



Roj: SAP GC 2229/2010  
Id Cendoj: 35016370052010100493  
Órgano: Audiencia Provincial  
Sede: Palmas de Gran Canaria (Las)  
Sección: 5  
Nº de Recurso: 605/2009  
Nº de Resolución: 476/2010  
Procedimiento: Recurso de apelación  
Ponente: MONICA GARCIA DE YZAGUIRRE  
Tipo de Resolución: Sentencia

### **SENTENCIA**

476/10

Ilmos. Sres.

Presidente:

D. Carlos Augusto García van Isschot

Magistrados:

Da. Mónica García de Yzaguirre (Ponente)

D. Víctor Manuel Martín Calvo

En Las Palmas de Gran Canaria, a 16 de noviembre de 2010.

SENTENCIA APELADA DE FECHA: 25 de noviembre de 2008

APELANTE QUE SOLICITA LA REVOCACIÓN: Herederos de Dona Trinidad

VISTO, ante AUDIENCIA PROVINCIAL SECCIÓN QUINTA, el recurso de apelación admitido a la parte demandante, en los resenados autos, contra la sentencia dictada por el JDO. 1a INSTANCIA N. 3 de TELDE, de fecha 25 de noviembre de 2008, seguidos como apelante a instancia de D. Victoriano, en su propio nombre y en representación de sus hijos menores Dona Concepción y Don Adrian, en calidad de herederos de Dona Trinidad, representados por el Procurador D. Antonio L. Vega González y dirigidos por el Letrado D. Francisco José de Santiago Gallardo; contra Emicela S.A. representada por la Procuradora Dna. Soledad Granda Calderín y dirigida por el Letrado D. José S. Afonso Suárez.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

PRIMERO.- El Fallo de la Sentencia apelada dice: "Que estimando parcialmente la demanda presentada por el Procurador Sr. MONTESDEOCA SANTANA, en nombre y representación de la mercantil EMICELA S.A., contra los HEREDEROS DE Da Trinidad, condeno a la parte demandada a abonar a la actora la cantidad de CIENTO CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA EUROS CON OCHENTA Y TRES CENTIMOS (141.850,83 euros), con los intereses legales devengados desde la fecha de presentación de la demanda, sin imponer las costas procesales a ninguna de las partes.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma puede interponerse recurso de apelación, recurso que habrá de prepararse ante este Juzgado mediante escrito presentado en el plazo de cinco días desde su notificación.

Líbrense testimonio de la presente resolución para su unión a los autos principales y llévase el original al libro de Sentencias de este Juzgado.

Así por esta sentencia lo pronuncio, mando y firmo."

SEGUNDO.- La relacionada sentencia, se recurrió en apelación por la indicada parte de conformidad a lo dispuesto en el artículo 457 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y no habiéndose practicado

prueba en esta segunda instancia prueba, se señaló para estudio votación y fallo para el día 25 de octubre de 2010.

TERCERO.- Se ha tramitado el presente recurso conforme a derecho, y observando las prescripciones legales. Es Ponente de la sentencia la Iltrma Sra. Dna. Mónica García de Yzaguirre, quien expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se alza la representación de la parte demandada frente a la sentencia dictada en la primera instancia que estimó parcialmente la demanda inicial declarando la **responsabilidad** de la Registradora de la propiedad por el perjuicio sufrido por la entidad actora a causa de la **dobles inmatriculación** de una finca segregada de otra matriz previamente inscrita.

Impugna la apelante la sentencia pues parte de la consideración de la **dobles inmatriculación** como trauma hipotecario incluido en el *artículo 296 de la Ley, apartado 2*, que engloba genéricamente los errores padecidos en las inscripciones; deduce la sentencia que el error de la Registradora lo fue en la inscripción 1a de la finca NUM000, consistiendo el error en la inmatriculación de esa finca que, como la anterior, proviene por segregación de la matriz NUM001. A juicio de la recurrente la clase de errores a los que necesariamente debe constreñirse estos supuestos han de darse sobre materia propia de la fe pública registral, quedando fuera los que, como la **dobles inmatriculación**, se refieren a datos sustraídos de esa función.

Aduce la parte que en el sistema español es el propietario el que va con su finca al Registro, por lo que la misma aparece inscrita con la descripción privada y de la exclusiva **responsabilidad** del propietario, y tal es la razón de no extender la fe pública registral a circunstancias descriptivas, gráficas o fácticas de la finca, deparando tal protección tan sólo a los datos jurídicos ( STS 6/2/1998 ).

Razona la recurrente que si la extensión de la fe pública registral tiene la consecuencia de deparar doble protección a los dos titulares de una misma finca doblemente inmatriculada, beneficiándose ambos de cobertura de los principios hipotecarios, resulta la imposibilidad de derivarse **responsabilidad** alguna para el **Registrador**, pues son ajenos a su **responsabilidad** los extremos no cubiertos por la fe pública de su función, que es la que causaliza tal exigencia de **responsabilidad**.

