

# **DGRN/DGSJFP. Resolución de 12 de diciembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Astorga, por la que se suspende el inicio del procedimiento de doble inmatriculación respecto de unas fincas registrales.**

**DGRN/DGSJFP, Resolución, 12-12-2022**

En el recurso interpuesto por doña M. M. M. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Astorga, doña Elena Gacto Legorburo, por la que se suspende el inicio del procedimiento de doble inmatriculación respecto de las fincas registrales ...458, ...742 y ...743 de Astorga.

## **Hechos.**

### **I.**

Mediante instancia firmada digitalmente por doña M. M. M. C. el día 7 de junio de 2022, se formulaba solicitud de inicio de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación que, a su juicio, existía respecto de las fincas registrales números ...458 (titularidad de la recurrente, junto con otros más), ...742 y ...743, todas ellas del Ayuntamiento de Astorga.

### **II.**

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Astorga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Instancia suscrita por doña M. M. M. C., el 07/06/2022, presentada con el asiento 1307 del Diario 95, de fecha 18/07/2022.

Hechos.

1.¿Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, no existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo.

2.¿Se presenta instancia firmada electrónicamente en la que una de las titulares de la finca registral número ...458 del ayuntamiento de Astorga solicita de este Registro que se inicie el procedimiento de doble inmatriculación respecto de dicha finca y los registrales números ...742 y ...743 del mismo ayuntamiento.

2.¿Consultados los libros del Registro resulta que estas dos últimas fincas se encuentran inscritas a nombre de personas distintas de la solicitante y que la descripción de las mismas no resulta coincidente con la registral número ...458 salvo en lo que se refiere al nombre de la calle.

Fundamentos de Derecho.

1.¿El documento calificado figura firmado electrónicamente por la solicitante, sin que se trate de firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad, por lo que no puede verificarse la autenticidad de la misma. En este sentido cabe citar el principio de titulación pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y sobre él se ha pronunciado en reiteradas ocasiones la Dirección General de los Registros y del Notariado, pudiendo citar las resoluciones de 9 de mayo de 2003, 14 de octubre de 2006, 19 de julio de 2007, 4 de noviembre de 2008 y 3 de marzo de 2010, entre otras, en las cuales el Centro Directivo declaró que "... el documento a presentar ha de ser la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstos en las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no son sino reproducciones fotográficas".

2.¿Por otra parte, se invoca el inicio del expediente previsto en el artículo 209 de la LH para subsanar situaciones de doble inmatriculación, el cual en la regla tercera de su número 1 dispone que "Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes".

En este caso, examinada la descripción de las tres fincas (según resulta de los folios registrales) y las representaciones gráficas de las mismas, no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca, ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes.

En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por los defectos indicados.

Contra esta calificación (...)

Astorga, 22 de julio de 2022. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Elena Gacto Legorburo.»

### **III.**

Contra la anterior nota de calificación, doña M. M. M. C. interpuso recurso el día 13 de septiembre de 2022 en

base a las siguientes alegaciones:

«Con carácter previo a la exposición de los motivos en que fundamentaremos nuestro recurso, creemos necesario exponer una serie de antecedentes fácticos relacionados con la historia registral de las fincas implicadas y que resultan, a nuestro entender, de suma importancia tener en consideración para resolver la presente impugnación, pues evidencian la existencia de una serie de irregularidades que ponen en abierta contradicción la realidad fáctica y la registral siendo a nuestro criterio imprescindible proceder a su revisión al objeto de adecuar la realidad de los asientos registrales a la de los hechos acaecidos.

En consideración a lo anterior, pasamos a exponer las referidas consideraciones en atención a los siguientes

Antecedentes.

Primero. De la finca ...458, sita en término municipal de S..., calle (...), de la que soy copropietaria como sucesora hereditaria de mi fallecido padre, don G. M. R. La que suscribe el presente recurso, junto con sus hermanos Don J. A. y Doña M. J. M. C., adquirieron por sucesión hereditaria de su padre, Don G. M. R., la finca registral ...458 de S... (Astorga), sita en la calle (...), como se acreditó en el escrito que dirigí en su momento al Registro de la Propiedad de Astorga, instando en beneficio de la comunidad hereditaria de la que formo parte, la apertura de un expediente para resolver el problema de doble inmatriculación que se describía en la instancia que motivó la apertura del presente expediente.

