificultosa su identificación. Así, en un primer momento, se partió de la descripción de las fincas en cuando a su cabida en yugadas, equivalente inicialmente a una superficie aproximada de veinticinco áreas y quince centiáreas, posteriormente se actualizó dicha superficie a la de cuarenta y cuatro áreas y setenta y dos áreas. Esta conversión, desde luego, no facilitó la debida identificación física de las fincas, tampoco la extensión sobre la que la protección registral debería extender sus efectos. Si los datos iniciales no fueron actualizados la ubicación y extensión de la misma resultaba ciertamente dificultosa. Desde luego, esta circunstancia facilitaba la doble inmatriculación.

<sup>102</sup> ALBÁCAR LÓPEZ, J.L., y TORRES LANA, J.A. (1992). *Código civil. Doctrina y Jurisprudencia*. Tomo III. Madrid: Editorial Trivium, S.A., 545.

<sup>103</sup> Sobre los orígenes contemporáneos del Catastro puede citarse Ley de 23 de marzo de 1.906, que establece el Catastro Topográfico Parcelario (publicada en la Gaceta de Madrid núm. 88, de 24 de marzo de 1906), cuya consulta puede hacerse a través del siguiente enlace: <https://www.boe.es/datos/pdfs/BOE/1906/083/A01156-01159.pdf> (última consulta: 14/1/2020), momento en el que la representación gráfica empieza a ser relevante. En este sentido, la norma contempla para la formación del Catastro, dos fases una primera de Avance Catastral, en la que se incluirían actuaciones de planimetría y agronomía. Posteriormente, se elaboraba un Catastro Topográfico Parcelario, que incluía un levantamiento topográfico de todas las lindes, incluyendo, según el artículo 2, de la Ley, «[...] la enumeración y descripción literal y gráfica de los predios rústicos y forestales, pertenencias mineras, solares, edificios, salinas, etc. [...] con expresión de superficies, situación, linderos, cultivos, o aprovechamientos, calidades, valores, beneficios [...]». IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M., *La colaboración entre el Catastro y el Notariado: Experiencia y Avances*, [en línea] 5-6, disponible en, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=1381083>.

<sup>104</sup> GÓMEZ GALLIGO, J. (2015). Grandes expectativas derivadas de la Ley 13/2015, de 24 de junio en relación a la coordinación del Registro de la Propiedad y del Catastro. *CT/Catastro. Monográfico. Coordinación Catastro y Registro de la Propiedad*, [En línea], núm. 84,14, disponible en <http://www.catastro.minhap.es/documentos/publicaciones/ct/ct84/CT-Catastro%2084-web.pdf>

<sup>105</sup> En tal sentido se posiciona LLOBART BOSCH, M.<sup>a</sup>. J. (1995), Catastro y equidad fiscal, *CT/Catastro* [En Línea], núm. 25-26,8, disponible en <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct25-26/art1.pdf>, al afirmar, en relación con el principio de equidad, que «[...] una de las formas más equitativas de repartir «el coste de la ciudad» es hacerlo en función del valor de los bienes inmuebles, dado que el mismo refleja no solo la relativa capacidad de pago de su propietario, sino también la incidencia sobre dichos bienes de las actuaciones municipales [...] el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI), que gira sobre el valor catastral de estos bienes [...] debe corresponderse, en términos de justicia distributiva, con el valor real de los citados inmuebles [...] Para la obtención del valor catastral de cada bien inmueble se analiza y estudia no solo su superficie, linderos y demás datos físicos y jurídicos, sino, y muy especialmente, su valor de mercado y otros datos económicos [...]».

<sup>106</sup> Del contenido del artículo 3.3 TRLCI se desprende una declaración de certeza y exactitud de los datos catastrales, sin perjuicio del contenido del Registro de la Propiedad que prevalecerá, en todo caso. Es decir, de su lectura se desprende una atribución de presunción de veracidad de los datos catastrales, que no supone, en ningún caso, que tengan mayores efectos que los datos contenidos en el Registro. De ser así, los efectos protectores de este último y las formalidades exigidas sobre los documentos que tienen acceso a él decaerían en favor de datos meramente administrativos instruidos sin los requi-