Considera así que la **dobles inmatriculación** es un estado patológico o irregular consustancial al sistema del Registro de la Propiedad Inmueble al que no cabe más que buscar medios correctores pero no preventivos; sólo parte de la doctrina entiende legal la posibilidad de que el **Registrador** suspenda una inscripción ante la sospecha de identidad de fincas, por aplicación analógica del *artículo 306 del Reglamento Hipotecario* para el caso de inmatriculación de fincas por vía de certificación por el Estado, la Provincia, el Municipio, las Corporaciones de Derecho Público y la Iglesia Católica. El único *artículo destinado a la dobles inmatriculación es el 313 del Reglamento* por el que, al entender de la recurrente, no se concede legitimidad a la actuación de oficio del propio **Registrador**, siendo el titular el que ha de cuidar de constatar la existencia de la **dobles inmatriculación** y ejercitar las medidas o procedimientos correctores de aquella.

En la alegación segunda del escrito de interposición del recurso de apelación analiza la parte su puede y debe un **Registrador** percibirse de un supuesto de **dobles inmatriculación**. Manifiesta la apelante que si se entendiera que el Registro de la Propiedad tiene como función propia la vigilancia y control de las descripciones de índole físico que los titulares deparan para sus fincas, deberá llegarse a la **responsabilidad** sólo por un título de culpa o negligencia, por lo que el **Registrador** que deba ser condenado no sólo debía sino, además, pudo detectar en trance de inmatriculación, que se trataba de una misma finca.

Para determinar si la Registradora incurrió en culpa deben, a juicio de la parte, examinarse las circunstancias de tiempo y lugar, que en este caso es el historial Registral de cada una de las segregadas, su matriz, y el propio derecho registral. Desde el derecho aplicable enumera la parte apelante los requisitos (once) que recoge Roca Sastre para la inmatriculación por segregación, a cuya luz considera que no hay desatención alguna constitutiva de error. Analiza después las circunstancias fácticas poniendo de manifiesto que:

- La primera segregación data de 1996, y dista de la segunda, que es de 1998, más de dos años. Ambas segregaciones cuentan con licencia municipal del Ayuntamiento de Agüimes;

- De esa infinidad de anotaciones marginales de operaciones físicas o materiales atinentes a porciones de la finca matriz, en la totalidad figuran únicamente los metros objeto de segregación, y los datos de trascendencia propiamente registral como el nuevo titular de la parcela segregada y la referencia registral de la nueva porción;

- La falta de consignación de los datos concernientes a su emplazamiento en la urbanización se debe a su falta de relevancia registral;

- Tales datos están desprovistos de cartografía alguna, pues en el Registro en cuestión no consta ni un mal plano de la urbanización;

- Las notas marginales se corresponden con las fincas registrales a las que dan lugar cada una con sus respectivas operaciones no sólo de carácter jurídico real, sino también de orden físico o material, es decir, agrupaciones, segregaciones, construcción, declaración de obra nueva, etc.;

- En tales notas marginales no hay, ni debe hacer, una mínima referencia a los linderos, ni, por supuesto, a la referencia catastral, que sólo posteriormente a la segregación es asignada a la porción. La descripción que a la porción segregada deparan los propios otorgantes se contiene en la inscripción 1a de la nueva finca a que tal segregación da lugar.

Y anade la recurrente que hay que atender a que la finca matriz tiene tal cantidad de segregaciones efectuadas, todas ellas anotadas marginalmente, que aun cuando resultara obligación del Registro, es materialmente imposible comprobar que las que se pretenden como nuevas porciones ya existen segregadas anteriormente.

Al entender de la recurrente esta última cuestión rebaja el grado de exigencia como argumenta la SAP Barcelona de 25/6/2008 o la SAP Madrid 27/1/2003 ; y recuerda que el único supuesto de declaración de **responsabilidad** del **Registrador** por un supuesto de **doble inmatriculación** es el de la SAP Málaga de 1/9/2003 que tras reconocer que la descripción de las fincas yuxtapuestas eran iguales y que tenían una misma referencia catastral, concluyó la **responsabilidad** del **Registrador** por cuanto éste "olvidó en su momento hacer constar mediante nota marginal en la finca matriz haberse producido segregación de la parcela núm. 8", entrando así de lleno en el supuesto regulado en el *punto 2 del artículo 296 de la LH* , extremo que a su juicio no se da en el presente caso.

Considera la recurrente que no es acorde con razonamiento alguno estimar el dato de idéntico origen de las doblemente inmatriculadas como favorecedor de esa **responsabilidad**, pues el hecho de que ambas fincas tengan su origen registral en operaciones de inmatriculación efectuadas por una misma persona únicamente remite al origen común lo que explica la coincidente situación en el mismo paraje o incluso la semejanza de linderos.