La finca en cuestión de la que somos propietarios de acuerdo con la escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada el 17 de junio de 2.021 ante el Notario de Madrid Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez (...), es la que se describe a continuación:

Urbana. Casa con su huerta en término municipal de S..., Ayuntamiento de Astorga (León), en la calle (...), de una superficie de cien metros cuadrados.

Linda. Derecha, entrando, con D. F.; izquierda, con G. R.; espalda, con calle pública, y frente con la calle de su situación.

Idufir. ...635

Inscripción. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Astorga, tomo 1282, libro 114, folio 156, finca número ...458, inscripción 2.<sup>a</sup>

Título. Adquirida por título de herencia en virtud de escritura pública autorizada por el Notario Don Ignacio Paz-Ares Rodríguez, de Madrid, el día 17 de junio de 2.021, con el número de protocolo 2127/2021.

Referencia Catastral: ...N0001JX, como se desprende del recibo de IBI (...), expedido a nombre de Don G. M. R. como titular del fundo.

La finca fue adquirida por mi padre por título hereditario, en virtud de escritura otorgada ante el Notario Don Matías García Crespo, el 1 de febrero de 1.985, como reza en la nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad de Astorga, obrante en la escritura de adjudicación de herencia (...), y de la que se desprende claramente que el inmueble se encontraba inmatriculado desde mucho antes del fallecimiento de mi progenitor, acaecido como se desprende de la misma escritura, el día 4 de enero de 2012.

Segundo. De la finca registral ...742 y sus propietarios. Sin embargo, en el mismo Registro, y con el número registral ...742, se encuentra inscrita la siguiente finca:

Urbana.¿Terreno urbano no edificado.

Dirección.¿calle (...)

Número.¿(...)

S...

Superficies: Terreno: setecientos veintidós metros cuadrados.

Linderos:

Frente, calle (...)

Derecha, calle pública sin nombre

Izquierda, calle (...) y finca registral ...743.

Fondo: finca registral ...743

Referencia Catastral: ...N0001JX. Polígono: 0 Parcela: 0.

Título.¿Adquirida por título de compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por la Notario Doña Lucidia de la Torre Pedreira, de Astorga, el día 27 de diciembre de 2019, con el número de protocolo 748/2019.

De acuerdo con los datos obrantes en el Registro de la Propiedad de Astorga, los titulares del inmueble son en la actualidad Don C. T., y Doña M. T. T., con NIF (...), y (...), respectivamente, como resulta de la nota simple informativa (...) Puede observarse que la referencia catastral es idéntica, y que la localidad donde radican las fincas, así como la calle y número de ésta son los mismos que la finca adquirida a título hereditario por la solicitante y sus hermanos, siendo la única diferencia apreciable de acuerdo con los datos registrales y catastrales, la superficie de ambos terrenos.

Tercero.¿De la finca registral ..743, y sus propietarios.–Del mismo modo, consta en el Registro de la Propiedad cuya calificación se impugna, la existencia en la misma localidad de S..., de la siguiente finca registral:

Urbana.¿Otras edificaciones urbanas.

Obra nueva terminada.

Dirección.¿calle (...)

Número.¿(...)

S...

Superficies: Construida: doscientos veintidós metros cuadrados. Terreno: doscientos veinticinco metros cuadrados.

Linderos:

Frente, dicha calle y M. S. F. A.

Derecha, finca registral ...742, de G. M. R.

Izquierda, M. S. F. A., Rubén Merino Cabello, S.L. y calle pública sin nombre.

Fondo: calle pública sin nombre y finca registral ...742, propiedad de G. M. R.

Referencia Catastral: ...N0001EX. Polígono: 0 Parcela: 0.

Título.?Adquirida por título de compraventa en virtud de escritura pública, autorizada por la Notario Doña Lucidia de la Torre Pedreira, de Astorga, el día 27 de diciembre de 2019, con el número de protocolo 748/2019 (...)

En este caso, lo que figura como obra nueva terminada en el Registro, se trata de una vivienda que hemos podido comprobar se encuentra edificada sobre el terreno del que era propietario nuestro padre, Don G. M. R., y en el que se ha empleado parte de la antigua vivienda que existía en la finca, fundo que figura descrito en el primer ordinal de este recurso.