sitos exigidos sobre los anteriores. Este aspecto es ciertamente relevante, y fue introducido en la reforma operada por la Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible (BOE núm. 55, de 5 de marzo de 2011). Con anterioridad, tal presunción quedaba circunscrita en el ámbito catastral, ahora vinculará a todos, por lo que quien colabore con este registro administrativo con la aportación de datos podrá aprovecharse de dicha presunción legal (la obligación de colaboración de los titulares catastrales queda expresamente contemplada en el artículo 10.2 TRLCI). En todo caso, frente a dicha presunción «*iuris tantum*» cabe prueba en contrario. Ahora bien, la carga de la prueba recaerá sobre quien pretenda hacer valer su derecho. En estos términos se pronuncia el artículo 24 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo (BOE, núm. 97, de 4 de abril de 2006). Sin embargo, los datos contenidos en el Registro de la Propiedad gozan de presunción y eficacia frente a terceros. En relación con ello, el artículo 9.4 TRLCI dispone, en relación con las posibles discrepancias entre la titularidad catastral y el del correspondiente derecho según el Registro de la Propiedad, que en aquellas fincas en las que figure la referencia catastral en este último, la preferencia de tomarse a los efectos del Catastro la titularidad que conste en el referido Registro, si bien, con la salvedad que el documento que se pretenda incorporar al repetido registro administrativo sea posterior al título inscrito en el Registro de la Propiedad. Puede verse en tal caso, el hecho que se haya producido una transmisión del bien y, por el momento no se haya procedido a inscribir el título, y si se haya declarado la alteración de titularidad ante Catastro. Sobre la relación Catastro-Registro de la Propiedad a la vista de la Ley 2/2011, de 4 de marzo puede verse a FANDOS PONS, P. y PRADO GASCÓ, V. J. (2010). La relación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro: una propuesta equilibrada a propósito del Proyecto de Ley de economía sostenible, *Boletín del Colegio de Registradores de España*, núm. 172, 2575-2594.

<sup>107</sup> En este sentido DE VERDA Y BEAMONTE, J.R. (2012). La usucapción. En J.R. de Verda y Beamonte y A. Serra Rodríguez (coords.), *Derecho Civil III...*, op. cit., 115, apuntó, siguiendo la jurisprudencia, que las certificaciones no pueden ser, en si misma, una prueba efectiva de posesión, citando las SSTS 1138/1998, Sala Primera, de lo Civil, de 2 de diciembre de 1998, (Roj: STS 7216/1998 - ECLI: ES:TS:1998:7216) y STS 525/2000, Sala Primera, de lo Civil, de 26 de mayo de 2000, (Roj: STS 4266/2000 - ECLI: ES:TS:2000:4266) «[...] las certificaciones catastrales no prueban la propiedad, no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros medios probatorios [...] con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño [...]».

<sup>108</sup> La constancia, alteración o expedición de los datos catastrales procederá por conducto del Derecho administrativo y, en su caso, del procedimiento específico habilitado al efecto, dentro de los parámetros establecidos por esta rama del ordenamiento jurídico, de forma que ello no implica prejuzgar la propiedad o demás derechos reales sobre el bien que deberá hacerse valer por los cauces oportunos. Catastro no otorga ni reconoce derechos, como tal registro administrativo, tiene la obligación de tomar constancia de las modificaciones sufridas sobre los bienes que constan en él, de acuerdo con su función fundamentalmente tributaria, pero evidentemente sus datos no producen efectos en el ámbito civil en relación con la presunción de su existencia, ni tampoco pueden ser oponibles frente a terceros. <https://www.notariosyregistradores.com/doctrina/2011-catastro-efectos-juridicos.htm> (última consulta: 14/1/2020).

<sup>109</sup> Precisamente a dicha sentencia se refiere el Defensor del Pueblo de España en La realidad catastral en España. Perspectiva del Defensor del Pueblo, Madrid, 2012, 94-95. Lo cierto es que, como asegura el defensor del pueblo, esta indefinición es fuente de no pocos conflictos, especialmente en esta época con un volumen tal elevado en el tráfico jurídico.

