

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7057 *Resolución de 22 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Medio Cudeyo-Solares, por la que deniega la cancelación del folio real de una finca de origen de concentración parcelaria y el traslado de sus edificaciones al folio real de determinada finca de reemplazo.*

En el recurso interpuesto por don J. G. G. y doña M., doña R. y doña S. G. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, don Pablo Graíño García, por la que deniega la cancelación del folio real de una finca de origen de concentración parcelaria y el traslado de sus edificaciones al folio real de determinada finca de reemplazo.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Villacarriedo, doña Raquel Igareda Anievas, el día 12 de noviembre de 2018, se manifestaba que la finca registral número 8.019 del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo (que constaba descrita como parcela de 632 metros cuadrados con varias edificaciones en su interior, que sumaban una superficie ocupada de 210,15 metros cuadrados), era finca de origen que fue objeto de concentración parcelaria, y que la finca registral número 11.916 del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo (que constaba descrita como parcela de 475 metros cuadrados y mencionaba que «tiene enclavadas varias edificaciones») era finca de reemplazo en concentración parcelaria, y se solicitaba expresamente al registrador de la Propiedad «que cancele la inscripción de la finca de origen y traslade las edificaciones existentes en la misma a la de reemplazo».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral.

La escritura pública otorgada ante la Notaria de Villacarriedo, doña Raquel Igareda Anievas, el día 12 de noviembre de 2018, con el número 717 de su protocolo y presentada en este Registro bajo el asiento 270 del Diario 23, ha sido calificada por el Registrador que suscribe, quien, una vez examinados los antecedentes que aparecen en los libros de este Registro, ha resuelto suspender la inscripción solicitada por los motivos que constan en los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

1. En el título objeto de calificación se solicita entre otras cosas cerrar el historial registral de la finca registral 8.019 (finca de origen en la concentración parcelaria de Sobarzo) y trasladar las edificaciones existentes en la misma a la finca de reemplazo 11.916. Sin embargo, el suelo en el que se asientan las edificaciones no está incluido en la finca de reemplazo, como resulta claramente de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas aportadas, por lo que lo procedente será agrupar las fincas, para lo cual será necesario inscribir la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación. En el caso de que la representación gráfica se obtenga de las certificaciones catastrales de las dos fincas será necesario tramitar el procedimiento

previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dada la diferencia de cabida (superior al diez por ciento) entre las edificaciones de la finca 8.019 y la parcela catastral urbana (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, 45 del Reglamento Hipotecario, 171 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario).

Contra esta calificación (...)

Solares, a 13 de diciembre de 2018. Este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador: don Pablo Graíño García con firma electrónica reconocida.»

III

Solicitada el día 21 de diciembre de 2018 calificación sustitutoria, ésta correspondió a la registradora de la Propiedad de San Vicente de la Barquera-Potes, doña Ana Julia Marlasca Morante, quien la emitió expresando, en esencia, lo siguiente:

«(...) Vista la escritura objeto de calificación, el historial de las fincas y los planos de concentración parcelaria y catastral, se observa que el suelo en el que se asientan las edificaciones no está incluido en la finca de reemplazo por lo que no procede el traslado de las edificaciones solicitado sin que previamente se agrupe a la finca de reemplazo el suelo sobre el que se asientan las mismas corrigiendo luego la doble inmatriculación legal, en este caso parcial –de 475 ca– que conlleva la inscripción de las actas de concentración parcelaria cuando estas afectan a fincas previamente inscritas. Además, siendo la diferencia de cabida entre la finca de origen, registral 8019, y la de reemplazo, registral 11.916, únicamente de 157 m² y ocupando las edificaciones descritas según catastro 210 m² y según Registro 210,15 m², ha de actualizarse la descripción de la finca resultante de la agrupación, lo cual –siendo la georreferenciación obligatoria por imperativo legal en los casos de modificación hipotecaria como es la agrupación de fincas– habrá de conllevar la tramitación de alguno de los procedimientos de modificación descriptiva introducidos por la Ley 13/15, de Modificación de la Normativa Hipotecaria, señalados por el Registrador sustituido.

En virtud de lo expuesto se confirma la calificación desfavorable suscrita el día 13 de diciembre de 2018 por don Pablo Graíño García, Registrador del Registro de la Propiedad de Medio Cudeyo-Solares con relación a la antes citada a escritura pública que motivó el expediente de calificación sustitutoria 2018/601 con base en los mismos fundamentos de derecho citados en dicha calificación desfavorable.