Obsérvese, además, que el terreno fue adquirido por sus actuales titulares registrales en la misma escritura de compraventa por la que accedieron al dominio de la finca registral ...742. Sin embargo, y pese a ser los propietarios de la finca registral ...742, en la descripción de los límites de esta finca registral –esto es, la ...743– consta que linda, a la derecha, con la finca ...742, propiedad de Don G. M. R, en lugar de figurar como titulares del terreno colindante a los que según el Registro ostentan actualmente el dominio de dicho fundo, que no son otros que los propietarios de la ...743.

Creemos que este detalle, al margen de las coincidencias respecto a la calle donde se encuentran las fincas implicadas, la identidad del número de la calle, y la misma referencia catastral deberían haber merecido un mayor celo del Registro a la hora de emitir la calificación, como expondremos en los argumentos que motivan la presente impugnación.

Cuarto.?Del título mediante el que accedieron a la propiedad los titulares de las fincas registrales ...742 y ...743.? Las referidas fincas fueron adquiridas por sus actuales titulares registrales mediante escritura pública de compraventa otorgada el 27 de diciembre de 2.019, ante la Notario de Astorga, Doña Lucidia de la Torre Pedreira, con el número 748 de su protocolo de aquel año.

La persona que intervino como vendedora en dicho instrumento público fue Doña Z. O., quien compareció al otorgamiento en calidad de dueña del pleno dominio de las fincas descritas en los ordinales segundo y tercero, por título de compra de la nuda propiedad otorgado en Astorga el 19 de agosto de 2009, ante la Notario Doña María del Coro García Simón, con el número de protocolo 1.115 de aquel año.

(...) escritura de compra firmada por la Señora O. para acceder a la nuda propiedad (...) de cuyo contenido entendemos que merece destacarse lo siguiente:

1.?Que el vendedor es Don G. M. R., padre de los titulares de la finca registral ...458, adquirida por título sucesorio al fallecer éste.

2.?Que las fincas que son objeto de transmisión a la Señora O. en la escritura de venta del año 2.009 coinciden con las referencias catastrales de la finca registral ...458 que figuran en la escritura de adjudicación de la herencia de Don G. M. R., y figuraban en Catastro a nombre del vendedor.

3.?Que los comparecientes declaran no constar inscritas las fincas objeto de transmisión en el Registro de la

Propiedad en aquellas fechas, pese a que, como se desprende del contenido de la nota simple informativa registral que se adjunta a la escritura de adjudicación de herencia, la finca figuraba inscrita –al menos– desde finales de los años 80 del pasado siglo, a nombre del Señor M. R.

4. ¿Que el Señor R. se reservaba el usufructo vitalicio de las fincas transmitidas, consolidándose la plena propiedad de la compradora al fallecimiento del usufructuario.

Don G. M. R. falleció el 4 de enero de 2.012, como se acredita en la escritura de adjudicación de herencia que acompañamos a esta impugnación, sin que conozcamos si la compradora consolidó el pleno dominio de un modo regular. También ignoramos en qué momento la Señora O. inmatriculó las fincas objeto de adquisición por la escritura del año 2.009, ni el modo del que se sirvió para ello, pero resulta obvio a nuestro parecer que existe una única finca que cuenta en el Registro de la Propiedad de Astorga, con tres folios registrales abiertos, y que deberán regularizarse al objeto de adecuar la realidad registral a la física.

Quinto. ¿De la calificación registral que motiva la interposición del presente recurso. ¿Presentada instancia con el propósito de adecuar los asientos registrales a los hechos (...), el Registro rechaza de plano la solicitud por los motivos expuestos en el encabezamiento de este escrito y cuyo contenido no repetiremos al objeto de no resultar reiterativos.

Contra la referida calificación se alza el presente recurso en consideración a las siguientes

Alegaciones:

Primera. ¿Motivos de impugnación del primer fundamento de Derecho. Ausencia de motivación e incongruencia. ¿No comprendemos muy bien, dicho sea con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, el alcance de lo señalado en el fundamento de derecho primero de la calificación, que entendemos adolece de congruencia y de la necesaria motivación.

Comienza el fundamento impugnado señalando que el documento calificado figura firmado electrónicamente por la solicitante, “sin que se trate de firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad”, por lo que no puede verificarse la autenticidad de la misma, invocando el principio de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, artículo que, en concreto señala que:

“Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad Judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.”