Concluye la apelante que la figura del **Registrador** no existe para evitar que sobre una misma finca se segreguen dos veces los mismos solares; que la Registradora verificó el estado de la finca matriz hasta donde le era posible y obligado hacerlo, esto es, si constaban metros suficientes para proceder a la segregación y cuantos otros requisitos se marcan por la doctrina; cuando se presentó a calificación la segunda operación de segregación no constaba en nota marginal ni siquiera el dato de un número de solar o parcela idéntico, la manzana o el polígono, pues a su mandante se le presenta a calificar la segregación de la parcela 177 y sólo mediante la comparación con las inscripciones 1as de cada una de las parcelas anteriormente segregadas puede contrastar estos datos.

Dice la parte apelante que cuando tal segregación llega al Registro, los datos de comparación son la infinidad de anotaciones marginales de la finca matriz, tan escuetas como se aprecia, y sólo con un esfuerzo sobrehumano (que es tanto como decir no exigible) es posible llegar a la comparación de la escritura recién presentada con todas y cada una de las 1o inscripciones de las otras muchísimas porciones segregadas para determinar la identidad de los linderos, única herramienta de verificación registral. Ello resulta, además, de la falta de consignación de la referencia catastral, pues tal número es el que puede ser tratado informáticamente (como el DNI de las personas) para llegar a hacer posible la comparación real y efectiva.

Por último, en la alegación tercera del escrito de interposición del recurso de apelación, se argumenta la intervención cualificada de un tercero en la relación de causalidad, sin solidaridad entre el tercero y el Registro.

Ataca la parte la sentencia en cuanto sostiene que aun siendo apreciable la **responsabilidad** del titular de la finca matriz que procede a la doble venta, entre esa **responsabilidad** y la que se exige al Registro hay una relación de solidaridad por estar ante un supuesto de **responsabilidad** extracontractual. No es conforme la parte con tal afirmación, y entiende que si la consideración de la distinta cualificación de las conductas que coadyuvan al resultado danoso no es suficiente para romper esa relación de solidaridad, el único supuesto en el que puede ser predicable esa relación solidaria de obligados al pago es el contemplado en el *artículo 301* , cuando por error, negligencia o malicia, se cancele indebidamente una carga, supuesto en el que el titular del derecho desaparecido del registro tiene acción solidaria contra el **registrador** y aquel al que favorece el

error registral. Al margen de ese caso la solidaridad no se presume y ha de venir declarada directamente en el tenor de la obligación o en la Ley, conforme al *artículo 1137 del Código Civil* .

Termina la representación de la parte suplicando a la Sala que con estimación del recurso de apelación se revoque la sentencia de instancia y en su lugar se dicte nueva sentencia por la que se absuelva a sus mandantes de la demanda, y todo ello con expresa imposición de costas a la otra parte.

SEGUNDO.- Se aceptan los hechos que se declaran probados por no controvertidos en la sentencia de instancia en su fundamento de derecho tercero, que se dan por reproducidos para evitar reiteraciones.

Igualmente se acepta el fundamento jurídico segundo de la sentencia apelada en cuanto recoge la regulación positiva de la **responsabilidad** civil de los Registradores de la Propiedad en el ejercicio de sus funciones, residenciándola en los *artículos 296 a 312 de la Ley Hipotecaria* , y el artículo 1902 del Código Civil. La Audiencia Provincial de Granada, sec. 3a , en su sentencia de 12-4-2004, no 275/2004, rec. 796/2003 , recuerda que conforme a la STS 4 julio 1972 , los actos derivados del incumplimiento de una obligación legal y no existiendo entre las partes relación alguna derivada de un contrato convierte la eventual **responsabilidad** en extracontractual. Mas considera que no está totalmente claro que la **responsabilidad** del **Registrador** de la Propiedad por actos en el ejercicio de sus funciones sea realmente extracontractual, como propugna, sin embargo, un sector de la doctrina. Tampoco cabe pensar que sea de naturaleza contractual. Más bien habrá que considerar que se trata de una **responsabilidad** legal, además, especial, sobre todo por su regulación específica en los *artículos 296 y ss. de la LH* .

Esta Sala se comparte que la **responsabilidad** del **Registrador** por los danos y perjuicios ocasionados en el ejercicio de sus funciones es efectivamente una **responsabilidad** ex lege, que se regula en la Ley Hipotecaria, pero ello no impide que esta **responsabilidad** debe ser tratada, en gran parte de sus aspectos, a la luz del derecho de danos, y, particularmente, de la regulación de la **responsabilidad** extracontractual en los *artículos 1902 y siguientes del Código Civil* , y jurisprudencia interpretativa.