<sup>110</sup> Lo cierto es que en ella se fijó como doctrina legal que «*El sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles es el propietario de los mismos, cuando de dicho derecho se*

*trata y dado que los efectos traslativos del dominio, en caso de otorgarse escritura pública y si otra cosa no se acuerda en ella, se producen desde su formalización, el adquirente asume en ese momento la posición de sujeto pasivo del IBI, a quien le será exigible en el siguiente devengo, con independencia de que cumpla o no con su obligación de efectuar la declaración de la variación jurídica por cambio de titular y esta tenga acceso al catastro, todo ello sin perjuicio de la responsabilidad en que se haya podido incurrir por incumplimiento de dicha obligación».*

<sup>111</sup> La Sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel 43/2015, de 4 de noviembre de 2015, (Recurso 49/2015) (Roj: SAP TE 132/2015 - ECLI: ES:APTE:2015:132), FJ 2.º «[...] es constante y antigua la jurisprudencia sobre el valor probatorio de la certificación del catastro, tales certificaciones no son título bastante para reivindicar, pues no pasan de ser meros indicios que necesitan conjugarse con otros elementos probatorios, por lo que con más razón no pueden ser tampoco por sí mismas prueba de una posesión a título de dueño (S. 26 de mayo de 2000). [...] presupuesto para el ejercicio de la acción reivindicatoria, es la acreditación del título de propiedad, y es jurisprudencia unánime del Tribunal Supremo, ya consolidada en el siglo anterior y el que le precedió, que la constancia en el registro administrativo catastral como sujeto pasivo del impuesto de rústica o urbana, no es título bastante para reivindicar, como no puede ser de otra manera, pues se basa en la simple declaración del sujeto que se propone tributar, funcionando al margen del sistema de transmisión propio de los derechos reales previsto en el Código civil. No por ello puede dejar de considerarse como un indicio de posesión de los bienes en concepto de dueño, pues ciertamente, al margen de la tergiversación que en ocasiones se ha pretendido, para preconstituir un principio de prueba de la posesión en aras a adquirir un dominio carente de título de transmisión, o de prueba del mismo, buscando un expediente de inmatriculación, o contradecir el dominio de otro titular no poseedor o poseedor en mejor o peor posición; lo coherencia moral poseyendo título, obliga a declarar al sujeto que es suyo lo que verdaderamente lo es y de tal presunción se debe partir confiando en la probidad con que se conducen las partes en la producción de actos jurídicos relevantes [...]».

<sup>112</sup> La RDGRN de 7 de abril de 2007 (BOE, núm. 94, de 20 de abril de 2017) especificó a partir de la nueva regulación, especialmente del contenido del artículo 205 LH que la referencia expresa sobre la identidad de la finca del título inmatriculación con respecto del anterior que acredite su adquisición se ceñirá a la descripción de la finca, de forma que resulta inaplicable el artículo 298 RH, en tanto que exigía que el título público de adquisición acompañase certificación catastral descriptiva y gráfica en la que constase que dicha finca se encuentra catastrada a favor del transmitente o del adquirente. Precisamente argumenta que este último precepto queda derogado por aplicación de la disposición derogatoria única de la Ley 13/2015 por cuanto, argumenta que «[...] ha de interpretarse que deben entenderse tácitamente derogados todos los artículos del Título VI del Reglamento Hipotecario, los cuales fueron dictados en ejecución del Título VI de la Ley Hipotecaria, pues la nueva redacción legal es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los artículos reglamentarios que, ahora, por ello, han de entenderse íntegramente derogados a partir del 1 de noviembre de 2015 [...]». Y, aunque el supuesto concreto que la motiva es consecuencia de una titularidad en investigación, lo cierto es que parece extenderse su aplicabilidad en todos aquellos otros de falta de identidad entre la titularidad catastral y los otorgantes del título inmatriculador. En este sentido, DELGADO RAMOS, J. (2016). Objetivos que proclama y reformas que introduce la Ley 13/2015 de reforma de la legislación registral y catastral. Estudio especial de la coordinación y descoordinación entre Catastro y el Registro de la Propiedad. El desarrollo y aplicación práctica de la Ley. *Revista de Derecho Civil*. [En línea], vol. III, núm. 1,152, disponible en, <https://www.nreg.es/ojs/index.php/RDC/article/view/192> ya apuntó la falta de justificación que para inmatricular una finca, en el título al menos el transmitente o el adquirente debiera coincidir con el titular catastral, matizando que, si bien es cierto que de la anterior regulación del