Tras recurrir a este precepto y citar una serie de resoluciones de la DGRN, el Registrador concluye, en armonía con una resolución de la Dirección general a la que nos dirigimos, señalando que “el documento a presentar ha de ser la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstos en las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no son sino meras reproducciones fotográficas”.

A nuestro entender, no resulta muy esclarecedor lo manifestado en la calificación: si la firma electrónica no resulta válida, lo lógico sería haber requerido la subsanación del referido defecto formal, no calificando la instancia (que en modo alguno constituye un documento de los señalados en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria), en tanto no se procediera a su subsanación en el plazo previsto. No ha sido así, y la calificación, a nuestro parecer, mezcla términos, artículos y doctrina, de manera confusa y difícilmente comprensible pues si se trata de un defecto de firma, o bien se debería considerar subsanable o bien se debería rechazar de plano la instancia y, si se trata de un defecto del título –tratándose de una solicitud de inicio de expediente por doble

inmatriculación–, éste se puede iniciar a instancia del interesado sin que se le exija que la solicitud conste en documento público, conforme al contenido del artículo 209 de la Ley Hipotecaria. El documento que se presenta por esta parte a la calificación no es una fotocopia, sino un documento original, con independencia de que se aporten a él como documentos copias de otros anteriores, que ya fueron calificados por el Registro de Astorga, y que causaron asiento oportunamente o han sido expedidos por la propia oficina registral (así, por ejemplo, la escritura de adjudicación de herencia de mi padre, por la que accedimos a la titularidad registral de la finca que figura a nuestro nombre, o las notas simples informativas expedidas por el propio Registro).

Estas argumentaciones entendemos que inducen a error por su confusa exposición y pecan por ello de incongruencia y ausencia de motivación, razones por las que entendemos que el presente motivo de impugnación debería prosperar.

Segunda. Motivos de impugnación del segundo fundamento de Derecho. Falta de motivación de la calificación. Como se indicó al exponer el contenido íntegro de los fundamentos de derecho de la calificación de presente recurrida, el ordinal segundo de dicha fundamentación rechaza la inscripción por considerar que “examinada la descripción de las tres fincas (según resulta de los folios registrales) y las representaciones gráficas de las mismas, no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca, ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes”, sin dar mayores razones de dicha apreciación por parte del encargado del Registro, que tampoco justifica debidamente en su escueta fundamentación –limitada a reproducir parcialmente el contenido del artículo 209 de la Ley Hipotecaria–, privando a esta parte de la necesaria información para rebatir en el presente recurso las consideraciones del Registrador.

La Dirección General a la que recurrimos en este acto ha venido entendiendo que para precisar qué ha de entenderse por suficiencia de la calificación negativa, es de plena aplicación la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo, de de [sic] 17 de julio de 1.958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Así y siguiendo el criterio de la DGRN expresado en múltiples resoluciones, no se trata sólo de que la calificación sea un acto de la administración por ser el Registrador un funcionario público ejercitando una función pública, sino que el legislador tras las modificaciones operadas en la normativa hipotecaria, ha entendido que a dicho funcionario se le debe exigir el mismo deber y extensión en la motivación que a cualquier otro órgano administrativo. Por estas razones, el Tribunal Supremo entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción– puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad en este caso– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución (así, por ejemplo Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de febrero [...], de 23 de abril de 1990 [...] y de 13 de junio de 1997). En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues sólo expresando las razones que justifiquen la decisión, es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 14 noviembre 1986 [...], de 4 de noviembre de 1988 [...] y de 20 de enero de 1998, así como la sentencia del Tribunal Constitucional número 36/1982, de 16 de junio [...]). Finalmente, la exigencia de una motivación suficiente pretende asegurar también que la decisión registral sea la conclusión razonada de un proceso jurídico de aplicación e interpretación normativa, desterrando toda posibilidad de una calificación que no sea arreglada a Derecho. Si la decisión del Registrador produce el relevante e inmediato efecto de impedir la inscripción interesada, como corolario lógico es necesario que tanto el criterio de la nota calificadora como la propia fundamentación de la misma se ajusten a los postulados

