

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16924 *Resolución de 13 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villacarriedo, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de descripción de una finca y de la declaración de una obra nueva sobre la misma.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villacarriedo, don Fernando González López, por la que se suspende la inscripción de la rectificación de descripción de una finca y de la declaración de una obra nueva sobre la misma.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 6 de febrero de 2020 por la notaria de Santander, doña María Jesús Cases Mazón, número 232 de protocolo, don J., don M. A. y doña M. M. C. M., como herederos de sus difuntos padres, don J. C. B. y doña M. A. M. R., y como acto previo a la liquidación de la disuelta sociedad conyugal de los mismos y a la aceptación de su herencia y consecuente adjudicación de los bienes que integraban las mismas, procedían a rectificar la descripción de una de las fincas registrales, la número 5.810 de Puente Viesgo, que formaba parte del caudal hereditario, debido a que una porción de la misma fue incluida en un procedimiento de concentración parcelaria, dando lugar a otra de las fincas registrales inventariadas en la herencia, la finca registral número 16.427 de Puente Viesgo, por lo que describían la finca como el resto que quedaría sin dicha porción aportada a la concentración parcelaria, que además afirmaban que se correspondía con una determinada parcela catastral, identificada con la referencia 000503400VN29C0001ZY.

A continuación, declaraban por antigüedad una edificación existente sobre la finca, que procede de la reforma de la obra nueva que ya constaba declarada en el Registro sobre la citada finca 5.810. Comparecían también en la escritura don A. C. L., doña M. G. M. y don J. C. A., este último en nombre y representación de la Junta Vecinal de Aés, quienes, como titulares de las parcelas catastrales colindantes con la citada parcela catastral identificada con la referencia 000503400VN29C0001ZY, manifestaban que aceptaban y no se oponían a la rectificación de «la parcela [sic] catastral citada anteriormente, finca registral 5.810».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Villacarriedo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro Propiedad Villacarriedo.
Asiento 1108 del Diario 100.
Notario: María Jesús Cases Mazón.
Protocolo: 232/2020.

Calificado el precedente documento de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento para su ejecución, se hace constar que no se practican los asientos solicitados, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho;

a) Hechos.

Con fecha 11 de mayo de 2021 se ha presentado en este Registro, bajo el número de entrada 1259, causando el asiento 1108 del Diario 100, escritura autorizada por el notario de Santander doña María Jesús Cases Mazón el 6 de febrero de 2020, en la que se practican las operaciones particionales causadas al fallecimiento de don J. C. B. y doña A. M. R.

En dichas operaciones particionales, los interesados manifiestan que parte de la finca registral 5810 de Puente Viesgo, fue aportada a la Concentración parcelaria dando lugar a la finca 16427, quedando excluidos, según manifiestan, 269 metros cuadrados según Registro y 178 metros cuadrados según catastro, en el mismo acto, declaran sobre dicha finca una edificación que ocupa una superficie de 98 metros cuadrados.

Tales operaciones registrales no pueden llevarse a cabo por los siguientes motivos:

Primero: Respecto de los 178 metros cuadrados que han quedado excluidos de concentración según catastro, no quedan acreditada su superficie ni coordenadas georreferenciadas, ya que se incorpora en la escritura objeto de calificación una certificación catastral de una parcela de 223 metros cuadrados.

Segundo: Respecto de la obra nueva declarada de una edificación de 98 metros cuadrados, no queda acreditada la descripción, antigüedad y las coordenadas georreferenciadas de la misma, ya que en la certificación catastral incorporada se acreditan antigüedad y coordenadas georreferenciadas de tres edificaciones que no colindan entre sí, de sesenta y ocho metros cuadrados, dieciocho metros cuadrados y doce metros cuadrados respectivamente.