Niega la parte apelante que la **doble inmatriculación** pueda considerarse un supuesto de **responsabilidad** del **registrador** de la propiedad, por no alcanzar la fe pública los datos de mero hecho. En definitiva la parte apelante sostiene que difícilmente puede imputarse **responsabilidad** derivada de error, o negligencia del **Registrador**, en aspectos que no están encomendados a la función registral.

En este particular y sobre el alcance de la fe pública registral, existe una jurisprudencia constante; baste senalar por ser más reciente la sentencia del Tribunal Supremo Sala 1a, de 2-11-2009, no 704/2009, Rec. 1833/2005 , cuando dice: <<En este motivo se da una confusión entre el hecho (la cosa) y el derecho (de propiedad) que son objeto de tal principio. Éste, junto al de fe pública registral, responde a la presunción de exactitud registral que no es otra cosa que la eficacia del sistema registral: aquél es la eficacia defensiva de la inscripción, como presunción iuris tantum en beneficio del titular registral y éste es la eficacia ofensiva, como presunción iuris et de iure, en beneficio del tercero adquirente a título oneroso. En todo caso, esta eficacia de la inscripción se refiere al derecho inscrito, no al hecho.

Así, el *artículo 38* se concreta a "los derechos reales inscritos..." y no alcanza a las circunstancias de hecho que se recogen en la inscripción, como la extensión de la finca, la situación exacta en el terreno, las características de éste (secano o regadío, edificada o no), lo cual ha sido mantenido unánimemente por la doctrina y seguido reiteradamente por la jurisprudencia, ya que no sólo la filosofía de la ley, sino su propio texto (así, *artículo 2 y 9. 1o de la Ley Hipotecaria* ) se refiere siempre al derecho que recae sobre una cosa, pero no a la exactitud de esta misma, la cual se basa en la declaraciones que constan en la escritura y se fija por los linderos, pero nunca queda constancia de los detalles fácticos, que pueden coincidir o no con la realidad extraregistral o con la que aparece en el Catastro.

Sería deseable que las tres realidades coincidieran, pero tal como contempla el ordenamiento, pueden coincidir o no.

Ya la sentencia 13 de noviembre 1987 que es reiterada por la de 1 de octubre de 1991, resume lo que denomina "constante doctrina jurisprudencial" en que estos términos:

"El Registro de la Propiedad carece de una base física fehaciente ya que reposa sobre las simples declaraciones de los otorgantes y así caen fuera de la garantía que presta cuantos datos registrales se corresponde con hechos materiales, tanto a los efectos de la fe pública registral como de la legitimación registral..."

Lo cual es reiterado por la de 7 de febrero de 2008 al decir, tras un razonamiento sobre las circunstancias del caso:

"... esta presunción de exactitud registral no alcanza a las circunstancias de hecho (como ha reiterado la jurisprudencia: sentencias de 13 de marzo de 1989 , 1 de octubre de 1991 , 20 de noviembre de 1991 ". >>

Es cierto que 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 cuando el *artículo 38 de la Ley Hipotecaria* se refiere a los derechos reales inscritos, que se presume "iuris tantum" que existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, la presunción se proyecta sobre el objeto jurídicamente concretado en el título que accede al registro de la propiedad, y por tanto sobre las menciones que permiten individualizar el objeto del negocio o del título adquisitivo desde el punto de vista del derecho, tengan o no un reflejo fáctico actual y concordante. La descripción de la finca en el título y en la inscripción registral, tiene un aspecto jurídico que puede abstraerse de su exactitud fáctica en la realidad extrarregistral, y este aspecto es el que permite la protección del derecho real por las presunciones registrales, ya que no se trata de presumir que una persona determinada es titular de "una finca cualquiera", sino que es titular de aquella que adquirió según título y que viene configurada de acuerdo a una ubicación y linderos que el Registro se ocupa de publicitar.

Por lo tanto, es cierto que el **Registrador** no puede evitar la **doble inmatriculación** de fincas que, aunque ocupen físicamente el mismo espacio en la realidad extrarregistral, han sido adquiridas en virtud de títulos en los que constan descritas con linderos distintos, y que legítimamente acceden al Registro por los distintos procedimientos inmatriculadores, puesto que en el examen de los títulos de dominio no aparecerían para el **Registrador** como el mismo objeto del negocio o del título adquisitivo, y no viene obligado a indagar en la exacta ubicación sobre el terreno de las fincas como realidad extrarregistral, ni a una comprobación cartográfica o topográfica de las mismas.

Pero en el caso presente no nos encontramos ante un supuesto de **doble inmatriculación** por circunstancias de hecho, ajenas al control del **Registrador**, sino que nos encontramos con un supuesto de duplicidad jurídica perfectamente detectable desde el examen de los asientos del propio registro, sin necesidad de acudir a ningún elemento externo de hecho ajeno al contenido registral, y sobre la que, por lo tanto, pudo y debió actuar la Registradora.