normativos, quedando ambos aspectos, al igual que la decisión adoptada, bajo la responsabilidad que le es exigible al funcionario calificador en el ejercicio de su función. A lo que añade la Resolución de 1 de abril de 2005 que el Tribunal Supremo no ha admitido como medio de motivación la simple cita de unos preceptos legales sin acompañamiento de la interpretación, exposición del razonamiento lógico que de ellos hace el órgano que dicta el acto. Por todo ello se ordena al Registrador que se adecue en el futuro a estos criterios. No obstante, conviene tener en cuenta la doctrina de esta Dirección General que en materia de motivación (Resoluciones de 13 de octubre de 2005; 21, 22 [...] y 23 de febrero [...], 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo y 1 de abril de 2005, entre otras más recientes) entiende que aunque la argumentación en que se fundamenta haya sido expresada de modo ciertamente escueto, es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado ha podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

Pues bien, el Registrador resuelve la cuestión en nuestro caso sin tan siquiera indicar si se realizaran las actuaciones que prescribe el artículo 209, regla tercera de la Ley Hipotecaria, habiéndose proporcionado en la instancia precisas referencias geográficas y catastrales, incluso aportando cartografía catastral actual, como es la que obra en la escritura de adjudicación de herencia, obtenida por la notaría donde se otorgó la escritura de aceptación y adjudicación de la herencia dejada por mi padre a su fallecimiento, de la sede electrónica del Catastro y a la que no se ha prestado la mínima atención, pese a las notorias contradicciones que se evidencian con el simple cotejo de las notas simples informativas aportadas en nuestra instancia. De ellas se deduce que las fincas ...458 y ...742, se encuentran situadas en la misma calle y número de ésta, contando con idéntica referencia catastral, y que la ...743 tiene un lindero común con la finca ...742 que en Registro se dice pertenecer a Don G. M. R. Ante estos hechos, que al menos permitirían apreciar la existencia de indicios de una posible irregularidad registral, el Registrador resuelve el expediente rechazando de plano la solicitud, limitándose para justificar su decisión en una parca frase:

“En este caso, examinada la descripción de las tres fincas (según resulta de los folios registrales) y las representaciones gráficas de las mismas, no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca, ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes.”

Nada dice el autor de esta calificación respecto a la coincidencia de su situación geográfica –ambas radican según los datos registrales en la calle (...) de S...–, ni de la identidad de su referencia catastral, ni de si ha solicitado del Catastro Inmobiliario los datos pertinentes, pese a que así se lo exige el invocado artículo 209 de la Ley Hipotecaria (si bien parece deducirse del contenido del texto de la calificación que no ha sucedido así, pues dice haberse examinado únicamente la descripción de las tres fincas según los folios registrales y las representaciones gráficas de las mismas, sin atender a otras cuestiones). El Registro concluye tras este parco argumento que no puede deducirse que se trate de la misma finca porque “tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes”.

Pues bien, el hecho de que la superficie no resulte coincidente no excluye la posibilidad de que exista doble inmatriculación por cuanto esta puede ser total o parcial y, por otra parte, la calificación no especifica por qué motivos los linderos, según su criterio no resultan coincidentes. Frente a esta argumentación sobre los límites registrales de las fincas, resulta palmario que la finca ...743 cuenta con un lindero que, según los propios datos registrales, limita con la finca ...742 que el propio Registro dice ser propiedad de Don G. M. R., como ya expusimos en el antecedente tercero, al que nos remitimos para no resultar reiterativos.

No se indica, pues indica cuáles son los criterios en que se fundamenta para apreciar la falta de coincidencia entre las fincas, más allá de una inespecífica referencia a la falta de coincidencia de linderos y divergencia de superficies; ni siquiera se intenta desvirtuar las afirmaciones contenidas en la instancia presentada por esta parte sobre las que guarda un absoluto silencio, despachando negativamente la cuestión en dos escuetas líneas. A



nuestro parecer, resulta evidente que la nota de calificación está insuficientemente motivada en cuanto a las dudas señaladas por el Registrador para apreciar la falta de correspondencia entre las fincas que esta recurrente señala que pueden encontrarse doblemente inmatriculadas

Creemos que en el caso que nos ocupa se debe acudir a la doctrina sentada por la DGRN a la que nos dirigimos, establecida en las resoluciones de 26 de julio de 2016 y 3 de octubre de 2018. Según este criterio doctrinal, 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, debiendo entenderse tácitamente derogado el artículo 313 del Reglamento Hipotecario en virtud de la disposición derogatoria de la propia Ley 13/2015.

