

## **Derecho inmobiliario registral**

### **Grupo A**

Alejandro Moreno Pulido

Miriam Navarro Cebrián

## **COMENTARIO**

### **1. Sentencia.**

Sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares número 7/2017 de 10 de enero.

### **2. Materia a tratar.**

La sentencia a comentar trata sobre la doble inmatriculación. Esta situación se puede producir cuando una misma finca se encuentra inmatriculada en dos folios diferentes e independientes, cuando dos fincas coinciden parcialmente o cuando una finca se encuentra incluida en su totalidad en otra de mayor extensión.

Este problema es común en la práctica, puesto que no existe una plena coordinación entre el Registro de la Propiedad y el Catastro, de ahí que sea abordado por el artículo 209 LH. En dicho artículo se trata de solucionar el problema a través de la elaboración de un expediente que ha de cumplir una serie de requisitos:

1. Es competente para conocer del caso el Registrador del distrito hipotecario en el que se localiza la finca doblemente matriculada.
2. El expediente se debe iniciar de oficio por dicho Registrador o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los folios.
3. Si tras la debida investigación, el Registrador descubriera que se da el caso de doble inmatriculación lo debe de notificar a los titulares de los derechos inscritos.
4. Si el dominio de la finca aparece inscrito en una misma persona, está libre de gravámenes o por cualquier otra circunstancia no afecta a terceras personas; se puede proceder al cierre o cancelación del asiento mediando el consentimiento de los interesados.
5. Si son distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas, u otros; el Registrador debe convocar a los interesados para determinar la titularidad y la prelación registral pertinentes.

### **3. Resumen y problemática.**

Se plantea una sentencia en segunda instancia dictada por la Audiencia Provincial de las Islas Baleares. En el supuesto se suscita una cuestión relativa a una doble inmatriculación por parte del registrador de la propiedad. Precisamos que el demandante es la Sociedad Limitada POISY, mientras que el demandado es Don Hipólito (registrador de la propiedad).

La parte demandante interpone recurso basándose en el principio de non bis in idem, la responsabilidad por negligencia profesional del registrador de la propiedad y la correspondiente condena en costas.

En lo relativo a la primera cuestión, se afirma que se mantiene una indebida acumulación de acciones por el que se resuelve un contrato de compraventa y como consecuencia se sanea por evicción. A su vez, se plantea que también debe responder por el resarcimiento de los daños causados produciendo una doble condena basándose en los mismos aspectos.

En segundo lugar, encontramos la responsabilidad por parte del registrador de la propiedad. Se apoya en que debe responder por los daños causados el registrador de la propiedad ya que es él quien comete la negligencia. No apoya el criterio de la teoría de equivalencia de condiciones por el que se decanta el juez a quo. La condena solidaria es la que se debe aplicar ya que es la más adecuada a la doctrina moderna y la más conforme a la doctrina del Tribunal Constitucional.

Por último, debemos mencionar la condena en costas que se plantea en este supuesto. Se solicita que se revoque la condena en costas en tanto que las dudas de hecho y derecho existentes en el caso que se planteó en la primera instancia eran de evidente notoriedad. Se solicita que se revoque la sentencia en primera instancia absolviendo al condenado de las pretensiones deducidas contra él, con expresa imposición a la apelada de las costas causadas.

En los fundamentos de derecho se explica que la finca objeto de doble inmatriculación es resultante de una finca matriz que se segregó dando lugar a otras dos fincas. Una de las fincas segregadas (principal en el litigio), cuyo número registral es 24.832 fue vendida a ORADAS VILLAS S.L. por parte de POISY S.L., y a su vez a esta última le había sido transmitida por DETURSA. Lo que hay que destacar es que esta finca es idéntica a la otra que también había sido resultante de la segregación y que poseía el número 13.464 en el Registro. Por ello, ORADAS VILLAS, en un litigio anterior al que ahora tratamos, acciona solicitando la nulidad de la inscripción contra la sociedad POISY S.L y solicitando saneamiento por evicción, además de acción contra el registrador.

En este segundo pleito, en el cual es parte demandante POISY S.L. y demandado el registrador de la propiedad (don Hipólito) pero que al encontramos en segunda instancia se realiza un recurso por parte de dicho registrador, se alega por parte del registrador la existencia del principio “non bis in idem”. Y se considera que los aspectos referentes a la cosa juzgada material debieron someterse al juez a quo y que se impide un nuevo pronunciamiento sobre cuestiones ya decididas por sentencia firme. No se ejercitó tal acción en la vía convencional al no manifestar la oportuna protesta y se interpreta que no causa a pedir derivada de la condena en el primer pleito.