artículo 205 LH, dada la facilidad para acceder a la inmatriculación, se exigía por vía del artículo 298 LH esta concordancia como mero indicio probatorio y, en el mismo sentido, precisó que «[...] tampoco nos parece suficientemente justificado que el hecho de ser titular catastral, condición a la que se puede acceder incluso sin haber aportado título público de dominio, le otorgue a quien la ostenta, en la práctica, el derecho de vetar e impedir que el propietario que sí acredita su titularidad civil con al menos dos títulos consecutivos pueda inmatricular la finca a su nombre en el Registro de la Propiedad. [...]». Por ver esta, si este aspecto va a tener una incidencia directa sobre las nuevas inscripciones practicadas frente a otras que previamente consten en el Registro, pero sin una representación gráfica que complete su descripción literal, de forma que no resulte impeditivo de las anteriores y sobre las que se puede derivar una doble inmatriculación, precisamente por la imposibilidad de su identificación, en tanto que, el elemento persuasivo que implicaba el requisito de la identidad con la titularidad catastral decae, facilitando la inmatriculación sobre la base de dos títulos, aunque entre ellos debe mediar un año.

<sup>113</sup> Aunque, según se desprende de la RDGRN de 19 de julio de 2018 (BOE, núm. 90, de 7 de enero de 2018), parece que el alcance de la consulta de los datos catastrales a los que se refiere tal precepto se extiende tan solo a la consulta de la cartografía catastral, tanto la actual como la histórica, sin que ello implique el acceso a otra información contenida en las bases de datos catastrales, lo cierto es que la RDGRN de 2 de agosto de 2016 (BOE, núm. 211, de 1 de septiembre de 2016), reguladora de la aplicación informática registral, no incluye un pronunciamiento expreso sobre este último aspecto, de forma que igualmente podría ser comprensiva de ellos.

<sup>114</sup> Sobre la coordinación entre ambas instituciones puede verse a FANDOS PONS, P. (2017). El análisis registral de coordinación gráfica de la finca registral con la parcela catastral. *GEOSIG reg 2014: Servicio de bases gráficas*, [En línea], núm. 11, disponible en, [http://www.registradores.org/wp-content/revista/geosig/pdf/GEOSIG\\_11.pdf](http://www.registradores.org/wp-content/revista/geosig/pdf/GEOSIG_11.pdf), 4-13. En este sentido, también puede verse FANDOS PONS, P. (2018). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (I): la vertiente geográfica del principio de rogación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 768, 1893-1937, FANDOS PONS, P. (2019). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (II): el principio de legalidad. La calificación registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 773, 1249-1297, FANDOS PONS, P. (2020). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (III): el principio de inscripción gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 777, 195-244, FANDOS PONS, P. (2020). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (IV): el principio de especialidad registral gráfica. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 781, 2665-2712 y FANDOS PONS, P. (2021). Las repercusiones geográficas de los principios hipotecarios tras la Ley 13/2015, de 24 de junio (V): el principio de tracto sucesivo registral gráfico. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, núm. 781, 913-963.

<sup>115</sup> Artículo 348 del Código civil. «La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

*El propietario tiene acción contra el tenedor y el poseedor de la cosa para reivindicarla».*

<sup>116</sup> Ver, por la importancia, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Teruel 43/2015, de 4 de noviembre de 2015, (Recurso 49/2015) (Roj: SAP TE 132/2015 - ECLI: ES:APTE:2015:132), con origen en un juicio ordinario de propiedad sobre terrenos incluidos en un Monte de Utilidad Pública, previsto en la norma forestal, «[...] SEGUNDO.- No comparte este Tribunal la valoración de la prueba efectuada por el Juez de Instancia. Debe partirse como premisa respecto a la identificación de la finca reivindicada que para llenarlo no es bastante su descripción en el título presentado con la demanda de reivindicación, sino que se requiere que la finca se determine por los cuatro puntos cardinales, claro que estos deben venir determinados exactamente con toda precisión, ha de fijarse con precisión la situación, cabida y linderos de la finca, demostrando que el predio reclamado es al que se

refieren los títulos (SS. 2 de mayo de 1963, 6 de octubre de 1964, 11 de diciembre de 1973, y 14 de mayo de 1974, etc.) Mas, la identificación no consiste solo en describir la cosa fijando con precisión la cabida y los linderos, sino que además, ha de ser demostrado sin lugar a dudas que el predio topográficamente es el mismo a que se refieren los documentos y demás medios de prueba (SS. 8 de abril de 1976, 31 de octubre de 1983, 25 de febrero de 1984), es decir, la identificación exige un juicio comparativo entre la finca real y la titular (SS. 15 de febrero de 1990, 25 de noviembre de 1991 y 1 de abril de 1996)».