En San Vicente de la Barquera-Potes, a 28 de enero de 2019.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. G. G. y doña M., doña R. y doña S. G. M. interpusieron recurso el día 14 de febrero de 2019 mediante escrito en el que, en esencia, alegaban lo siguiente:

«Primero. (...)

Segundo. Mostramos nuestra disconformidad con la calificación recurrida, por cuanto se apoya en una valoración incorrecta de las circunstancias del caso, y no valora todos los aspectos a tener en cuenta, dicho sea con el debido respeto.

Y es que las calificaciones de ambos Registradores, por cierto idénticas entre sí, parten de un error entendemos que básico ya que, cuando requieren la agrupación de las fincas 8.019 y 11.916 están solicitando agrupar parcelas que engloban en su descripción la misma superficie física: si como se reconoce y no se discute en la calificación del Registrador, la superficie de la finca 8.019 que está libre de edificaciones ha pasado a formar parte íntegramente de la finca registral 11.916, no pueden ser agrupadas superficies que están doblemente inscritas en el Registro de la Propiedad ya que la agrupación, por definición, supondría la suma de ambas superficies.

Tercero. Pero lo que es más importante, la finca 8.019 no es, ni tiene por qué ser la única finca a raíz de la cual se haya formado la finca de reemplazo, registral 11.916.

Es éste un argumento capital en tanto que la concentración parcelaria precisamente trata de agrupar fincas entre sí, evitando la excesiva parcelación y/o fragmentación de las propiedades, sin que se pueda afirmar que la superficie de la finca 11.916 esté integrada única y específicamente por la superficie de la finca registral 8.019; evidentemente (y así se reconoce) el suelo de la finca 8.019 que no estaba ocupado por las edificaciones existentes ha sido objeto de concentración parcelaria y se integra dentro de la superficie de la nueva finca de reemplazo, pero ello no quiere decir que ese sea el único suelo que integra la superficie de la finca resultante del procedimiento de concentración (registral 11.916). No tiene sentido que se busque una correspondencia absoluta entre ambas fincas registrales por que no se trata de las mismas fincas.

La suma aritmética de las superficies que se realiza en la calificación recurrida es incorrecta además por el propio proceso de formación de la finca de reemplazo, en la que se pueden agrupar diferentes superficies pertenecientes a un mismo propietario, pero en mayor o menor medida que tenían anteriormente en función de su mayor o menor calidad (la del suelo).

Cuarto. La exacta descripción de la finca registral 11.916 es:

Rústica. Finca 315 del polígono 1. En Sobarzo, Ayuntamiento de Penagos. Terreno destinado a cultivo de secano al sitio de (...) Tiene una extensión superficial de cuatro áreas y setenta y cinco centiáreas. Tiene enclavadas varias edificaciones. Linda: Norte, J. G. G.; Sur, Este y Oeste, camino.

La propia descripción de la finca reconoce la existencia en su interior de edificaciones utilizando la palabra "enclavadas" que según la Real Academia de la Lengua quiere decir 1. adj. Dicho de un sitio: Encerrado dentro del área de otro.

Es por ello que el procedimiento del art. 201 de la Ley Hipotecaria es de aplicación en el presente caso, habiéndose solicitado la modificación de la descripción de la finca al amparo de lo establecido en el art. 201.3 de la Ley Hipotecaria.

Pues bien, en el presente caso, encontrándose las edificaciones enclavadas en la finca de reemplazo lo que se solicita es la cancelación de la finca de origen, trasladando las edificaciones existentes en la finca registral 8.019 a la finca registral 11.916.

En ningún caso existe una diferencia de cabida superior al 10% entre ambas fincas inscritas: y así, la finca registral 8.019 mide 6 áreas y 32 centiáreas (632 m²) y, dentro de su perímetro existen las siguientes edificaciones; vivienda de planta baja (87,77 m²), garaje adosado 1 (42,58 m²), garaje adosado 2 (49,62 m²) y gallinero (30,18 m²). En síntesis, la superficie no construida de la finca registral 8.019 es de 421,85 m², descontados los 210,15 m² ocupados por las edificaciones.

La superficie total construida es de 210,15 m² y, según la certificación catastral que se acompaña, la superficie construida son 210 m², mientras que la finca registral 8.019 medía 632 m² la finca 11.916 mediría (después del traslado de las edificaciones) 475 m² (suelo) + 210,15 m² (edificaciones) = 685,15 m². La diferencia de superficies entre ambas fincas registral es de 53,15 m² (685,15 m² - 632 m²), cantidad que no supera en ningún caso el 10% de la superficie.

Quinto. En este sentido las referencias catastrales aportadas coinciden exactamente con la citada medición, sin que se pueda hablar de falta de identidad o identificación de las fincas y, mucho menos, de exceso de cabida.