La nueva redacción del artículo 209 de la Ley Hipotecaria señala que el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación se iniciará o bien de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes. Además en ambos casos prevé que “si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en dicha Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, el primer requisito para iniciar la tramitación del procedimiento de subsanación es que el Registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación. Una vez considere esta posibilidad, deberá efectuar las notificaciones y extender la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. En el caso de que el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Pero esta decisión deriva de las facultades de calificación del Registrador; así, el tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria señala que: “frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa”. Por ello, y en aras de garantizar el imprescindible derecho de defensa del interesado, la calificación deberá ser suficientemente motivada, paralelamente a lo que sucede en los casos de duda del Registrador en cuanto a la identidad de la finca para casos de inmatriculación o excesos de cabida, siendo aplicable a este supuesto la reiterada doctrina de la Dirección General a la que nos dirigimos en cuanto al rigor y celo de su fundamentación.

A este respecto, es criterio reiterado que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Como señala la Resolución de la DGRN número 18127/2018, de 5 de noviembre:

“El Registrador, en el ejercicio de su función calificadora, debe comprobar la existencia de la doble o múltiple inmatriculación a través de las investigaciones pertinentes practicadas en los libros del Registro, en la aplicación

informática para el tratamiento registral de bases gráficas y en la cartografía catastral, máxime cuando junto con la instancia se indican los datos de polígono y parcela catastral de algunas de las parcelas que presumiblemente están incluidas dentro de la registral ...375 y fundamentalmente, de aquéllas respecto de las cuáles no se procedió a su inmatriculación por apreciar el Registrador de Santa Cruz de La Palma la existencia de una posible coincidencia con la referida registral ...375.

Puede razonablemente concluirse que en la instancia presentada se aportan suficientes indicios para poder permitir al Registrador efectuar la labor de investigación de cuáles son las fincas afectadas por tal situación.

Cuando el artículo 209 de la Ley Hipotecaria indica en su regla segunda que ‘el expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes’, impone a ambos, Registrador y promotor del expediente, la misma exigencia, cual es, identificar la finca o fincas afectadas. Sólo de esa forma el Registrador podrá iniciar el expediente, siguiendo la tramitación regulada en el precepto citado, si tal procedimiento se inicia de oficio, por haber tenido su descubrimiento el Registrador, o, en su caso, para el supuesto de que se efectúe a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito, realizar las investigaciones pertinentes para comprobar si realmente nos encontramos ante la situación patológica que con la regulación contenida en la norma se pretende corregir. Es en este caso, cuando el Registrador deberá fundamentar motivadamente sus dudas sobre la existencia o no de doble inmatriculación, para que los interesados puedan, en consecuencia, interponer los recursos que procedan ante tal calificación. En consecuencia, el recurso, en cuanto a este defecto, único recurrido, debe estimarse.”

A las anteriores alegaciones son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I

Competencia.

Las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos, con arreglo a lo previsto en el art. 324 de la Ley Hipotecaria.

Procedimiento.

II

En cuanto al procedimiento, y al amparo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria (...)

III

Legitimación.

Están legitimadas, con arreglo a lo establecido en el apartado a) del artículo 325 de la Ley Hipotecaria la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción.

IV

En cuanto al fondo.

Con arreglo a lo dispuesto en el primer párrafo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

En su virtud.

Solicito al Registro de la Propiedad tenga por presentado este escrito con los documentos acompañados, lo admita (...), y por interpuesto (...) recurso en vía gubernativa contra la calificación del registrador denegando la apertura del expediente para la subsanación de la doble inmatriculación referida, y para el caso de que el Registrador no rectifique la calificación en tiempo y forma, accediendo a su apertura en los términos solicitados, y en consecuencia mantenga la calificación, se solicita que forme expediente con arreglo a derecho y que en tiempo y forma lo remita a la Dirección General de los Registros y Notariado; por lo que efectuada la remisión solicito a la Dirección General de los Registros y Notariado que resolviendo de forma expresa el recurso planteado estime en su totalidad lo alegado en defensa de nuestros legítimos intereses en el cuerpo del presente escrito, y en consecuencia dicte resolución acordando haber lugar a la inscripción a la apertura del procedimiento para su subsanación, en el Registro de la Propiedad de Astorga, con todo lo demás que en derecho pudiera corresponder.»