<sup>117</sup> ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, *Op. cit.*, 296.

<sup>118</sup> Siguiendo a MIRANDA HITA, J.S. (1998). La coordinación de las fuentes de información territorial. Análisis de las implicaciones de la Ley 13/96 desde la perspectiva catastral. *CT Catastro*, [En línea] n.º. 32,15, disponible en, <http://www.catastro.meh.es/documentos/publicaciones/ct/ct32/art1.pdf>, sobre la referencia catastral que, «[...] basada en coordenadas geográficas y permite la perfecta localización de la finca tan solo mediante la mera utilización de la información contenida en sí misma, sin necesidad de descripciones o indicaciones complementarias [...]».

<sup>119</sup> De forma que, este código alfanumérico identificador «[...] permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro [...] constando asignada una referencia catastral a una finca ya inmatriculada, no es admisible, por aplicación de los principios hipotecarios de prioridad y tracto sucesivo, que pretenda atribuirse la misma referencia a otra finca y, menos aún, la inscripción de la representación gráfica [...]», como así reflejó la RDGRN de 5 de julio de 2018 (BOE, núm. 74 de 19 de julio de 2018) —FJ 5.º—.

<sup>120</sup> IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M., *El Catastro español en el Registro de la Propiedad*, [En línea]18, disponible en, <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=4175704>.

<sup>121</sup> IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M., *La colaboración entre...*, *op. cit.* 9.

<sup>122</sup> *Ídem.* 10.

<sup>123</sup> Esta obligación contenida en el artículo 50.1 de la Ley 13/1996 se encuentra actualmente regulado en el artículo 38 del TRLCI.

<sup>124</sup> Ley 66/1997, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

<sup>125</sup> IBIZA GARCÍA-JUNCO, A.M., *La colaboración entre...*, *op. cit.* 4.

<sup>126</sup> La Disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, dispone «A los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

<sup>127</sup> Así, esta misma resolución dispuso que «[...] como ha puesto de relieve esta Dirección General [...] la referencia catastral de la finca solo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. [...] no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral. Y más recientemente ha señalado esta Dirección General (Resolución de 6 de mayo de 2016) que «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectifica-

ción de la descripción literaria conforme a la misma (art. 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente [arts. 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria] [...]».

<sup>128</sup> MINISTERIO DE HACIENDA Y FUNCIÓN PÚBLICA, *Guía de la certificación catastral descriptiva y gráfica* [En línea], disponible en, [http://www.catastro.meh.es/ayuda/Guia\\_Certificacion\\_Catastral\\_Descriptiva\\_Grafica.pdf](http://www.catastro.meh.es/ayuda/Guia_Certificacion_Catastral_Descriptiva_Grafica.pdf)

<sup>129</sup> En este sentido la RDGRN de 21 de abril de 2016 (BOE, núm. 133, de 2 de junio de 2016) no permite la aportación de otra certificación que no sea la descriptiva y gráfica para la inmatriculación, a la vista del contenido del artículo 205 LH.

<sup>130</sup> Artículo 51. TRLCI, a propósito de los datos protegidos dispone que tienen tal consideración «A efectos de lo dispuesto en este título, [...] el nombre, apellidos, razón social, código de identificación y domicilio de quienes figuren inscritos en el Catastro Inmobiliario como titulares, así como el valor catastral y los valores catastrales del suelo y, en su caso, de la construcción de los bienes inmuebles individualizados».

<sup>131</sup> En tal sentido es de aplicación la reciente Circular 02.03/2017/P, de 27 de octubre, sobre el acceso a la información catastral.

<sup>132</sup> Tal es el caso de la RDGRN de 26 de febrero de 2013, previamente citada.

<sup>133</sup> El artículo 53.7 de la Ley 13/1996 ya establecía que, en lo sucesivo no procedería inmatriculación de ninguna finca en el Registro si no se aportaba juntamente con el título que se pretendiera inmatricular certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en términos totalmente coincidentes con la descripción que de la misma se obtenga en el referido título. En este sentido, puede verse la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fé Pública de 14 de octubre de 2020, ya citada.

<sup>134</sup> Real Decreto 430/1990, de 30 de marzo, por el que se modifica el Reglamento Hipotecario en materia de informatización, bases gráficas y presentación de documentos por telecopia (BOE, núm. 80, de 3 de abril de 1990).