Son dos las referencias catastrales que integran, respectivamente, las fincas 8.019 y 11.916; la finca 8.019 actualmente está constituida por la referencia catastral 001201100VN39G0001EM con una superficie de 210 m² (diferencia con la superficie registral 0,15 m²), por su parte la finca 11.916 está constituida por la referencia catastral 39048A301003150000JB con una superficie de 476 m² (diferencia con la superficie registral 1 m²).

La referencia catastral 001201100VN39G0001EM está incardinada, integrada, enclava o rodeada por la 39048A301003150000JB y la suma de la superficie de ambas

referencias catastrales (210+476) es de 686 m²; es decir, 54 metros más que la anterior medición de la finca registral 8.019 antes de producirse la concentración parcelaria y 0,85 metros más que la superficie resultante de adicionar a la finca registral 11.916 la superficie restante de la finca 8.019 después de la concentración parcelaria (475+210,15).

Tampoco por este lado existe exceso de cabida alguno vista la diferencia de superficies.»

V

Mediante escrito de fecha 18 de febrero de 2019 el registrador se ratificó en su calificación, pero haciendo la salvedad de que «rectifico la calificación en cuanto a la necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria a la vista de las alegaciones efectuadas, ya que la superficie ocupadas por las edificaciones es de 210,15 metros cuadrados mientras que la referencia catastral urbana es de 210 metros cuadrados, por lo que no hay diferencias de superficie superiores al diez por ciento que obligarían a tramitar dicho procedimiento para llevar a cabo la agrupación. Por tanto, no será necesario tramitar el procedimiento indicado». Con esa salvedad, el registrador emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 209 de la Ley Hipotecaria; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1986, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2001.

1. En determinada escritura se manifiesta que la finca 8.019 de Sobarzo (que consta descrita como parcela de 632 metros cuadrados con varias edificaciones en su interior, que suman una superficie ocupada de 210,15 metros cuadrados), es finca de origen que fue objeto de concentración parcelaria; y que la finca 11.916 de Sobarzo (que consta descrita como parcela de 475 metros cuadrados que «tiene enclavadas varias edificaciones») es finca de reemplazo en concentración parcelaria, y se solicita expresamente al registrador «que cancele la inscripción de la finca de origen y traslade las edificaciones existentes en la misma a la de reemplazo».

El registrador señala como defecto, confirmado por la registradora que calificó después por sustitución, que el suelo en el que se asientan las edificaciones no está incluido en la finca de reemplazo por lo que no procede el traslado de las edificaciones solicitado sin que previamente se agrupe a la finca de reemplazo el suelo sobre el que se asientan las mismas.

Los interesados recurren alegando en esencia que la descripción de la finca de reemplazo, que mide 475 metros cuadrados según el Registro, afirma que «tiene enclavadas varias edificaciones», ha de interpretarse que la superficie de tales edificaciones enclavadas ya está computada dentro de los 475 metros cuadrados inscritos, y es por ello que, en su opinión, no procede agrupación alguna, sino cancelación de la finca de origen, trasladando las edificaciones existentes en la finca de origen a la finca de reemplazo.

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 a 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 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».

4. 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.

5. En el caso que motiva el presente recurso gubernativo, los propietarios de la finca de reemplazo, que también lo son de la de origen, son los que, tras expresar que la finca registral 8.019 de Sobarzo, que consta descrita como parcela de 632 metros cuadrados con varias edificaciones en su interior, que suman una superficie ocupada de 210,15 metros cuadrados, es finca de origen que fue objeto de concentración parcelaria; y que la finca registral 11.916 de Sobarzo, que consta descrita como parcela de 475 metros cuadrados que tiene enclavadas varias edificaciones, es finca de reemplazo en concentración parcelaria, solicitan expresamente al registrador «que cancele la inscripción de la finca de origen y traslade las edificaciones existentes en la misma a la de reemplazo».

Por tanto, estamos ante una solicitud que puede resolverse al amparo del actual artículo 209 de la Ley Hipotecaria, y para la cual están plenamente legitimados los solicitantes, ya que cumplen el requisito de ser «titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales».

