

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2090** *Resolución de 27 de enero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, por la que se deniega la cancelación de una finca incluida en un procedimiento de concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don A. M. R. B., en la representación que ostenta como delgado de Economía y Hacienda en Galicia, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros, doña Ana Belén Avanzini Antón, por la que se deniega la cancelación de una finca incluida en un procedimiento de concentración parcelaria.

#### Hechos

##### I

Mediante certificación expedida el día 11 de agosto de 2020 por don G. R. V., jefe del Servicio de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda en Galicia, se solicitó la cancelación de una finca de concentración parcelaria por coincidir en parte con otra registral.

##### II

Presentada el día 13 de agosto de 2020 dicha certificación en el Registro de Propiedad de Corcubión-Muros, fue objeto de calificación el día 17 de agosto de 2020.

Posteriormente, se presentó el día 7 de septiembre de 2020 en el Registro de la Propiedad de Corcubión-Muros resolución firmada por don A. M. R. B., delegado de Economía y Hacienda en Galicia, junto a la certificación administrativa emitida por el jefe del Servicio de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda en Galicia, y fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por el Estado-Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, el día 13/08/2020, bajo el asiento número 1393, del tomo 55 del Libro Diario y número de entrada 4090, que corresponde a la certificación de fecha 11/08/2020, y resolución de fecha 05/02/2020, presentada el 07/09/2020, que causó el asiento 1545, del tomo 55 del Libro Diario y número de entrada 4655; ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Solicitándose la cancelación de inscripción de finca de concentración parcelaria por coincidir en parte con otra registral aportada nueva certificación el 7 de septiembre de 2020 bajo el asiento 1545 del diario 55 que se califican de modo conjunto por mayor claridad:

1) Existe incongruencia entre la resolución administrativa y la solicitud de cancelación.

2) No procede la cancelación de la finca de parcelaria sino de la parte de finca que fue aportada al procedimiento de concentración parcelaria y en su caso la regularización de la titularidad de la finca de resultado de concentración parcelaria.

3) Existe falta de tracto sucesivo en tanto el expresado titular de la finca es distinto del titular registral.

La finca 20777, titularidad del Estado es una finca de concentración parcelaria. Se expresa que debe ser cancelada en tanto se corresponde con parte del terreno de la finca registral 18024 que consta inscrita a favor de Don F. T. M. y su esposa Doña I. L. S. y no de Don D. T. L. con quien se ha tramitado el procedimiento administrativo del que resulta la certificación aportada, si bien se encuentra presentada suspendida por asiento previo pacto de mejora reseñado en la certificación aportada. Conforme lo previsto en el artículo 20 LH existe por tanto falta de tracto sucesivo.

En los procedimientos de concentración parcelaria, son aportados los terrenos incluidos en el ámbito de actuación recibiendo los aportantes al finalizar el procedimiento otros de reemplazo.

No se prevé en la regulación de concentración parcelaria la cancelación previa de las fincas de origen lo que da lugar a la posibilidad de doble inmatriculación.

Así se establece en el RDGRN de 22 de abril de 2019 “regulado con detalle en el Título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como ‘primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas’” y su concordante desarrollo posterior en la Ley de concentración parcelaria de Galicia.

Además, señala “Conforme al artículo 230, su principal efecto jurídico, por virtud del principio de subrogación real, es el de que ‘el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley’”.

Otra manifestación del principio de subrogación real la contiene el artículo 233.2 cuando prevé que “los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo”.

Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria “es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración, por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo”.

Respecto de la inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria cabe destacar que el artículo 235 señala que “todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración”. Y que “los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos, primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y, derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas”.

Como consecuencia de ello señala a misma resolución “La aplicación de tales preceptos tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación

entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento”.

Los supuestos de doble inmatriculación se encuentran regulados en el artículo 209 LH, que expresa que en caso de acuerdo de los interesados se cancelará el historial más moderno, si bien es excepción a dicha regla general que la más moderna sea una finca resultante de concentración parcelaria. Tal y como se recoge en la citada resolución.