Ello es así por dos razones fundamentales. La primera es que las dos fincas registrales, NUM002 y NUM000 , proceden registralmente de otra matriz, la NUM001 , por segregación; y la segunda es que en los títulos de segregación y compraventa que en ambos casos sirvieron para practicar el asiento inmatriculador de las fincas segregadas, y por lo tanto en la primera inscripción de ambas fincas, la descripción es idéntica, coincidiendo en toda su literalidad la ubicación, los linderos, el número de parcela que identifica dentro del plano de parcelación de la finca matriz en cuestión la finca segregada, e incluso la superficie.

En consecuencia el titular registral segregó y vendió dos veces la misma finca ya no como realidad física, sino como objeto jurídico contractual, y, por lo tanto, esta total identidad de objetos se hace evidente con la sencilla operación de comparar la descripción y linderos de la finca que consta en el título posteriormente presentado para su inscripción, respecto de la descripción y linderos de las porciones ya segregadas de la misma matriz y que se encuentran por lo tanto inscritas en el registro como fincas independientes, todo lo cual resulta del contenido del propio registro.

La tarea es tediosa pero sencilla. La finca matriz publica marginalmente todas y cada una de las segregaciones que se han operado en ella, indicando la finca, libro, tomo y asiento del propio registro en la que quedan inscritas como finca independiente. Ciertamente es que si las notas marginales extendidas de las segregaciones previas hubieran contenido mayor información, la tarea sería menos tediosa, y más rápida de ejecutar, pero no por ello más compleja, ni mucho menos inabordable. Bastaba pues con recopilar, acudiendo a cada asiento respectivo que constituye la inscripción 1a de cada finca anteriormente segregada de la misma matriz, cada una de las descripciones de las fincas, y contrastarlas con el nuevo título.

Las fotocopias que aporta la parte demandada sobre el contenido registral de la finca matriz resultan la mayoría ilegibles pero, pese a ello, el Tribunal no puede por menos que discrepar de la apelante cuando utiliza el vocablo "infinidad", o la expresión "esfuerzo sobrehumano". La cifra de anotaciones marginales (y no todas ellas de segregación), hasta la fecha en que se practica la segregación de la finca NUM000 , es extensa

pero ciertamente finita, e inferior a 300 (la ilegibilidad de las fotocopias unidas a los autos no permite siquiera identificar las anotaciones marginales de las fincas NUM002 y NUM000 objeto de estos autos). Y en cuanto al esfuerzo, no puede calificarse de sobrehumano la revisión de unos 300 folios contrastando la descripción de otras tantas fincas, pues los miembros de este Tribunal en sus funciones jurisdiccionales emprenden esfuerzos de revisión documental de la misma o superior extensión de forma habitual, como muchos otros jueces o juristas de otras disciplinas. Además, en la oficina del Registro presta sus servicios personal auxiliar al que se le puede encomendar la tarea de extraer de los propios libros las descripciones de las fincas anteriormente segregadas según sus respectivas primeras inscripciones para facilitar la labor del **Registrador** como de mera comprobación.

El tratamiento informático de los datos facilita enormemente la realización de estas funciones en un tiempo breve. Lo laborioso, hablando en unidades de tiempo, que puede llegar a ser en un caso concreto esta comprobación no puede eximir al **Registrador** de su función de salvaguarda de la fe pública respecto al propio contenido del registro de su cargo. El tribunal por ello considera que el caso concreto examinado se debe incardinar en lo dispuesto en el *artículo 296.2o de la Ley Hipotecaria*, pues constituye un claro error la inmatriculación por segregación de una finca que ya figura con idéntica descripción y linderos inscrita como finca independiente y procedente por segregación de la misma matriz, practicando dicha segunda inscripción en contra de lo que el propio registro publica.

TERCERO.- Conviene citar a los efectos de estos autos algunas sentencias de nuestro Tribunal Supremo, que aunque no abordan supuestos idénticos, versan también sobre responsabilidad de Registradores de la Propiedad, y así, la Sentencia de 21-4-2008, no 274/2008, rec. 442/2001, cuando dice: <<La importancia que en la regulación procesal se atribuye a la certificación de cargas emitida por el **registrador**, y la trascendencia que este documento tiene desde el punto de vista de la seguridad jurídica procesal y material de los intervinientes en el proceso de ejecución, junto con la destacada solvencia que deriva del reconocimiento al **registrador** de una función de certificación -en calidad de funcionario público y de profesional especialmente cualificado- no permite hacer recaer sobre la parte que actúa conforme al contenido de la certificación de cargas las consecuencias derivadas de haberse omitido un dato registral relevante que debía constar en ella, pues no puede imponerse al interesado en la adjudicación de la finca la necesidad de consultar directamente la inscripción acerca de cuyo contenido da fe la expresada certificación, para comprobar si existe en ella algún error u omisión, ni considerar que el principio de prioridad registral, en relación con el de publicidad, exime al **registrador** de **responsabilidad** de las consecuencias derivadas de la omisión de hacer constar todas las cargas.