Por lo tanto, la Audiencia Provincial establece que no se produce cosa juzgada ya que:

- No hay similitud de partes en ambos casos. Puesto que en este segundo litigio es demandante POISY S.L. y demandado el registrador, mientras que en el litigio anterior el demandante era ORADAS VILLAS y los demandados POISY S.L. y el registrador.
- No existe identidad de acción. Debido a que en el primer litigio se hablaba de un saneamiento por evicción que debía desempeñar POISY S.L. y en el que se establecía responsabilidad por parte del registrador también pero con ORADAS VILLAS. En cambio, en el litigio que ahora se expone, la sociedad limitada POISY pide responsabilidad extracontractual al registrador de la propiedad ya que si este hubiera detectado el caso de doble inmatriculación a partir de la segregación realizada inicialmente con DETURSA no habría incurrido la primera en responsabilidad con ORADAS VILLAS y por tanto no se habría producido el primer litigio.

Por todo ello, tampoco se puede hablar de enriquecimiento injusto por parte de POISY S.L. debido a que ejerce una acción de responsabilidad extracontractual por daños contra el registrador y en el litigio anterior se declara la responsabilidad del mismo con otra entidad distinta, y todo ello en complemento con lo explicado en el párrafo anterior y explicado claramente en este párrafo de la sentencia:

“Por lo tanto, la responsabilidad por negligencia profesional del Registrador, declarada en el pleito anterior en cuanto al último comprador, "ORADA VILLAS, S.L.", resulta extensible al comprador anterior, hoy actor, al concurrir identidad de razón. De hecho, no se discute propiamente tal cuestión, sino que se insiste en la alzada en que la responsabilidad debe compartirse con "POISY, S.L.", pese a que, como se ha reiterado, esta última, tras responder por evicción, tiene la acción de repetición contra el Registrador de la propiedad, que de haber actuado diligentemente, hubiera evitado a POISY, S.L. los perjuicios sufridos”.

Por último, en relación a las costas procesales, la parte apelante muestra la aplicación del artículo 394 LECrim, basándose en la existencia de dudas de hecho y de derecho de notoriedad. Sin embargo, el Tribunal muestra el carácter excepcional de dicho artículo. No se muestran en el caso unas dudas jurídicas tan profundas que lleven a la paralización del pago de las costas. No son aplicables ni siquiera mínimamente en contraposición al argumento apelatorio.

Por todo lo expuesto, se desestima el recurso de apelación, acordando la sentencia en primera instancia e imponiendo las costas correspondientes.

#### **4. Resoluciones similares en la jurisprudencia.**

En la sentencia de las Audiencia Provincial de las Palmas y de número 476/2010 de 16 de noviembre, se trata también un caso de doble inmatriculación en el cual se produce un litigio que versa sobre la responsabilidad del registrador de la propiedad. Esto es debido, a que en el caso se da también la segregación de una finca matriz y finalmente y a pesar de la función

que debe desempeñar el propio registrador se produce como consecuencia una doble inmatriculación.

La responsabilidad en la que el registrador incurre por el ejercicio de sus funciones se encuentra en los arts.196 a 312 LH y el art.1902 CC. Además, se ha discutido por la jurisprudencia si dicha responsabilidad es contractual o extracontractual, resultando finalmente de carácter legal y especial, atendiendo específicamente a los arts.296 y ss LH. Pero que al tratarse de daños causados por el ejercicio de las funciones del registrador se encuentra dentro del Derecho de Daños y se engloba en los artículos anteriormente citados.

Por otro lado, “la fe pública no se extiende a datos de mero hecho, pero en el caso de las inscripciones de dominio de las fincas, los linderos según título constituyen un dato jurídico sobre el que en todo caso se proyecta la fe pública, aunque no se extienda a la plasmación de dichos linderos sobre la realidad física extrarregistral, la cabida o extensión de las fincas, u otras circunstancias físicas de las mismas”.

Por ello, el registrador no puede evitar la doble inmatriculación de fincas que a pesar de ocupar el mismo espacio físico han sido adquiridas por títulos en los que constan con linderos diferentes y que legítimamente acceden al Registro. Pero en este caso (al igual que en la sentencia de la Audiencia Provincial de las Islas Baleares número 7/2017 de 10 de enero) nos encontramos con un supuesto de duplicidad jurídica perfectamente detectable si se hace un examen de los asientos del Registro.