En este caso, de acreditarse ante el Registrador, la doble inmatriculación presentando la documentación oportuna, como por ejemplo las bases gráficas correspondientes, debería cancelarse la parte de la finca que hubiera sido aportada al procedimiento, pudiendo mantenerse la parte de finca que quedará excluida del mismo, y procederse a la regularización de la titularidad de la finca de parcelaria, mediante la oportuna rectificación del título por la autoridad de parcelaria competente.

No pudiendo procederse a la cancelación de la inscripción a favor del estado pues se trata de una inscripción primera que supondría la cancelación de la finca registral y no su cambio de titularidad a favor del interesado, siendo este resultado contrario al buscado por la resolución administrativa y por el particular pues la finca registral existe, si bien debe rectificarse la titularidad.

Todo ello en tanto el artículo 209 LH, expresa que:

“Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas.

Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada.

En este caso además existe la falta de tracto sucesivo en tanto no intervienen los titulares de la finca registral afectada. Tal como se exige de manera general en el artículo 20 LH y en particular en el propio artículo 209.

Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes.

En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca.”

En último término todo ello justifica que la solicitud del documento presentado, sea incoherente con la resolución a la que llega el documento administrativo pues siendo en este caso un supuesto previsto no obstante en el último inciso de este artículo “2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes”.

El artículo reseñado señala: “4. La certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos: b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble

inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante.

c) Cuando se reconozca la titularidad, mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre una finca que aparezca inscrita a favor de las Administraciones públicas, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante”.

Si bien conforme lo previsto en su apartado primero: “1. La inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley”.

Por tanto debiendo adecuarse en todo caso a las reglas generales dadas por la legislación hipotecaria que han sido reseñadas con anterioridad.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable por no haberse solicitado por el presentante, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior nota de calificación (...)

Corcubión, a 25 de septiembre de 2020.–La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. R. B., en la representación que ostenta como delgado de Economía y Hacienda en Galicia, interpuso recurso el día 30 de octubre de 2020 en base a los siguientes argumentos:

«Que mediante el presente escrito viene a impugnar, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, la nota de calificación de fecha 25 de septiembre de 2020 dentro del plazo de un mes fijado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, con base en los siguientes

Hechos:

Primero. Esta Delegación ha solicitado la cancelación de la inscripción registral a favor del Estado de la parcela 867 de la zona de concentración parcelaria de (...), finca registral 20.777, según lo previsto en el artículo 37.4.b) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, por haber reconocido un mejor derecho de tercero en un caso de doble inmatriculación.

Segundo. Con fecha 2 de octubre de 2020 se ha notificado a esta Delegación la nota de calificación emitida por la Registradora de la Propiedad de Corcubión-Muros (...), señalando los siguientes motivos:

1) Existe incongruencia entre la resolución administrativa y la solicitud de cancelación.

2) No procede la cancelación de la finca de parcelaria sino de la parte de finca que fue aportada al procedimiento de concentración parcelaria y en su caso la regularización de la titularidad de la finca de resultado de concentración parcelaria.

3) Existe falta de tracto sucesivo en tanto el expresado titular de la finca es distinto del titular registral. La finca 20777, titularidad del Estado es una finca de concentración parcelaria. Se expresa que debe ser cancelada en tanto se corresponde con parte del terreno de la finca registral 18024 que consta inscrita a favor de Don F. T. M. y su esposa Doña I. L. S. y no de Don D. T. L. con quien se ha tramitado el procedimiento administrativo del que resulta la certificación aportada, si bien se encuentra presentada suspendida por asiento previo pacto de mejora reseñado en la certificación aportada. Conforme con lo previsto en el artículo 20 LH existe por tanto falta de tracto sucesivo.