El principio de publicidad registral, frente a la especificidad de la certificación como instrumento gnoseológico y de garantía, no permite mantener que sobre el interesado pesa una presunción de conocimiento de las cargas que, aun cuando consten en el Registro, no se expresen en aquella, pues ello equivaldría a suplir mediante la genérica obligación de diligencia del usuario - fundada en su propio interés y apoyada en su condición de ciudadano- el incumplimiento del específico deber del encargado del registro - fundado en el superior interés público de garantía y seguridad jurídica y apoyado en su cualificada condición de funcionario público-. Este criterio de imputación, acorde con los principios del sistema registral, es corroborado por el *art. 286 LH*, según el cual los registradores responderán civilmente, en primer lugar, con sus fianzas, y en segundo, con sus demás bienes, de todos los daños y perjuicios que ocasionen, entre otros supuestos específicos, "(p)or error u omisión en las certificaciones de inscripción o de libertad de los inmuebles o derechos reales, o por no expedir dichas certificaciones en el término señalado en esta ley" ( STS de 21 de marzo de 2006, rec. 2797/1999 ), pues este precepto carecería de sentido si la imputación al **registrador** de los daños originados por los errores u omisiones en las certificaciones estuviera condicionada a la comprobación de su exactitud por los interesados mediante la consulta del Registro.

La STS de 18 mayo 2006, rec. 3099/1999 toma en consideración la pérdida o debilitamiento de las garantías, interpretada en función de la eficacia del sistema registral, como criterio de imputación suficiente para entender establecido el nexo de causalidad entre la negligencia del **registrador** y el dano producido. La función de certificación del **registrador** constituye un elemento integrante del sistema desde el punto de vista de su eficacia.

En consecuencia, no puede aceptarse el rechazo del nexo de causalidad en que se funda la sentencia de apelación.>>

Y también la sentencia del Tribunal Supremo Sala 1a, S 18-5-2006, no 472/2006, rec. 3099/1999, que dice: <<Desde una perspectiva más concreta procede decir que la norma del *art. 300 de la Ley Hipotecaria que dispone en su párrafo primero* que "el que por error, malicia o negligencia del **Registrador** perdiere

un derecho real o la acción para reclamarlo podrá exigir, desde luego, del mismo **Registrador** el importe de lo que hubiere perdido", y anade en el párrafo segundo que "el que por las mismas causas pierda sólo la hipoteca que asegure una obligación, podrá exigir que el **Registrador**, a su elección, le proporcione otra hipoteca igual a la perdida o deposite, desde luego, la cantidad asegurada para responder en su día de dicha obligación", no contempla una norma excepcional, en el sentido de que respecto de unos hechos concretos se establezcan unas consecuencias contrarias a las exigencias de los principios generales del derecho, que es en lo que consiste el "ius singulare", sino que recoge una norma de Derecho normal o regular para reparar del modo más idóneo, en atención a las especiales circunstancias del resultado producido por el ilícito civil, las consecuencias perjudiciales de él derivadas para el afectado. Y tampoco contiene una norma sancionadora, pues no tienen carácter de sanción civil las diversas posibilidades resarcitorias del dano, sean pecuniarias o en especie, ni las cautelas para su operatividad o eficacia.

Finalmente, la fórmula adoptada para reparar el perjuicio apreciado es ponderada y equitativa, en cuanto permite dar la respuesta adecuada a las circunstancias del caso, e incluso es beneficiosa para el demandado, por lo que, hallándose dentro de los límites de lo pedido, forma parte del criterio discrecional del juzgador en orden a procurar el restablecimiento del equilibrio económico que resultó afectado por la conducta negligencia del demandado. Y en tal sentido resultaba innecesaria la aplicación analógica del *párrafo segundo del art. 300 LH*, aunque la intensa similitud fáctica y jurídica de los supuestos justifica, tanto la aplicación por analogía, como la mera consideración de la normativa de la LH como "un criterio de referencia".

(...) En el motivo tercero se consideran infringidas las disposiciones del *art. 4.1 del Código Civil* en relación con el *art. 300, párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria*. Se afirma que la sentencia de la Audiencia viola estos preceptos al considerar que existe identidad de razón entre el supuesto contemplado en el referido *artículo 300* y el de la sentencia, y sin embargo la naturaleza jurídica de la hipoteca y de la anotación de embargo y la posición jurídica del acreedor hipotecario y del acreedor ejecutante son completamente distintas.