Esto es debido a que las fincas que plantean el problema de la doble inmatriculación proceden de una finca matriz que se segregó en el pasado; y que en los títulos de segregación y compraventa que sirvieron para realizar el asiento inmatriculador de las fincas segregadas la descripción es idéntica (coincidiendo la ubicación, los linderos, el número de parcela, e incluso la superficie). En consecuencia, el titular registral segregó y vendió dos veces la misma finca y, por lo tanto, el registrador podría haber comparado el último título presentado (una de las fincas producto de la segregación) con el de la finca matriz para descubrir que existía una identidad de objetos un tanto evidente.

Otro ejemplo de esta problemática lo encontramos en la sentencia 117/2016 emitida por el Tribunal Supremo. El litigio es promovido a instancia de don Argimiro, doña Delfina, doña Marcelina, doña Visitacion, don Gregorio, doña Catalina y doña Julia contra don Jose Augusto y doña Verónica. Se argumenta que los primeros son los propietarios de la parcela descrita inscrita en el Registro de la Propiedad de Calpe al Tomo NUM000, Libro NUM001, Folio NUM002, Finca NUM003 Inscripción 1.<sup>a</sup> con fecha 19 de abril de 1967. Los codemandados D. Jose Augusto y D.<sup>a</sup> Verónica inscribieron en el Registro de la Propiedad de Calpe al Tomo NUM004, Libro NUM005, Folio NUM006 Finca NUM007, que es físicamente la misma finca que la finca registral n° NUM003 perteneciente a los

demandantes. Se muestra así un supuesto de doble inmatriculación. Los codemandados D. Jose Augusto y D.<sup>a</sup> Verónica han edificado sobre la finca a su vez.

Se declaró haber lugar a la cancelación de la inscripción de la finca registral n° NUM007 del Registro de la Propiedad de Calpe efectuando las demás rectificaciones que fueren precisas para la acomodación de la realidad registral a la extrarregistral. Así pues, se condene a la parte demandada al pago de las costas del procedimiento.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó la demanda formulada don Argimiro, doña Delfina, doña Marcelina, doña Visitacion, don Gregorio, doña Catalina y doña Julia, contra don Jose Augusto y doña Verónica y absuelvo a los demandados de todos los pedimentos contra ellos formulados. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación. La Audiencia Provincial de Alicante desestima el recurso de apelación al amparo del artículo 469.1.2.º LEC por infracción de lo dispuesto en los artículos 216 y 218 de la misma Ley.

Por otro lado, la otra parte recurre en casación y es admitida por interés casacional. El recurso en casación es finalmente desestimado porque se trataba de un supuesto de doble inmatriculación que debía resolverse mediante la aplicación de las normas de derecho civil. Con independencia de que la finca litigiosa perteneciera a los actores de acuerdo a la compra, no aportaron prueba sobre la posesión de la finca, siendo así que los actuales poseedores y demandados habían adquirido su dominio por prescripción ordinaria o usucapión al haber sido poseída la finca durante más de diez años. La parte denuncia la infracción del artículo 1949 del Código Civil, argumentando que los demandantes inscrito en el Registro de la Propiedad no tendrá lugar la prescripción ordinaria del dominio en perjuicio de tercero, sino en virtud de otro título igualmente inscrito. Frente a esto se argumenta por el tribunal la aplicación del artículo 36 de la Ley Hipotecaria, *1.º) La usucapión que se produce contra el titular inscrito mientras tiene lugar la posesión "ad usucapionem"; y 2.º) La que se produce frente al tercer adquirente de ese titular, que reúne las condiciones del artículo 34 de la Ley Hipotecaria* “. No procede apreciar infracción del citado artículo 1949 CC, en cuanto la regulación que contiene ha de considerarse sustituida por la de la Ley Hipotecaria, pero incluso en el caso de que no fuera así tampoco podría estimarse producida la infracción que se alega puesto que el citado artículo protege al tercer adquirente amparado en el contenido registral y no al primer titular inscrito.

A su vez, no se puede aplicar el principio de prior tempore, potior est iure" para determinar la preferencia de título en los casos de doble inmatriculación de fincas, porque a de resolverse conforme al derecho civil puro, con exclusión u omisión de las normas de índole hipotecaria contenidas en la Ley de esa materia.

Por todos esos motivos el Tribunal Supremo desestima el recurso y confirma la sentencia recurrida.