Tercero. Se presenta esta impugnación ante ese Registro para su traslado a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en la forma y según los trámites previstos en los artículos 325 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

#### Fundamentos de Derecho

Primero. El artículo 37.1 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, contiene una remisión genérica a la Ley Hipotecaria en lo que a la inscripción en el Registro de la Propiedad se refiere, al decir que «la inscripción en el Registro de la Propiedad se practicará de conformidad con lo prevenido en la legislación hipotecaria y en esta ley.»

En virtud de esta remisión, tal y como se refiere en la nota de calificación emitida por la Registradora, resulta de aplicación el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que regula los supuestos de doble inmatriculación.

Se hace eco la registradora de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 22 de abril de 2019 en la que se establece la doctrina en lo que se refiere a los supuestos de doble inmatriculación de fincas de concentración parcelaria. El criterio marcado es que, en estos supuestos, atendiendo al principio de subrogación real de los procesos de concentración parcelaria, y en aplicación de las normas previstas para los procesos de reorganización de la propiedad urbana (en concreto, lo dispuesto en el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística), resulta procedente cancelar la inscripción registral de la finca más antigua, constituyendo este criterio una excepción a la regla general de cancelación de la inscripción registral de la finca más moderna.

Aun cuando esta Resolución resuelve un supuesto de doble inmatriculación de fincas (la de origen y la de reemplazo en un proceso de concentración parcelaria), no resulta completamente equiparable al caso que aquí nos ocupa, ya que en este se introduce un componente que no está presente en aquella, como es la presencia del Estado como titular registral de una de las parcelas.

Y ello es importante porque el propio artículo 209 de la Ley hipotecaria, en su apartado 2.º, establece que «lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes».

Si acudimos a este precepto, se dispone en el citado apartado 4.º que «la certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos:

...

b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente de la Administración actuante».

En virtud de esta disposición se ha expedido certificación para proceder a la cancelación de la inscripción practicada a favor del Estado en el Registro de la Propiedad, y siendo plenamente aplicable el artículo 37.4 de la Ley 33/2003, de acuerdo con lo previsto en la propia Ley Hipotecaria, entendemos que no existe obstáculo alguno para que se lleve a cabo la regularización registral en los términos pretendidos por esta Delegación.

La propia Ley Hipotecaria, como manifestación del principio de consentimiento formal, reconoce la posibilidad del titular registral de solicitar la cancelación de los

asientos practicados al decir en su artículo 79.1 que «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:

...

2.º Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado».

Pues bien, debe tenerse en cuenta, como ya ha quedado manifestado, que mediante resolución de 5 de febrero de 2020 de esta Delegación se reconoce la preferencia del título de D. T. L. y se acuerda trasladar la citada resolución a la Xunta de Galicia a efectos de la revocación del acto de asignación de la propiedad al Estado según el art. 109 de la Ley 39/2015.

Por tanto, la revocación del citado acto supone la extinción del derecho de propiedad del Estado sobre la parcela inscrita, por lo que no existe obstáculo para proceder a la cancelación de la inscripción de dominio practicada, sin perjuicio de que, en su caso, el nuevo propietario de la parcela de concentración parcelaria pueda solicitar la inscripción de la parcela resultante y la cancelación de la parcela de origen.

Segundo. En cuanto a la falta de tracto sucesivo, dice la nota de calificación que la finca registral 18.024 (parcela de origen) consta inscrita a favor de D. F. T. M. y su esposa D.ª I. L. S., y no de D. D. T. L., que es el reclamante de la parcela con quien se ha tramitado el procedimiento del que resulta la certificación aportada a Registro de la Propiedad.

Del examen del expediente administrativo se desprende que en el título de dominio aportado por el interesado (escritura pública de 21 de febrero de 2003, de pacto sucesorio de mejora) adquiere el inmueble en cuestión de sus padres, que son precisamente los titulares registrales.