Tercero: Por otro lado, respecto de la finca 5810, objeto de la escritura calificada, se hace constar que se corresponde con la Referencia Catastral 000503400VN29C0001ZY, pero a la vista de los planos de concentración parcelaria resulta que dicha referencia catastral se encuentra incluida dentro de la parcela 190 del polígono 15 de la zona de la Concentración Parcelaria, finca registral 16431, inscrita en el folio 134 del tomo 1197 a nombre de don A. C. L., casado con doña R. P. S., en concepto de bienes gananciales. Si bien comparece don A. C. L. en la escritura, será necesario que comparezca también doña R. P. S. y procedan a la segregación de parte de la finca, según licencia de segregación o declaración municipal de innecesariadad, que deberá testimoniarse en la escritura.

Deberá expresarse la causa de dicha atribución patrimonial a don A. C. L. y doña R. P. S., no siendo título hábil el mero reconocimiento de dominio.

b) Fundamentos de Derecho.

Art. 9 L.H "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquella. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus

vértices. Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa..."

Art. 199 L.H "1. El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el 'Boletín Oficial del Estado', sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9..."

Art. 20 L.H. "Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos."

Art. 209 LH: "1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca. Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones. Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes. Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el

consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo. 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. 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. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble..."

En relación con el art. 238 Ley de Reforma y desarrollo Agrario Decreto 118/1973, de 12 de enero y concordantes.

El artículo 78 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. establece: "Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento."

Artículo 111 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de Junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece: "Limitaciones de los propietarios en suelo rústico 1. En el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Que se trate de concentrar propiedades) Que se destine una de las fincas resultantes a cualquier tipo de uso no agrario permitido en esta Ley, y siempre que no dé lugar a construcciones residenciales colectivas, urbanizaciones y otras propias del entorno urbano. A estos efectos, deberá solicitarse la correspondiente licencia dentro del plazo de un año desde la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, y ejecutarse en el plazo establecido en la licencia o en sus prórrogas, haciéndose constar estas condiciones en la autorización de la división, segregación o fraccionamiento de terrenos, que se unirá en la escritura pública que se otorgue para su constancia en el Registro de la Propiedad en la forma que corresponda conforme a la legislación hipotecaria..."

El artículo 183 de la Ley de Cantabria 2/2001 de 25 de junio de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria establece: "Actos sujetos a licencia urbanística. 1. Están sujetas a previa licencia las parcelaciones urbanísticas..."

Artículo 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana: "...En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la

legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción."

Art. 1274 C.C.: "En los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor."

Art. 1275 C.C.: "Los contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno. Es ilícita la causa cuando se opone a las leyes o a la moral."

Por tanto, se suspende el asiento registral solicitado, quedando prorrogada la vigencia del asiento de presentación practicado por plazo de 60 días, a contar desde la recepción de la presente notificación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación cabe (...)

Villacarriedo, a diecinueve de mayo del año dos mil veintiuno El Registrador Fdo. Fernando González López.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. M. interpuso recurso día 14 de junio de 2021 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«Hechos

Primero. Mis padres fallecieron, Don J. C. B. el 30 de diciembre de 2010 y Doña M. A. M. R. el 30 de diciembre de 2013 ambos habiendo otorgado testamento.

Segundo. El seis de febrero de 2020, procedimos a realizar la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia ante la Notario de Santander Doña María Jesús Cases Mazón (Protocolo 232/2020).

Tercero. Los bienes propiedad de los causantes se encuentran en el pueblo de Aes, término municipal de Puente Viesgo, municipio en el que se efectuó un proceso de Concentración Parcelaria que finalizó en el año 2015.

El proceso de concentración parcelaria afectó a la finca registral 5810 de Puente Viesgo, propiedad de los causantes, incluyéndose una parte en la concentración parcelaria y dejándose fuera las viviendas urbanas.