<sup>135</sup> En ello se justifica el Real Decreto. Puede verse a ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit., 319.

<sup>136</sup> Esta cartografía catastral se aportará en soporte papel o digitalizado (apartado primero, del artículo 398.b) RH).

<sup>137</sup> No puede obviarse que, como consecuencia de la inestabilidad política vivida en España durante el siglo XX, y especialmente durante la Guerra Civil española (1936-1939), un buen número de documentos públicos desaparecieron lo que impidió que pudiera continuarse con el historial registral, dando lugar a nuevas inmatriculaciones de fincas que ya figuraban en el Registro. En estos términos se pronuncia el texto normativo, en cuanto a la necesidad de su aprobación.

<sup>138</sup> Instrucción de 2 de marzo de 2000 (BOE de 21 de marzo de 2000), en la que se establecía la necesidad de establecer una coordinación catastral y registral que permitiese definir con exactitud sobre el territorio, lo que significaría dotar de mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. ARRIETA SEVILLA, L.J. (2009). *La doble inmatriculación...*, op. cit., 320 ha destacado el siguiente contenido del texto «[...] una de las necesidades tradicionalmente sentida en el ámbito del Registro de la Propiedad ha sido el poder identificar las fincas objeto de tráfico jurídico mediante un soporte cartográfico que permita su precisa delimitación territorial, robusteciendo la seguridad jurídica de las transmisiones patrimoniales».

<sup>139</sup> Ley 24/2001, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

<sup>140</sup> Cuando lo que se pretenda sea el acceso por vez primera de una finca al Registro, o vayan a realizarse operaciones de ámbito urbanístico, entre otros, véase parcelación, reparcelación, u otras alteraciones del terreno como concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca acompañará al título completando con ello la descripción de la finca, y en el que deberán



figurar además, si constaren, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, en virtud de lo dispuesto en la letra b) del artículo 9 LH, que se incorporarán como un elemento más de la descripción de la finca. La representación antedicha podrá cumplimentarse con carácter voluntario cuando se practique la inscripción, o bien como una operación registral específica. Serán de aplicación los requisitos contemplados en el artículo 199 LH, en ambos casos, del que se deriva la incorporación al folio real de la representación gráfica tras ser notificados a los titulares registrales del dominio de la finca, si ellos no hubieran iniciado tal procedimiento, así como a los titulares registrales de las fincas colindantes, que en todo caso será por medio de notificación personal. Tras dos intentos, si no se hubiera logrado o se desconociere el domicilio se practicará por medio de anuncio en el Boletín Oficial del Estado.

<sup>141</sup> En similares términos se pronuncia FANDOS PONS, P. (2014). *Los efectos jurídicos...*, op. cit. 215-216, al puntualizar que «[...] Con la identificación de la base gráfica de la finca registral la posibilidad de doble inmatriculación de fincas, quedará como un fenómeno residual, reduciendo a inscripciones antiguas, con descripciones literarias no georreferenciadas, pero ya no podrán producirse nuevas dobles inmatriculaciones en el Registro de la Propiedad y la identificación gráfica de la finca, puede hacer aflorar las dobles inmatriculaciones latentes. [...]».

<sup>142</sup> Por remisión del artículo 198 de la Ley Hipotecaria, la concordancia entre ambos se podrá llevar a efecto por la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación. En efecto, con la constancia en el Registro de la referencia catastral, o al menos de ciertos datos identificativos sobre el plano catastral —especialmente en fincas rústicas los de polígono y parcela—, aunque exista una nueva descripción de la misma, resultará más complejo la existencia de una doble inmatriculación. En este sentido, todavía resulta habitual poder encontrarse un buen número de fincas sin una identificación catastral, lo que dificulta en gran medida su identificación física, especialmente en los casos en los que no se ha reanudado el tracto, planteando ciertos problemas en cuanto a conflicto de titularidades. El artículo 198 LH, en su nueva redacción dada tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, describe que la concordancia se podrá realizar, además del ya citado, mediante los siguientes procedimientos, entre los que se encuentran la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, el deslinde registral de la finca, la rectificación de su descripción, la inscripción tanto de plantaciones, edificaciones, instalaciones, como de otras mejoras incorporadas a la finca, la inmatriculación de fincas a que no lo estén a favor de ninguna persona, las actuaciones registrales derivadas de bienes de las Administraciones públicas, así como en los expedientes de reanudación del tracto sucesivo interrumpido, y la liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos. ARROYO, E. (2015). Una reforma decisiva para lograr la coordinación Catastro-Registro, *Revista Escritura Pública*, Mayo/Junio [En línea], 28, disponible en, [http://www.notariado.org/liferay/c/document\\_library/get\\_file?folderId=12092&name=DLFE-140214.pdf](http://www.notariado.org/liferay/c/document_library/get_file?folderId=12092&name=DLFE-140214.pdf)