En propio artículo 209.1 (regla tercera) de la Ley Hipotecaria, que regula el procedimiento para la subsanación de los supuestos de doble inmatriculación, reconoce la posibilidad de notificar por parte del registrador la circunstancia de la doble inmatriculación a los causahabientes del titular registral. En el presente caso, mediante la escritura pública aportada por el interesado al procedimiento queda patente el vínculo existente entre los titulares registrales y el reclamante de la propiedad, por lo que en modo alguno entendemos que pueda hablarse de falta de tracto sucesivo.

En virtud de lo expuesto,

Solicita que mediante este escrito tenga por recurrida la nota de calificación de 25 de septiembre de 2020 a la que el mismo se refiere, dando a la presente impugnación el curso procedente ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 11 de noviembre 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 209 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 173, 207, 230, 233 y 235 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 7 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 37.4.b) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 48 y siguientes del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1986, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2001 y 22 de abril de 2019, y artículo y artículo.

1. En el presente recurso se presenta certificación administrativa emitida por el jefe del Servicio de Patrimonio del Estado acompañada de la resolución emitida por el delegado de Economía y Hacienda en Galicia por la que se solicita la cancelación de una finca inscrita a nombre del Estado.

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

– Aprobada el acta de reorganización de la propiedad de concentración parcelaria, resulta que la parcela 867 de la zona de concentración parcelaria de (...), municipio de Outes, con una superficie de 210 metros cuadrados, es de titular desconocido, por lo que se le adjudica al Estado, inmatriculándose como finca 20.777.

– Don D. T. L. presenta el pertinente recurso en vía administrativa, aportando una escritura de compraventa otorgada en favor de sus padres y otra de pacto sucesorio de mejora a su favor, indicando que la parcela adjudicada al Estado forma, en realidad, parte de una finca urbana sobre la que hay una casa destinada a vivienda unifamiliar de 85 metros cuadrados de planta baja con un cubierto adosado de otros 30 metros cuadrados con un huerto que la circunda, formando todo una finca cerrada con muro de 327 metros cuadrados que figura inscrita bajo el número 18.024 del mismo término municipal.

– Previo informe de la Abogacía del Estado, el Jefe del Servicio de Patrimonio del Estado de la Delegación de Economía y Hacienda en Galicia emite una certificación por la que la Administración, a la vista de la documentación aportada por don D. T. L., reconoce que la parcela catastral 867 (inscrita bajo el número 20.777) es en realidad el terreno circundante de la casa de los padres del promotor del expediente administrativo, inscrita bajo el número 18.024 del mismo término municipal por lo que solicita se cancele la inscripción de la finca a su favor.

La registradora señala 3 defectos: a) que existe incongruencia entre la resolución administrativa y la solicitud de cancelación, debiendo tramitarse un expediente para la subsanación de la doble inmatriculación previsto en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria; b) que no procede la cancelación de la finca de parcelaria sino de la parte de finca que fue aportada al procedimiento de concentración parcelaria y en su caso la regularización de la titularidad de la finca de resultado de concentración parcelaria, y, c) que existe falta de tracto sucesivo en tanto el expresado titular de la finca es distinto del titular registral.

El recurrente, con facultades de representación y defensa del Patrimonio del Estado, alega que se trata de un supuesto de doble inmatriculación, y dado que es la propia Administración la que reconoce el mejor derecho del interesado, no será de aplicación el procedimiento general del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, sino el previsto en la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

2. La concentración parcelaria consta regulada con detalle en el Título VI del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y como señala su artículo 173 tiene como «primordial finalidad la constitución de explotaciones de estructura y dimensiones adecuadas».

Conforme al artículo 230, su principal efecto jurídico, por virtud del principio de subrogación real, es el de que «el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente Ley».

Otra manifestación del principio de subrogación real la contiene el artículo 233.2 cuando prevé que «los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo».

Por todo ello, como señaló el Tribunal Supremo en su Sentencia 29 de septiembre de 1986, la naturaleza jurídica de la concentración parcelaria «es la de una subrogación real o conversión legal caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo. En consecuencia, la parcela de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las

parcelas sujetas concentración», por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo.