Cuarto. En la escritura referenciada tratamos de subsanar las discrepancias generadas por el proceso de concentración parcelaria y coordinar la situación real con la recogida en el registro de la propiedad, pero el registrador de Villacarriedo mediante resolución de fecha 19 de mayo de 2021 suspende la inscripción y plantea como única solución la segregación de parte de la finca de concentración en la que se englobaron las viviendas propiedad de un colindante (a sabiendas de que es un error) y ante la imposibilidad, tanto económica, como jurídicamente, de cumplir lo indicado por el registrador, formularnos este recurso con base en los siguientes

Fundamentos

Primero. En el presente caso resulta evidente:

1. Que, durante el proceso de concentración parcelaria del pueblo de Aes, sólo se incluyeron los terrenos, no incluyéndose las viviendas y eso ha provocado la actual descoordinación entre realidad y registro.

2. Es evidente que todos los afectados están de acuerdo y que son concededores de lo que pertenece a cada uno, estando todos interesados en solucionar esta situación.

3. Catastralmente las propiedades están correctamente recogidas, indicando las dimensiones, linderos y propietarios.

4. Es el señor Registrador de Villacarriedo el que debe darnos una solución que sea razonable y que se pueda llevar a efecto, no plantear una segregación que es

económicamente inasumible, de una parcela que aparece registrada a nombre de un colindante.

Segundo. Buscando situaciones similares que se puedan aplicar al presente caso dimos con una Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Roa, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa (BOE 3-8-2020).

«...Formalmente tiene razón el registrador cuando dice que falta el tracto sucesivo respecto de la finca registral 3.134, que son los datos que se dan en el título presentado a inscripción. Pero el tracto sí se cumple si se aprecia que la finca registral 3.055, es la misma finca física descrita en el título, si bien doblemente inmatriculada y que esta finca por subrogación real fue sustituida ex lege por la de reemplazo en el proceso de concentración parcelaria. Por lo que el tracto sucesivo material se cumple. No cabe olvidar 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 ley de concentración parcelaria (véase artículo 230 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

4. El problema de la doble constancia registral de la misma finca tiene solución a través del expediente de doble inmatriculación a que se refiere el artículo 209 de la ley hipotecaria. El historial de la finca 3.134, cumplidos los requisitos del citado artículo, debería cerrarse por ser el asiento más moderno, en beneficio de la finca registral 3.055 cuyo historial es más antigua, procediendo de oficio mientras se tramita el expediente a la práctica de la nota marginal de doble inmatriculación. Pero entretanto, nada impide practicar la inscripción del título presentado en la finca inscrita a nombre de don A. U. C. y doña M. P. G. T., la registral 3.055, si bien haciéndose constar que la parcela 350 del polígono 9 es en la actualidad la parcela 643 del polígono 507, una vez acreditado con los certificados testimoniados en la escritura, que se trata de la misma finca.

5. Esta es la solución que da, para supuestos similares de subrogación real, el artículo 17.3 de las normas complementarias al Reglamento Urbanística aprobadas por Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, según el cual para la inscripción de dominio de la finca de resultado a favor de los causahabientes de los titulares de la finca de origen, no será necesaria la conformidad de los titulares registrales de la de reemplazo cuando la correspondencia entre la finca de origen y la finca de resultado se deduzca directamente de los asientos del Registro. Y en efecto, no hay duda de que se trata de la misma finca, como resulta del Registro y se acredita por certificado municipal testimoniado en la escritura que justifica la correspondencia entre la parcela 350 del polígono 9 del Catastro antiguo y la actual 643 del polígono 507. 6. Al mismo tiempo cabe proceder a la inscripción en ella de la representación gráfica catastral, con cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 199 de la ley hipotecaria. Lo facilita el disponer de certificación catastral descriptiva gráfica».

En la misma y ante una doble inmatriculación de una parcela a consecuencia de haberse vendido la finca durante el procedimiento de concentración parcelaria y no tomarse en consideración la venta efectuada se hace referencia a que la solución para estos problemas está contemplada en el art. 209 de la Ley Hipotecaria y consideramos que podría ser aplicado en este caso, el art 209 establece:

1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes:

Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha,

corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca.

Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones.

Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes.

Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo.

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.

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.

Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble.

Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente.

En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador.

Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente.

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.

A modo de resumen, indicar que planteamos una solución alternativa a la que nos ofrece el señor Registrador en la resolución recurrida, utilizar el procedimiento recogido en el art 209 de Ley Hipotecaria, ofreciéndonos a subsanar cualquier otro defecto que pueda plantear nuestra escritura.»

IV

El registrador de la Propiedad de Villacarriedo dio traslado del recurso presentado a la notaria autorizante del título calificado, sin que se recibieran alegaciones en el plazo legal, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 38, 209 y 326 de la Ley Hipotecaria; 171 y siguientes del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de abril de 2009, 31 de mayo de 2011, 18 de noviembre de 2014, 30 de junio de 2017 y 22 de abril y 29 de noviembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020.

1. Se plantea en este expediente si es posible inscribir la rectificación de la descripción registral de una finca en la que se dan las siguientes circunstancias:

– Don J., don M. A. y doña M. M. C. M., como herederos de sus difuntos padres y como acto previo a la adjudicación de los bienes de la herencia, proceden a rectificar la descripción de una de las fincas registrales que forman parte de la herencia, finca número 5.810 de Puente-Viesgo.

– La finca 5.810 consta descrita en el Registro como una casa de 45 metros cuadrados de solar, con una huerta contigua de 10 áreas y 50 centiáreas, formando el conjunto una sola finca.

– Los comparecientes manifiestan en la escritura que una parte de esta finca 5.810, una porción de terreno de 781 metros cuadrados, fue incluida en un proceso de concentración parcelaria, dando lugar como finca de reemplazo a otra de las fincas registrales incluidas en el inventario de la herencia, la finca 16.427 de Puente-Viesgo, cuya superficie según el Registro es precisamente de 7 áreas y 81 centiáreas.

– Describen por ello la finca 5.810 como el resto que quedaría sin dicha porción aportada a la concentración parcelaria, como una casa de 45 metros cuadrados de solar con una huerta contigua de una extensión según el Registro de 2 áreas y 69 centiáreas y según Catastro de 1 área y 78 centiáreas, pues afirman que se corresponde con una determinada parcela catastral, identificada con la referencia 000503400VN29C0001ZY.

– Comparecen también en la escritura los titulares de las parcelas catastrales colindantes con la citada parcela catastral identificada con la referencia 000503400VN29C0001ZY, quienes manifiestan que aceptan y no se oponen a la rectificación de la finca registral 5.810.

– A continuación, declaran por antigüedad una edificación existente sobre la finca, que procede de la reforma de la obra nueva que ya constaba declarada en el Registro sobre la citada finca 5.810. La edificación declarada ocupa una superficie de 98 metros cuadrados.

El registrador suspende la inscripción por haber observado tres defectos: primero, respecto de los 178 metros cuadrados que han quedado excluidos de la concentración según Catastro, no quedan acreditada su superficie, ni coordenadas georreferenciadas,

ya que se incorpora en la escritura objeto de calificación una certificación catastral de una parcela de 223 metros cuadrados; segundo, respecto de la obra nueva declarada sobre la misma de una edificación de 98 metros cuadrados, no queda acreditada la descripción, antigüedad y las coordenadas georreferenciadas de la misma, ya que en la certificación catastral incorporada se acredita antigüedad y coordenadas georreferenciadas de tres edificaciones que no colindan entre sí, de 78 metros cuadrados, 18 cuadrados y 18 metros cuadrados, respectivamente, y, tercero, respecto de la finca 5.810, se hace constar que se corresponde con la referencia catastral 000503400VN29C0001ZY, pero a la vista de los planos de concentración parcelaria resulta que dicha referencia catastral se encuentra incluida dentro de la parcela 190 del polígono 15 de la zona de la concentración parcelaria, finca registral 16.431, inscrita en el folio 134 del tomo 1197 a nombre de don A. C. L., casado con doña R. P. S., en concepto de bienes gananciales, y si bien comparece don A. C. L. en la escritura, será necesario que comparezca también doña R. P. S. y procedan a la segregación de parte de la finca, según licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad, que deberá testimoniarse en la escritura. Deberá además expresarse la causa de dicha atribución patrimonial a don A. C. L. y doña R. P. S., no siendo título hábil el mero reconocimiento de dominio.