<sup>143</sup> Cuando se pretenda incluir la representación gráfica de la finca al folio real, habrá de acompañarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con la excepción de que se prevea la posibilidad de presentarse una representación gráfica georreferenciada alternativa. Esta última deberá respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral, como así lo expresa la redacción del citado precepto legal. Cuando la misma, se proyectase sobre parte de parcelas catastrales, habrá de indicarse las partes que resulten afectadas y no afectadas. Ahora bien, el conjunto de las citadas se adecuará a la delimitación resultante de la cartografía catastral, debiendo, además, acompañarse de cuantos requisitos en el ámbito técnicos permitan su incorporación al Catastro, tras la práctica de la inscripción. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, con el condicionante de que el registrador no tenga dudas sobre la identificación entre esta representación y la finca inscrita, en cuyo caso deberá resolver la

discordancia, aunque sea en parte de ella, con otra representación gráfica que ya hubiere sido incorporada, además de la posible afección de bienes de dominio público, sobre los que se proyectare la citada representación. La correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca se entenderá que se ha producido cuando ambas delimitaciones contemplen un mismo terreno y las diferencias de cabida, si es que existieran, no excedan de un diez por ciento de la superficie que conste inscrita y siempre que no impidan la correcta identificación de la finca inscrita ni su discordancia en relación con los colindantes (art. 199.2 LH).

<sup>144</sup> Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, a propósito de lo dispuesto en el 10.6 LH.

<sup>145</sup> Este intercambio de información se ha visto reforzado por la adopción de determinadas especificaciones, contempladas en la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad (BOE, núm. 269, de 10 de octubre de 2020). Así, por ejemplo, cítese que en el ámbito de las simples discrepancias geométricas, sobre las que pueden ocasionarse situaciones de doble inmatriculación, para su rectificación prevé que, en sede registral, deban utilizarse los procedimientos determinados para tal fin por la legislación hipotecaria, determinando las parcelas implicadas y afectadas y con consentimiento expreso de los propietarios, debiendo notificarse la nueva geometría a los titulares registrales y catastrales.

<sup>146</sup> Las representaciones gráficas presentadas y no inscritas y las inscritas se pueden consultar en el siguiente enlace: <http://geoportal.registradores.org/geoportal/index.html>

<sup>147</sup> Cuando se haya procedido a practicar la coordinación en las correspondientes certificaciones catastrales descriptivas y gráficas se hará constar tal circunstancia, con expresión de la finca a la que se refiere y la fecha en que se produjo.

<sup>148</sup> Ambos procedimientos tendrán como propósito rectificar la correspondiente descripción catastral o registral de las parcelas o fincas afectadas.

<sup>149</sup> Téngase en cuenta el contenido de la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 a propósito de la aplicación informática registral, disponiendo que a los efectos de que la DGRN pueda homologar su existencia habrá de permitir, por medio de los servicios de mapas web en línea, que se pueda enlazar e inter operar visualmente, además de realizar análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro, así como con otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente por las diferentes Administraciones que tengan competencias en ordenación territorial, dominio público, urbanismo y medioambiente, y que resultaran trascendentes para el conocimiento de la ubicación y delimitación de los bienes de dominio público, además del alcance y contenido de las limitaciones públicas al dominio privado.

<sup>150</sup> Precisamente esta referencia explícita sobre la objetividad de los datos catastrales queda nitidamente expuesta en el artículo 22 TRLCI al precisar que «*El valor catastral es el determinado objetivamente para cada bien inmueble a partir de los datos obrantes en el Catastro Inmobiliario y estará integrado por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones*».

*(Trabajo recibido el 12 de abril de 2021 y aceptado  
para su publicación el 4 de octubre de 2021)*