

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 257** *Resolución de 29 de noviembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cervera de Pisuerga, por la que deniega la rectificación de la titularidad de determinadas fincas inscritas por concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por doña M. A. F. S., en nombre y representación de doña A y doña E. S. G., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, doña Mónica Encarnaçào Comadira, por la que deniega la rectificación de la titularidad de determinadas fincas inscritas por concentración parcelaria.

Hechos

I

Mediante instancia firmada el día 5 de septiembre de 2019 por doña M. A. F. S. y doña E. S. G., dichas personas manifestaban que existía un error en un expediente de concentración parcelaria, que se inscribió en el año 2002, en cuanto a la adjudicación de unas fincas de reemplazo –registrales número 12.332 de Aguilar de Campoo y 5.380 de Salinas de Pisuerga– y solicitaban la subsanación registral del error cometido en los títulos inscritos de concentración parcelaria.

En esencia, afirmaban que esas dos fincas registrales de reemplazo se correspondían con determinadas fincas registrales de origen, inmatriculadas en el año 1992 e inscritas a favor de cinco hermanos en proindiviso, mientras que las fincas de resultado se adjudicaron íntegramente a uno solo de tales hermanos.

Y solicitaban que la registradora apreciase la existencia de doble inmatriculación y trasladase la titularidad de las fincas aportadas, que eran titularidad de cinco personas en por quintas partes indivisas, a las fincas de reemplazo que fueron adjudicadas por concentración parcelaria solo a un titular.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña Mónica Encarnaçào Comadira, registradora de la Propiedad de Cervera del Río Pisuerga y de su distrito hipotecario, Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Manifiesto:

Que calificado el precedente documento, presentado donde consta en el cajetín extendido en su carpeta, y examinados los antecedentes del Registro, se suspende la inscripción del presente documento en base de los siguientes defectos observados:

La rectificación de los títulos de concentración parcelaria es competencia exclusiva del mismo organismo que los ha emitido y, practicada la inscripción de dichos títulos, la modificación de la titularidad exige el consentimiento expreso del titular registral.

La calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

I. Hechos: Se presenta en el Registro de la Propiedad instancia firmada en el cinco de septiembre del año dos mil diecinueve por Doña E. S. G. y A. F. S. en la que

manifiestan existir un error en la adjudicación de unas fincas de reemplazo – registrales 12332 de Aguilar y 5380 de Salinas–. Aportan certificados de equivalencia de Estructuras Agrarias pero no se identifican las fincas registrales que manifiestan como aportadas a la concentración según dichos certificados y, por otro, aunque se identificaran, no sería legalmente posible la rectificación sin consentimiento del titular registral. No existiendo ninguna inexactitud en el Registro en cuanto a las titularidades de las fincas antiguas inscritas y las fincas de reemplazo.

II. Fundamentos de Derecho:

Artículo 232 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario: 1. Los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las Bases a su legítimo titular no quedarán perjudicados por las resoluciones del expediente de concentración, aunque éstas sean firmes, pero sólo podrán hacerse efectivos, por la vía judicial ordinaria y con sujeción a las norma de este artículo, sobre las fincas de reemplazo adjudicada a quien en las Bases apareciera como titular de las parcela; de procedencia objeto de tales derechos o situaciones antes de la concentración y, en su caso, sobre la compensación en metálico a que se refiere el artículo 240.

2. Los derechos se harán efectivos sobre fincas de reemplazo o porciones segregadas de ellas que sean de características análogas y valor proporcionado a las parcelas de procedencia que constituían su objeto. Si las fincas análogas existentes en el lote de reemplazo hubieran pasado a tercero protegido por la fe pública registral, el titular de los derechos o situaciones sólo tendrá derecho a justa indemnización.

3. La determinación de las fincas o porciones segregadas de ellas sobre las que recaerán los derechos o situaciones corresponde al Instituto, que la realizará: a) a la vista del mandamiento judicial de anotación preventiva de la correspondiente demanda, a fin de referir el mandamiento a fincas determinadas; b) de no ordenarse la anotación, en trámite de ejecución de la sentencia que declare los derechos o situaciones.

4. Los acuerdos del Instituto se notificarán a los interesados y serán recurribles conforme a las normas de la presente Ley en materia de concentración parcelaria, si no se ajustan a lo dispuesto en este artículo.

5. La resolución del Instituto 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.

RDGRN 13 de enero de 2011: Aun cuando Estructuras Agrarias expidiera acta de rectificación del título de concentración parcelaria ya inscrito en el Registro, no sería posible la rectificación sin consentimiento del titular registral o resolución judicial de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Medios de subsanación:

Deberá aportarse

Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá (...)

Cervera de Pisuerga, a seis de Septiembre del año dos mil diecinueve.–La registradora (firma ilegible). Fdo.: Mónica Encarnaçao Comadira.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. A. F. S., en nombre y representación de doña A y doña E. S. G., interpuso recurso el día 24 de septiembre de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Recurrimos

La calificación del Registrador de la propiedad de Cervera de Pisuerga suspensiva del asiento n.º 1555 diario 105 entrada n.º 1854 de 2019 de 5/09/2019 en base a los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Respecto de la inexactitud sobrevenida del Registro al haber permanecido inalterado frente a la modificación producida en la realidad extra-registral por las concentraciones parcelarias de Salinas de Pisuerga y de Aguilar de Campoo I, que han dejado sin sustancia física los derechos de pleno dominio de las fincas de Salinas de Pisuerga polígono 4 parcela 26, n.º 5380 Idufir 34004000379705, y de Aguilar de Campoo polígono 31 parcela 82-1 polígono 32 parcela 86, n.º 12332 Idufir 34004000377237, adquiridos por herencia correspondiéndoles una quinta parte indivisa a A., A., A., E. y L. S. G., e inmatriculados el 16 de octubre de 1992, al haber sido sustituidas por las fincas de reemplazo:

Artículo 209 de la Ley 13/2015 Hipotecaria y del Catastro.