Por su parte, el recurrente, en su escrito de recurso, después de exponer los hechos mencionados, afirma, resumidamente, que es evidente que durante el proceso de concentración [en cuestión] sólo se incluyeron los terrenos, no incluyéndose las viviendas, y eso ha provocado la actual descoordinación entre realidad y Registro, que todos los afectados están de acuerdo y que son conocedores de lo que pertenece a cada uno, estando todos interesados en solucionar esta situación, que catastralmente las propiedades están correctamente recogidas, indicando las dimensiones, linderos y propietarios, y que es el registrador de Villacarriedo el que debe dar una solución que sea razonable y que se pueda llevar a efecto, no plantear una segregación que es económicamente inasumible, de una parcela que aparece registrada a nombre de un colindante, y, con cita de la Resolución de esta Dirección General de 16 de junio de 2020, considera que podría también aplicarse en este caso el artículo 209 de la Ley Hipotecaria –donde aparece regulado en la actualidad el expediente para la subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos–. Concluye resumiendo que plantea «una solución alternativa a la que nos ofrece el señor Registrador», que es utilizar el procedimiento recogido en el artículo 209 de Ley Hipotecaria, «ofreciéndonos a subsanar cualquier otro defecto que pueda plantear nuestra escritura», y solicita a esta Dirección General que acepte la propuesta planteada como medio para solucionar las discrepancias existentes entre el Registro de la Propiedad y la realidad.

2. Respecto del primer defecto señalado por el registrador en su nota de calificación, el recurso debe prosperar.

El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto también a este supuesto en que se describe un resto de finca tras la aportación que según se afirma se ha realizado de una porción de la misma a una concentración parcelaria, pues tal como sostiene el registrador en su informe, supone una reordenación de los terrenos afectados.

La finca 5.810 consta descrita en el Registro como una casa de 45 metros cuadrados de solar, con una huerta contigua de 10 áreas y 50 centiáreas, que en conjunto forma una sola finca, y tras la rectificación se describe el resto como una casa de 45 metros cuadrados de solar con una huerta contigua de una extensión según el Registro de 2 áreas y 69 centiáreas y según Catastro de 1 área y 78 centiáreas. El registrador considera que respecto de los 178 metros cuadrados que han quedado excluidos de concentración según Catastro, no queda acreditada su superficie ni coordenadas georreferenciadas, ya que se incorpora en la escritura objeto de calificación una certificación catastral de una parcela de 223 metros cuadrados.

Debe observarse en cambio que, si se suma la superficie de la casa, 45 metros cuadrados, a esos 178 metros cuadrados, el resultado es precisamente 223 metros cuadrados, por lo que en la nueva descripción del resto de finca esos 178 metros cuadrados «según Catastro» representan la superficie de la huerta tras la rectificación conforme a Catastro, de modo que, con la casa, considerado todo como un conjunto, la superficie de ese resto de finca conforme a Catastro sería de 223 metros cuadrados. Es decir, existe plena correspondencia entre la superficie del resto de finca y la superficie de la parcela catastral con la que se dice que corresponde y de la que se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica. Además, en esa nueva descripción los linderos toman como referencia las parcelas catastrales colindantes, por lo que no existen dudas de identidad entre el resto de finca descrito y la representación gráfica georreferenciada que resulta de la parcela catastral con la que se dice que corresponde, cumpliéndose por tanto con lo que disponen el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y el artículo 10 de la misma, cuando establece que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo».