3. Respecto de la inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria cabe destacar que el artículo 235 señala que «todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración». Y que «los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos, primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y, derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente Ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas».

La aplicación de tales preceptos tiene como resultado, la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento.

Lo que sí es posible, en sentido contrario, es acreditar y hacer constar que una determinada finca queda excluida del procedimiento de concentración parcelaria.

A estos efectos, el artículo 207.5 prevé que «el carácter de finca excluida de la concentración parcelaria se podrá expresar en el Registro al inscribir cualquier título en que así se consigne bajo la responsabilidad del funcionario autorizante, o en nota marginal practicada por constarle directamente al Registrador, o en virtud de certificación del Instituto o acta notarial».

Pero la regla general es la de que, conforme al artículo 207.2 «los Registradores de la Propiedad, en las notas de despacho que extiendan sobre los títulos relativos a fincas rústicas situadas en términos municipales afectadas por la concentración y en las certificaciones relativas a las mismas, indicarán, en su caso, la existencia de la concentración, salvo que les conste que están excluidas de ella, o que sean ya fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración», con lo cual, no constando si una finca estaba o no incluida en el procedimiento de concentración, se introducía en la publicidad registral un elemento de incertidumbre absoluta al respecto, con la consiguiente inseguridad jurídica.

Al coexistir plenamente vigentes, abiertos, y operativos, los folios reales tanto de las fincas de origen como de las fincas de reemplazo, se han producido numerosísimos supuestos de doble inmatriculación en nuestro sistema registral, y de disociaciones entre los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de origen, cuyo historial permanece vigente y los actos y negocios jurídicos que se han venido inscribiendo sobre las fincas de reemplazo, lo que resulta obligado por el artículo 235 citado, conforme al cual, «los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o derechos reales constituidos sobre las mismas se inscribirán (...) de modo inexcusable, en el Registro de la Propiedad».

Así, por ejemplo, respecto de la posibilidad de seguir practicando asientos en el folio real de fincas de origen, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 22 de noviembre de 2001, «si se tiene en cuenta la significación y principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1 Ley Hipotecaria) y la presunción a todos los efectos desde la existencia y pertenencia del derecho inscrito en los términos que resulten de los respectivos asientos (cfr. artículo 38 Ley Hipotecaria), resulta evidente la

imposibilidad de negar ahora el acceso al Registro del Auto de adjudicación de determinada finca registral, so pretexto de que ésta es o puede ser una de las aportadas en su día a la concentración parcelaria del respectivo término municipal, pues, del respectivo folio no resulta ningún asiento que comprometa o menoscabe la presunción legal de existencia y pertenencia del derecho inscrito y adjudicado, presunción a la que el Registrador está vinculado (cfr 18 Ley Hipotecaria); y si efectivamente existe esa doble inmatriculación (que la reordenación de la propiedad rústica a través de la concentración parcelaria facilita, al no exigir el cierre de los folios de las fincas de origen, a diferencia de lo que ocurre en la propiedad urbana con la reparcelación o la compensación), deberán seguirse las vías prevenidas en la legislación hipotecaria por remediar ese defecto».

El supuesto objeto de este expediente es ciertamente habitual en la práctica. Se incluyen en el proyecto de concentración parcelaria terrenos circundantes de edificaciones, de manera aislada, y los propietarios no presentan alegaciones, al entender que dichos terrenos son parte de una finca urbana y no se ven afectados por la concentración.

4. De los datos que obran en el expediente, resulta que existe una finca registral, la 18.024 del término municipal de Outes, descrita en el Registro como «casa-cubierto y huerta», a la que se le asocia en el Registro únicamente la referencia catastral de la vivienda (cuya planta baja ocupa 85 metros cuadrados), aunque se describe, además, con una construcción adosada de 30 metros cuadrados y un huerto, formando todo parte de «una sola finca cerrada sobre sí con muro propio (...)» de 327 metros cuadrados, lo que constituye un terreno circundante a las edificaciones de 212 metros cuadrados aproximadamente.