#### **IV.**

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando su calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de Derecho.**

Vistos los artículos 3, 103 y 209 de la Ley Hipotecaria; 166.11.<sup>a</sup> y 193.4.<sup>a</sup> y 420 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013, 3 de julio de 2017, 10 de mayo de 2018 y 4 de septiembre, 25 de octubre y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 24 de septiembre de 2020 y 23 de mayo, 12 de julio y 16 de septiembre de 2022, respecto a la admisión de documentos privados con firma electrónica, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2016, 3 de octubre de 2018 y 6 de agosto y 10 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de septiembre y 20 y 30 de octubre de 2020 y 1 de febrero de 2022, respecto a la doble inmatriculación.

#### **1.**

¿Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

Mediante instancia firmada digitalmente por la recurrente el día 7 de junio de 2022, se formula solicitud de expediente para la subsanación de la doble inmatriculación que, a su juicio, existe respecto de las fincas registrales números ...458 (titularidad de la recurrente, junto con otros más), ...742 y ...743 todas ellas del

ayuntamiento de Astorga.

La registradora suspende el inicio del procedimiento por dos motivos:

–?El primero, que el documento calificado figura firmado electrónicamente por la solicitante, sin que se trate de firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad, por lo que no puede verificarse la autenticidad de la misma. Hace referencia al principio de titulación pública (artículo 3 de la Ley Hipotecaria) y a la doctrina de este Centro Directivo según la cual el documento a presentar ha de ser la copia auténtica, certificación o testimonio correspondiente expedido por quien se halle facultado para ello con las formas y solemnidades previstos en las leyes, requisitos que no cumplen las meras fotocopias, que no son sino reproducciones fotográficas.

–?El segundo, que examinada la descripción de las tres fincas, según resulta de los folios registrales y las representaciones gráficas de las mismas, no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca, ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes.

## 2.

?En cuanto al primero de los defectos, conforme a lo dispuesto en los artículos 103 de la Ley Hipotecaria y 166.11.<sup>a</sup> y 193.4.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que lo suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el registrador.

Este criterio ha sido confirmado por reiteradas Resoluciones, como las de 8 de enero de 2002, 8 de marzo de 2005, 27 de julio de 2012, 4 de julio de 2013, 3 de julio de 2017, 10 de mayo de 2018, 4 de septiembre, 25 de octubre y 29 de noviembre de 2019, 24 de septiembre de 2020 y 12 de julio de 2022, en virtud de las cuales resulta que una instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del registrador, por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia.

En este caso la identidad del firmante está acreditada por el uso de una firma electrónica avanzada o con firma electrónica cualificada, lo cual podría ser válido, según entendió la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 4 de julio de 2013 y 23 de enero de 2018, donde declara que «la exigencia de identificación del instante no puede limitarse a los medios expresados (comparecencia física o legitimación notarial), sino que debe comprender cualquier otro que cumpla igualmente dicha finalidad ya sea realizada por medios físicos o telemáticos». Entre estos «medios telemáticos» que pueden utilizarse como medio de identificación del firmante se admitió la firma electrónica (cfr. artículo 3.1 de la Ley 59/2003, de 19 de diciembre, de firma electrónica), que es el que se empleó en el caso de la Resolución citada al remitirse la solicitud con firma digital del solicitante a la Sede Electrónica del Colegio de Registradores (hoy artículo 3 de la Ley 6/2020, de 11 de noviembre, reguladora de determinados aspectos de los servicios electrónicos de confianza).

Sin embargo, para que ello sea admisible la recepción de la solicitud se ha de producir por vía telemática a través de la Sede Electrónica del Colegio de Registradores, como sí ocurrió en el caso de la Resolución de 23 de enero de 2018, sin que se pueda admitir si se ha recibido en papel.

El documento electrónico conserva sus propiedades en cuanto viaja por la misma vía, pero una vez impreso en papel, pierde esas propiedades, pues no puede acreditarse la identidad, integridad y autenticidad del mismo.

Por ello, debe cumplir los mismos requisitos previstos para este soporte en la legislación, en particular los relativos a la identidad de quien solicita la práctica de un asiento.