3. Es cierto que acto seguido en la escritura se declara una edificación que ocupa una superficie de 98 metros cuadrados, que procede por reforma de la que antes constaba declarada en el Registro, y en cambio no se describe de nuevo la finca tras esta declaración de obra. Por ello, sí que resultaría algo confusa la superficie de la finca resultante de su descripción literaria, ya que como antes se ha dicho se describe como un conjunto formado por una casa y una huerta contigua a la misma y la declaración de la edificación supone el aumento de superficie de la primera sin que se aclare que disminuye entonces la superficie contigua, ya que la superficie total no resulta modificada.

Sin embargo, como ya ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de junio, 14 de noviembre y 20 de diciembre de 2016 y 25 de octubre de 2018), no obstante la conveniencia de rectificar la descripción literaria contenida en el título para mayor exactitud del mismo, en cumplimiento de lo prescrito en el artículo 170.1 del Reglamento Notarial y en el artículo 18.2 b) del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, lo cierto es que la Ley Hipotecaria no impone la total coincidencia descriptiva salvo en los supuestos de inmatriculación (cfr. artículos 203 y 205 Ley Hipotecaria) y ni en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria ni el artículo 10 de la misma se habla expresamente de que, además de aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica, haya de describirse en el título la finca según lo que resulta de tal certificación.

Ahora bien, esto es sin perjuicio de la calificación de las dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de

la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes». Asimismo, las dudas pueden referirse a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

No es el caso de este supuesto, en que existe plena identificación entre la porción de territorio a que se refieren tanto la descripción del resto de finca en la escritura como la parcela catastral con la que se dice que corresponde, de hecho aquella define sus linderos con referencia a parcelas catastrales colindantes, y existe también identidad en las superficies de ambas, más allá de la mencionada confusión que se podría originar en la descripción literaria tras la declaración de la obra nueva, teniendo en cuenta además que una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación (artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria). No se han expresado tampoco dudas por el registrador acerca de una posible invasión del dominio público o la coincidencia con otra representación gráfica previamente incorporada, sin perjuicio de lo que más adelante se dirá sobre una eventual doble inmatriculación.

4. En cuanto al segundo de los defectos señalados por el registrador, el recurso no puede ser estimado y procede confirmar el defecto señalado por el registrador.

Como se ha afirmado por esta Dirección General en otras ocasiones (cfr. Resoluciones de 29 de junio, 27 de julio y 2 de noviembre de 2017 y 2 de enero de 2019), se plantea si para inscribir la edificación es defecto la falta de coincidencia entre la superficie ocupada por ella según la descripción literaria que figura en el título y la que resulta de las coordenadas georreferenciadas aportadas para dar cumplimiento al artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

En este caso, en la escritura se declara una edificación, que procede por reforma de la obra nueva ya declarada en el Registro, que ocupa una superficie de 98 metros cuadrados y que consta de dos plantas, mientras que en la certificación catastral incorporada constan tres edificaciones que no colindan entre sí, de 78 metros cuadrados, 18 metros cuadrados y 12 metros cuadrados respectivamente.

No resultan de la certificación catastral por tanto las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la edificación declarada tal como se describe en la escritura, requisito que impone para la inscripción el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, ni tampoco se acredita la descripción de la misma coincidente con el título, como exige para la inscripción de obras nuevas por antigüedad el artículo 28.4.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. No resulta tampoco acreditada la antigüedad de la edificación, requisito que también resulta del citado artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, pues el certificado expedido por el alcalde del Ayuntamiento de Puente Viesgo que se incorpora en la escritura y que acredita que la edificación cuenta con una antigüedad estimada superior a treinta años se refiere también a la edificación que resulta de la información catastral.

5. Por lo que se refiere al tercer defecto señalado en la nota de calificación, como señaló la Resolución citada de 22 de abril de 2019, «(...) 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 (...)