El motivo se desestima con base en dos razones que, en relación con lo dicho en el motivo anterior, se sintetizan: a) que, con independencia de las evidentes diferencias entre la hipoteca y la anotación preventiva de embargo, no obstante resultan incuestionables las similitudes fáctica y jurídica que se producen para el perjudicado como consecuencia de una negligencia del **Registrador** de la Propiedad al proceder a una cancelación indebida de un asiento registral; y, b) que, en todo caso -con o sin remisión del *art. 300 LH* -, la fórmula reparadora del perjuicio es la que mejor se acomoda a las circunstancias del evento, permitiendo al demandado optar entre constituir una garantía equivalente, o deposite la cantidad que la medida cautelar garantizaba, lo que obviamente supone una solución proporcionada y, desde luego, más beneficiosa para el mencionada que la del pronunciamiento del Juzgado que le condenaba a pagar una cantidad a señalar en ejecución de sentencia.>>

Finalmente y frente a lo alegado por el recurrente, lo cierto es que existe doctrina reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado que considera correcta la actuación del **registrador** al denegar la práctica de un asiento de inscripción de una nueva finca por segregación de otra matriz por la razón de tener indicios de que dicha finca conste ya inscrita, y que remite a lo previsto en el *artículo 306 del Reglamento Hipotecario*.

La Dirección General de Registros y del Notariado, en resolución, 18-11-2005, BOE 303/2005, de 20 diciembre 2005, La DGRN inadmite el recurso interpuesto frente a la negativa a inscribir una escritura de segregación de finca al entender que el procedimiento adecuado es el establecido en el *art. 306 RH*, ya que la cuestión suscitada es si la finca cuya inscripción como nueva se pretende consta ya en el Registro, en cuyo caso habría que denegarse el asiento solicitado para evitar una **dobles inmatriculación**. Indica la referida resolución: <<En cuanto a la cuestión de fondo planteada resulta ser, por su propia naturaleza, más de hecho que jurídica, pues se trata en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca cuya inscripción como nueva se pretende a través de la segregación de parte de una mayor coincide o no con otra ya inscrita, circunstancia que determinaría su rechazo en cuanto daría lugar a una **dobles inmatriculación** de la misma superficie de terreno. El despejar tales dudas precisa de unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados que no pueden desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto en el *art. 306 del Reglamento Hipotecario*, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (véanse Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000 y 11 de febrero de 2004). Y si bien tal doctrina se ha elaborado principalmente a propósito de solicitudes de inmatriculación de fincas y la norma reglamentaria que se ha citado está ubicada entre las destinadas a regular tal materia, no cabe

desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral y, lógicamente, igual debe ser la solución, aparte de que si bien son diferenciables los supuestos de inmatriculación y primera inscripción o apertura de folio registral, en muchos aspectos, y este es uno de ellos, se asemejan y así, el *art. 300 del mismo Reglamento al remitirse al 306* lo hace con referencia a las dudas de identidad que plantea la finca descrita en el título a inscribir sin limitación alguna.

No estaría de más, por último, señalar la conveniencia de que en casos como el planteado, a la hora de advertir de los recursos que caben contra la calificación registral, tal como exige el *art. 19 bis de la Ley Hipotecaria, el Registrador* hiciera una especial referencia a que la peculiaridad del problema planteado tiene su específico cauce de solución a través del señalado procedimiento del *art. 306 del Reglamento Hipotecario*, algo que en este caso tan sólo lo ha sido de forma indirecta como consecuencia de la transcripción del contenido de dicha norma en la nota de calificación.>>

En idéntico sentido DGRN, Resolución, 2-4-2005, BOE 120/2005, de 20 mayo 2005 en la que el Centro Directivo desestima el recurso dirigido contra la negativa del **Registrador** de inscribir una segregación de una finca al entender que la finca segregada de otra mayor cuya inscripción se intenta puede coincidir con otra ya inscrita. Por ello, ésta cuestión debe ser decidida por el cauce del *art. 306 RH* y no mediante recurso gubernativo; y DGRN, Resolución, 28-12-2004, BOE 36/2005, de 11 febrero 2005, en la que el Centro Directivo resuelve inadmitir el recurso dirigido contra la negativa del **Registrador** de inscribir una segregación de una finca por dudas sobre la identidad de la misma. Señala la DGRN, entre otros pronunciamientos, que cuando existen dudas de si la finca, cuya inscripción como nueva se pretende a través de la segregación de parte de una mayor, coincide o no con otra ya inscrita, esta cuestión no puede ser decidida mediante recurso gubernativo, sino que debe ser resuelta por el específico cauce establecido en el *art. 306 RH*.