La controversia que motiva el recurso se centra en que, a juicio del registrador, la superficie de 210,15 metros cuadrados, que es la suma de las superficies ocupadas por las edificaciones declaradas e inscritas sobre la finca de origen, no está incluida dentro de la superficie registral de los 475 metros cuadrados que tiene la finca de reemplazo. El registrador interpreta que esas edificaciones fueron excluidas del procedimiento de concentración parcelaria, y que la expresión de que la finca de reemplazo «tiene enclavadas varias edificaciones» ha de entenderse en el sentido de que dentro de su perímetro hay físicamente ubicados (enclavados) recintos interiores y superficies que jurídicamente no forman parte de esta finca, sino de otra (en este caso, de la finca de origen), y por lo tanto, en cuanto a esos 210,15 metros cuadrados de superficie ocupada por las edificaciones, no estamos realmente ante un supuesto de doble inmatriculación, y que por ello, lo procedente no es cancelar la inscripción de la finca de origen, como solicitan los interesados, sino agrupar esos 210,15 metros cuadrados con los 475 metros cuadrados de la finca de reemplazo, de modo que resulten un único perímetro total, con una superficie total sumada de 685,10 metros cuadrados, incluyendo la ocupada por las edificaciones, de modo que tales edificaciones ya no sería enclaves interiores ajenos, sino propios.

Los recurrentes, en cambio, parecen interpretar que esos 210,15 metros cuadrados correspondientes a la superficie ocupada por las edificaciones forman parte jurídicamente de la finca en la que se encuentran enclavadas físicamente, y que están computados e incluidos desde un inicio en la cifra de superficie de los 475 metros cuadrados de la finca de reemplazo.

6. Más allá de la pura interpretación gramatical de la expresión de que la finca de reemplazo «tiene enclavadas varias edificaciones», debe tenerse en cuenta para la resolución de este expediente tanto el historial registral de las fincas como el contenido de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas y el plano de la concentración parcelario aportados.

En efecto en la inscripción 4.^a de la finca 8.019 extendida el día 5 de junio de 2007, ya consta atribuida a la obra nueva declarada, la referencia catastral 001201100VN39G0001EM con una superficie de 210 metros cuadrados, lo que la hace plenamente coincidente con la superficie registral, puesto que solo existe una diferencia de 0,15 metros cuadrados y en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas la superficie construida se calcula con redondeo y sin fracción decimal.

Cuando se inscribe la concentración parcelaria se adjudica a los interesados la parcela 315 del polígono 1 que constituyó la finca 11.916 la cual tiene atribuida la referencia catastral 39048A301003150000JB con una superficie de 476 metros cuadrados (diferencia con la superficie registral 1 metro cuadrado) y si bien se hace referencia a la existencia de construcciones enclavadas en su interior, de las planimetrías catastral y de la propia concentración resulta que dichas construcciones no fueron objeto de dicho procedimiento que afectó únicamente a la superficie no construida de la finca registral de origen, registral 8.019.

La referencia catastral 001201100VN39G0001EM cuya superficie y configuración permaneció invariable, está incardinada, integrada, enclavada o rodeada por la 39048A301003150000JB y la suma de la superficie de ambas referencias catastrales (210 metros cuadrados +476 metros cuadrados) es de 686 metros cuadrados; es decir, 0,85 metros cuadrados más que la superficie resultante de adicionar a la finca registral 11.916 la superficie restante de la finca 8.019 después de la concentración parcelaria (475+210,15).

Dado que, conforme a lo expuesto, la concentración parcelaria afectó a la finca 8.019 parcialmente, esto es únicamente en cuanto a la superficie registral no ocupada por la edificación, solo en cuanto a ésta, equivalente a 422 metros cuadrados, se produce la doble inmatriculación y procede realizar las oportunas operaciones registrales para dejar reducida la superficie de la finca 8.019 a los 210 metros cuadrados ocupado por las construcciones declaradas sobre la misma y recogidas bajo la referencia catastral 001201100VN39G0001EM.

Por lo tanto, para el traslado de las edificaciones solicitado por los recurrentes deberán estos proceder, si así lo deciden y una vez efectuada la cancelación a que se ha hecho referencia en el párrafo anterior, a la agrupación de la finca resto de la registral 8.019, y la de reemplazo 11.916, reflejando ambas referencias catastrales, sin que esto sea obstáculo para su preceptiva georreferenciación conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, ya que el recinto que configura la finca registral puede estar compuesto por varias parcelas catastrales, incluso cuando tengan atribuidas una referencia catastral que clasifique el suelo como rústico y otra distinta como urbano, la primera por la propia naturaleza de la finca, y la segunda por la edificación, que por sí sola y, a efectos del Catastro, es considerada como inmueble urbano, debido a que si bien está construido dentro de una parcela rústica, ésta todavía no ha sido valorada en su conjunto como inmueble rústico, bien por el diferente origen de las fincas registrales y los inmuebles catastrales, o bien por otras causas.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 22 de abril de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.