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 concreta 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» (...)

Estos casos de doble inmatriculación siguen produciéndose por la normativa, todavía hoy vigente, en materia de concentración parcelaria ya que no se ha adoptado para la propiedad rústica la misma técnica y mecanismo registral que en los procedimientos de reorganización de la propiedad urbana (léase reparcelaciones y demás expedientes de equidistribución), basado éste último en la adecuada y detallada constancia registral de la equivalencia entre fincas de origen y fincas de resultado, y en la cancelación preceptiva del folio real de todas aquéllas, como claramente se contempla en los artículos 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.

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. Por lo tanto, en este expediente, que se iniciará de oficio por el registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, resultan plenamente aplicables las reglas contenidas en dicho artículo para subsanar los problemas de doble inmatriculación derivados de la inscripción de procedimientos de concentración parcelaria, con la única e importante salvedad de que aunque la regla general prevé que finalmente se «procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada», en realidad, en el caso particular de la doble inmatriculación provocada por la inscripción de un procedimiento de concentración parcelaria, lo procedente será cancelar o rectificar el historial registral de la finca o fincas de origen, y mantener vigente, con las modificaciones que sean precisas, el de la finca o fincas de reemplazo».

6. La particularidad que se da en este caso es que, de una finca registral, la 5.810 de Puente Viesgo, una parte de la misma, según se afirma, se aportó a una concentración parcelaria, dando como resultado la finca registral 16.427, inscrita a favor de los mismos titulares que aquella. Otra parte de dicha finca, el resto tras la aportación de dicha porción a la concentración parcelaria, se afirma por los interesados que no fue objeto de aportación a dicha concentración parcelaria. En cambio, consultados por el registrador los planos de la concentración parcelaria, resulta que ese resto de finca, que se correspondería con la parcela catastral con referencia número 000503400VN29C0001ZY, forma parte de otra de las fincas resultantes de la concentración parcelaria, la finca registral 16.431, inscrita a nombre de personas distintas de los titulares de la finca 5.810.

Se dan por tanto dos supuestos distintos de doble inmatriculación, uno entre una parte de la finca 5.810, la porción de 781 metros cuadrados que se afirma que fue objeto de aportación a la reparcelación, y la finca 16.427, que sería el supuesto habitual y frecuente de doble inmatriculación que se da en los procedimientos de concentración parcelaria, al no cerrarse el historial de las fincas de origen ni hacerse mención en las mismas a las fincas de resultado; y otro entre el resto de finca 5.810 tras la aportación mencionada –resto que se manifiesta que no fue aportado a la concentración, lo cual no se acredita– y parte de la finca 16.431, que fue inscrita como finca resultante de la concentración parcelaria y por tanto incluida en la misma.

Este segundo supuesto no es el habitual que se da en los supuestos de doble inmatriculación. En este caso parece que lo que ha sucedido es que se incluyó por error en la zona de concentración una porción de terreno, como parte de una finca de resultado de la misma, la porción de terreno que se correspondería con el resto de finca 5.810, referencia catastral 000503400VN29C0001ZY. Parece tratarse de un error, como se ha dicho, en la medida en que tanto ese resto de finca como la parcela catastral tienen la calificación de urbana y por tanto no procedería su inclusión en una concentración parcelaria.

Al haberse incluido una porción de terreno en la concentración parcelaria que en cambio se afirma por los interesados que no fue incluida en la misma, lo necesario en este caso para rectificar el Registro en tal sentido es la rectificación de dicho error en el título de concentración parcelaria que motivó la inscripción de la finca de resultado y la aportación de dicho título rectificado al Registro para poder practicar la rectificación registral, de modo que se corrija la finca de resultado 16.431, suprimiendo como parte de la misma la porción restante de finca 5.810 no aportada a la concentración (cfr. artículo 40.d de la Ley Hipotecaria).