Resulta de interés igualmente la Resolución de la DGRN de 29-5-2002, BOE 172/2002, de 19 julio 2002, en la que la DGRN desestima el recurso y entiende que la inmatriculación no puede tener lugar y ello es así pues en el caso presente resulta que en el auto se describe la finca de manera mucho más precisa que en la solicitud de certificación, de forma que es esta descripción más completa la que ha revelado a la Registradora que la finca ya está inscrita, por lo que la inmatriculación no puede tener lugar. Se dice en esta resolución: <<SEGUNDO.- En ningún caso procede la inmatriculación de una finca cuando se advierte por el **Registrador** que tal finca ya está inscrita. Incluso, aún cuando la descripción de la finca en la solicitud de certificación hubiera sido la misma que en el Auto y el **Registrador** hubiera expedido certificación negativa de la inscripción, habría de denegarse la inmatriculación (sin perjuicio, en su caso, de la **responsabilidad** civil del **Registrador** por la expedición de certificación errónea), si al momento de la inmatriculación se advierte que la finca está ya inscrita. Pero es que en el caso presente resulta que en el Auto se describe la finca de manera mucho más precisa que en la solicitud de certificación, de forma que es esta descripción más completa la que ha revelado a la Registradora que la finca ya está inscrita, por lo que la inmatriculación no puede tener lugar.>>

Si la práctica es correcta cuando existen estas dudas, por presentarse indicios de aparecer presumiblemente la nueva porción segregada que se pretende inscribir como finca independiente, ya inscrita a favor de tercera persona, deviene obligada cuando no se trata de simples indicios o dudas que deben ser objeto de una posterior comprobación fáctica que no puede realizar el **Registrador**, sino que concurre una perfecta identidad de objetos entre la finca ya inscrita y la que se pretende inscribir, y la falta de advertencia de esta circunstancia en el supuesto examinado es imputable a negligencia de la Registradora, ya que pudo y debió realizar la comprobación respecto de las porciones ya segregadas de la misma finca, conforme al propio contenido del registro de su cargo, sin que pueda escudarse en la parquedad y gran número de las anotaciones marginales en que se asentaron las segregaciones previas.

Y por lo que respecta a la pretendida intervención de tercero en la relación de causalidad, la Sala estima que en este caso la inscripción de la finca NUM000 como finca nueva, en contradicción con el dominio publicado por el propio registro respecto de la finca NUM002, de idéntica descripción y procedente por segregación de la misma matriz, supone una actuación errónea de la Registradora, imputable a negligencia, que genera una expectativa tutelable en la adquirente de la finca NUM000, que confía en la publicidad que ofrece el Registro antes de perfeccionar su negocio adquisitivo. Esta actuación errónea guarda una relación directa de causalidad con el perjuicio reclamado y concedido por la sentencia de instancia, que no se ve empanada por el hecho del tercero, que es previo y anterior a la intervención del **registrador**. El **registrador** no pudo ni podía evitar la doble venta, pero sí pudo evitar el acceso del segundo título al Registro, y es dicho acceso el que genera precisamente el daño a la actora de esta litis, pues respecto de la doble venta inicial se han operado numerosas transmisiones de las fincas y pese a haber adquirido a título oneroso de quien aparecía en el registro como titular y haber inscrito a su vez su derecho, la demandante no ha gozado de



la protección que el registro otorga al tercero hipotecario *ex artículo 34 LH* a consecuencia del error inicial de la Registradora.

Por lo expuesto procede la íntegra desestimación del recurso y la confirmación de la sentencia apelada.

CUARTO.- Al desestimarse el recurso de apelación deben imponerse a la parte apelante las costas causadas por su sustanciación en esta alzada, en aplicación de cuanto dispone el *artículo 398.1o de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de D. Victoriano , en su propio nombre y en representación de sus hijos menores Dona Carmen y Don Adrian , en calidad de herederos de Dona Trinidad , contra la sentencia de fecha 25 de noviembre de 2008 , dictada por el JDO. 1a INSTANCIA N. 3 de TELDE en autos de Juicio Ordinario 997/2007, confirmamos la expresada resolución, y condenamos a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta segunda instancia.

Dedúzcanse testimonios de esta resolución, que se llevarán a Rollo y autos de su razón, devolviendo los autos originales al Juzgado de procedencia para su conocimiento y ejecución una vez sea firme, interesando acuse recibo.

Las sentencias dictadas en segunda instancia por las Audiencias Provinciales serán impugnables a través de los recursos regulados en los Capítulos IV y V, del Título IV, del *Libro II, de la Ley 1/2000* , cuando concurren los presupuestos allí exigidos, y previa consignación del depósito a que se refiere la Ley Orgánica 1/2009 de 3 de noviembre que introduce la *Disposición Adicional Decimoquinta en la LOPJ* .

Así por esta nuestra sentencia definitivamente juzgando, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACIÓN.- Dada y pronunciada fue la anterior Sentencia por los Iltmos. Sres. Magistrados que la firman y leída por el/la Iltmo. Magistrado Ponente en el mismo día de su fecha, de lo que yo el/la Secretario certifico.