En el expediente administrativo, en relación con esta misma finca, se acreditan junto con la de la vivienda, una segunda referencia catastral asociada al «cubierto» adosado (como de uso residencial), y una tercera, relativa a un trozo de terreno que es la parcela catastral 867, de aproximadamente 210 metros cuadrados, que fue la que se inmatriculó bajo el número 20777 a nombre del Estado por no haber sido acreditada su titularidad en el procedimiento de concentración parcelaria.

Las superficies catastrales varían ligeramente, pero en vista de las certificaciones de Catastro y de la documentación aportada, no cabe duda de que se trata del terreno circundante de las edificaciones por lo que nos encontramos ante un supuesto de doble inmatriculación y así lo reconocen las dos partes implicadas en el asunto.

5. Estos casos de doble inmatriculación siguen produciéndose por la normativa, todavía hoy vigente, en materia de concentración parcelaria.

Para dar solución a estos supuestos debe tenerse en cuenta el procedimiento regulado en artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, dedicado a la regulación de la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos, atribuyendo la competencia para su tramitación y resolución, en línea con el objetivo de desjudicialización, que proclama su exposición de motivos, al registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada.

La tramitación de este expediente para la subsanación de la doble inmatriculación, tiene una excepción, que es exactamente la que es objeto de este expediente.

Establece el artículo 209: «Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes».

Dicho apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, prevé que «la certificación administrativa expedida por órgano competente de las Administraciones públicas será título suficiente para proceder a la cancelación o rectificación de las inscripciones o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración pública en los siguientes supuestos: (...) b) Cuando se reconozca el mejor derecho o preferencia del título de un tercero sobre el de la Administración pública en caso de doble

inmatriculación, previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente a la Administración actuante».

Este precepto, que de modo expreso hace referencia al «caso de doble inmatriculación», establece la posibilidad de que la certificación administrativa expedida por el órgano competente de las Administraciones públicas, a instancia de cualquier interesado a través del procedimiento administrativo (como sucede en este caso), o bien de oficio por la propia Administración Pública, sea título suficiente para la cancelación o rectificación de las inscripciones a favor de la Administración Pública, siendo requisito indispensable que antes de expedir la certificación exista previo informe de la Abogacía del Estado o del órgano asesor correspondiente a la Administración actuante, lo cual resulta de la documentación aportada.

En consecuencia, la nota de calificación debe ser revocada.

En cuanto al primer defecto, («incongruencia entre la resolución administrativa y la solicitud de cancelación») porque la certificación administrativa es título hábil para resolver este supuesto de hecho como se ha indicado más arriba.

En relación con el segundo defecto, («no procede la cancelación de la finca de parcelaria sino de la parte de finca que fue aportada al procedimiento de concentración parcelaria y en su caso la regularización de la titularidad de la finca de resultado de concentración parcelaria») en tanto que existe un error en la interpretación que hace la registradora, ya que lo que procede no es inscribir el terreno a nombre del interesado para luego subsanar la doble inmatriculación así provocada, sino entender que dicho terreno no debe incluirse dentro de la concentración parcelaria, por ser circundante de una vivienda de uso residencial y no una casa de labor o explotación agraria, existiendo acuerdo de los interesados en este punto.

Por último, en cuanto al tercer defecto (falta de tracto sucesivo), porque se cumple perfectamente con lo previsto en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, ya que el historial que se cancela no es de los titulares registrales de la finca de los que trae causa el promotor del expediente administrativo que continúa vigente, sino el de la finca que pertenece al Estado, quien debidamente representado presta expresamente su consentimiento.

En este sentido se cumple con la regla general prevista en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, en virtud del cual las inscripciones podrán cancelarse por escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o sus representantes legítimos, y es precisamente en virtud de un documento auténtico, la certificación administrativa a que se refiere el artículo 37 de la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a través del cual se solicita la cancelación que hará desaparecer la doble inmatriculación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación de la registradora.

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, 27 de enero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.