7. Para dicha rectificación será además necesario que preste su consentimiento no solo don A. C. L., quien comparece en la escritura presentada, sino también su esposa, doña R. P. S., pues la finca 16.431 figura inscrita a favor de los mismos con carácter ganancial, ya que el hecho de reconocer que una porción de terreno inscrita a favor de la sociedad conyugal de dichos cónyuges no pertenece a la misma sino a otras personas, los herederos de los titulares registrales de otra finca inmatriculada, ya que fue incluida por error como parte de una finca de resultado adjudicada a su favor, cuando en realidad no debió entrar en la concentración parcelaria, supone privar a dicha sociedad conyugal de un derecho de dominio inscrito a su favor, para lo cual es necesario el consentimiento de ambos cónyuges, como resulta de los artículos 20 y 40.d) de la Ley Hipotecaria y 93.2 y 94.3 del Reglamento Hipotecario.

No será en cambio necesario que estos procedan a segregar una porción de su finca, pues tal rectificación habrá de resultar de la corrección de la concentración parcelaria. De hecho, al redesccribirse en la escritura el resto de finca 5.810 debido a que en su día se aportó una parte de la misma a una concentración parcelaria, se está reconociendo que en su día se llevó a cabo una segregación, aunque ésta no resulta acreditada; el resto de finca sería precisamente el resultado de segregar en su día una porción de la misma y aportarla a la concentración parcelaria y esto es precisamente lo que hay que acreditar y rectificar. Error que además ha tenido como resultado una doble inmatriculación de esa porción restante de finca, al incluirse indebidamente la porción no aportada en la finca de resultado de la concentración, según afirma el registrador a la vista de los planos de dicha concentración.

Tampoco será necesario en consecuencia que se acredite la obtención de licencia de segregación o declaración municipal de su innecesariedad, ya que la segregación que en este caso se habría producido tendría como origen la concentración parcelaria, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 232.5 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973 «la resolución del Instituto [a efectos de concentración parcelaria] será título suficiente para hacer constar, en su caso, en el Registro la división o segregación, a cuyo efecto expresará las circunstancias necesarias. Para esta determinación no rigen las normas sobre indivisibilidad de unidades agrarias», a lo cual

se añade que el artículo 111.1 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, establece que «en el suelo rústico quedarán prohibidas las divisiones, segregaciones o fraccionamientos de terrenos de cualquier tipo en contra de lo dispuesto en esta Ley, en el planeamiento urbanístico o, en su defecto, en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias: a) Que se trate de concentrar propiedades (...); debería en su caso tenerse en cuenta asimismo la doctrina establecida por este Centro Directivo en los supuestos en que queda acreditada la antigüedad de una segregación, superior al plazo de prescripción de la infracción en que hubiese podido incurrir.

8. Por último, no parece apreciarse en la escritura, como se afirma en la nota de calificación, supuesto alguno de transmisión, atribución patrimonial o reconocimiento de dominio en favor de don A. C. L. y doña R. P. S., titulares con carácter ganancial de la finca 16.431, pues los mismos ya son los titulares registrales del dominio de dicha finca y conforme al artículo 38.1 de la Ley Hipotecaria, a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Sí que será necesario en cambio, como ya se ha dicho, que doña R. P. S. preste su consentimiento para la rectificación, sin que baste solo con el de su esposo, compareciente en la escritura.

Por lo tanto, ha de confirmarse este tercer defecto en cuanto a la necesidad de que doña R. P. S. preste su consentimiento a la rectificación y revocarse en cuanto a la necesidad de segregación y licencia para la misma y en cuanto a la expresión de causa de una supuesta atribución patrimonial.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación por lo que se refiere al primer y al tercer defecto, salvo en cuanto a este último en lo relativo a la necesidad de que ambos cónyuges presten su consentimiento, y desestimar el recurso y confirmar por ello la nota de calificación por lo que se refiere al segundo defecto y al tercero en lo relativo a la necesidad de que ambos cónyuges presten su consentimiento.

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