En conclusión, debe presentarse telemáticamente en el Registro, a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la Sede Electrónica de los Registradores, o si se presenta en soporte papel debe contener la firma legitimada notarialmente, o al menos ratificada ante el registrador.

### 3.

¿En el supuesto de este expediente la solicitud firmada electrónicamente fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad y solo después, cuando se expide la nota de calificación se señala que no puede verificarse la validez del documento invocado el artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Pero debe tenerse en cuenta que la instancia presentada en modo alguno constituye un documento de los señalados en el citado artículo y que la regla segunda del artículo 209.1 de la Ley Hipotecaria señala: «El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones».

En consecuencia, la instancia privada es título hábil para iniciar el expediente de subsanación de la doble inmatriculación y conforme lo expuesto anteriormente, al constar extendida con firma electrónica la presentación debió efectuarse a través del portal de presentación de documentos privados habilitado en la Sede Electrónica de los Registradores.

Por ello, en este supuesto, debió denegarse la presentación de la instancia.

No obstante, una vez fue presentada erróneamente, la calificación efectuada, como indica la recurrente, adolece de falta de claridad al señalar por un lado, que la firma de la instancia no es una firma electrónica reconocida a efectos de presentación en el Registro de la Propiedad por no poder verificarse la autenticidad de la misma, y por otro, invocar en apoyo de dicho defecto el principio de titulación pública del artículo 3 de la Ley Hipotecaria que como se ha dicho anteriormente no es exigible en este caso.

Este defecto es fácilmente subsanable, mediante la adecuada presentación de la instancia en los términos relacionados.

### 4.

¿En cuanto al segundo de los defectos, procede reiterar la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 y 30 de octubre de 2020, reflejada en otras posteriores, por la cual, la primera actuación del registrador en el caso del expediente del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, ha de ser la de apreciar la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de que efectivamente exista doble inmatriculación, total o parcial; apreciación que habrá de efectuar examinando los libros del Registro, la aplicación registral para el tratamiento de bases gráficas y la cartografía catastral; poniendo el acento en que si decide no tramitar el expediente, su negativa deberá estar debidamente motivada.

Y, como declararon las Resoluciones de 10 de octubre de 2019 y 3 de septiembre de 2020, la existencia de dudas sobre la coincidencia de las fincas ya inmatriculadas «exige que se aporte documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, entre las cuales, sin duda, pueden aportarse descripciones georreferenciadas y planimetría de ubicación, tanto de las fincas ya inmatriculadas, precisamente a nombre de las recurrentes, y las que ahora se pretende inmatricular, despejando de esta forma las dudas razonables del registrador sobre una eventual pretensión de reorganizar las parcelas ya inscritas», considerando que la registradora ha fundado debidamente sus dudas con análisis exhaustivo no solo de las fincas respecto de las que se afirma la doble inmatriculación, sino también de las fincas colindantes, concluyendo que a su juicio no existen elementos suficientes que determinen la existencia de la doble inmatriculación.

Por tanto, como declaró la Resolución de 3 de octubre de 2018: «En el caso de que el registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en los términos fijados por el citado artículo antes transcrito, concluya que, a su juicio, no hay indicios de la doble inmatriculación, deberá rechazar la continuidad de la tramitación, quedando a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Dicha decisión, en cuanto se encuadra en las facultades de calificación del registrador, como resulta además del tercer párrafo de la regla séptima del artículo 209 de la Ley Hipotecaria».

## 5.

En el supuesto de este expediente, la registradora en la nota de calificación, expone sucintamente que, examinada la descripción de las tres fincas, según resulta de los folios registrales y las representaciones gráficas de las mismas, no puede llegarse a la conclusión de que se trate de la misma finca, ya que tanto la superficie como los linderos no resultan coincidentes.

Dicha afirmación por sí sola no justifica debidamente las dudas de la registradora sobre la existencia o no de doble inmatriculación, total o parcial, para que los interesados puedan, en consecuencia, aportar documentación complementaria al objeto de disipar dichas dudas, o en último caso interponer los recursos que procedan ante tal calificación.

En consecuencia, dicho defecto no puede mantenerse en los términos en que ha sido señalado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso respecto del primer defecto y confirmar la calificación de la registradora, si bien en los términos que resultan de las anteriores consideraciones, y estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora respecto del segundo defecto observado.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 12 de diciembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.