El Registrador ha de apreciar si hay o no coincidencia entre las fincas aportadas a la concentración parcelaria y las de reemplazo. Para ello, ha de revisar su archivo, incluidas las representaciones gráficas de que disponga, y pedir los datos pertinentes del Catastro. Puede denegar la incoación del expediente si considera que no existe doble inmatriculación con nota de calificación fundada y recurrible (R. 26 de julio de 2016).

Las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del art. 209 LH (R. 22 de abril de 2019).

El nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria, además de atribuir directamente al registrador la competencia para tramitar el expediente para la subsanación de la doble o múltiple inmatriculación, prevé que “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”.

Por tanto, tras la entrada en vigor de la nueva ley, cuando el registrador aprecie la existencia de doble inmatriculación, puede, e incluso ha de interpretarse que debe, iniciar de oficio el expediente conforme al citado artículo, efectuando las notificaciones y extendiendo la nota marginal que ordena el mismo, a fin de intentar recabar todos los consentimientos precisos para proceder en la forma prevista en los apartados cuarto a séptimo del nuevo artículo 209 de la Ley Hipotecaria. (R. 21 de diciembre de 2015).

Respecto del error de concepto que resulta de los propios asientos registrales al estar inmatriculadas las fincas de origen pro-indiviso por quintas partes de A., A., A., E. y L. S. G., e inmatricular la totalidad del pleno dominio por título de concentración parcelaria a L. S. G. el 27 de mayo de 2019 de la finca de reemplazo obtenida en la concentración de Aguilar de Campoo I, finca de Aguilar de Campoo 525 del polígono 567, n.º 19995 Idufir 34004001038724, y el pleno dominio por título de concentración parcelaria a L. S. G. el 9 de octubre de 2002 de la finca de reemplazo obtenida en la concentración de Salinas de Pisuerga, finca n.º 112 del polígono 5, n.º 5939 Idufir 34004000472277:

Artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

La interpretación reiterada de la Dirección General de Registros y del Notariado y la doctrina del Tribunal Supremo es clara:

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto, resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer (cfr. Resolución de 9 de noviembre de 2009 y Resolución de 9 de noviembre de 2009). Esta última modalidad de rectificación se infiere con claridad de lo dispuesto en el párrafo primero del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual “los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene”, de donde se colige que resultando claramente el error padecido de los propios asientos el registrador no precisa del consentimiento de los interesados para proceder a su rectificación. Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a “sensu contrario si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada”. No en vano los asientos del Registro se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Asimismo, este Centro Directivo ha admitido en diversas Resoluciones (10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 19 de junio de 2010, 7 de marzo y 2 de diciembre de 2011, y 29 de febrero, 17 de septiembre y 3 y 16 de octubre de 2012) la posibilidad de rectificar el contenido del Registro sin necesidad de acudir al procedimiento general de rectificación antes apuntado, siempre que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados, pues en tales casos bastaría para llevar a cabo la subsanación tabular la mera petición de la parte interesada acompañada de los documentos que aclaren y acrediten el error padecido. (R. 23 de febrero de 2018).

Por todo ello, y a fin de subsanar tales extremos, en este acto solicitamos

Que se levante la suspensión referenciada anteriormente, y tras realizar las comprobaciones pertinentes, se tenga por acreditada la correspondencia entre las fincas de origen y las fincas de resultado, se proceda a solventar la doble inmatriculación cancelando el folio real de las fincas de origen y se inscriba en el folio real de las fincas de resultado la adquisición por herencia de una quinta parte de cada una de las fincas por A., A., A., E. y L. S. G. que consta como primera y única inscripción en las fincas de origen, haciendo constar en las fincas de reemplazo anotación preventiva pertinente.»

IV

Mediante escrito, de fecha 1 de octubre de 2019, la registradora se ratificó en su calificación, 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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2001 y 22 de abril de 2019.

1. La presente Resolución tiene por objeto la solicitud de rectificar una finca adjudicada en un expediente de concentración parcelaria y constancia de una doble inmatriculación. Son circunstancias relevantes, las siguientes:

– Desde el año 2002 constan inscritas registralmente las adjudicaciones de fincas de reemplazo en un determinado expediente de concentración parcelaria.

– Ahora, en el año 2019, unos interesados presentan instancia a la registradora alegando que dos concretas fincas registrales de reemplazo se corresponden con determinadas fincas registrales de origen, y que las citadas fincas de origen constaban inscritas a favor de cinco hermanos en proindiviso, mientras que las fincas de resultado se adjudicaron íntegramente a uno solo de tales hermanos.

– Solicitan que la registradora aprecie la existencia de doble inmatriculación entre las fincas de origen y de reemplazo y traslade la titularidad de las fincas de origen, que eran titularidad de cinco personas por quintas partes indivisas, a las fincas de reemplazo que, como se ha dicho fueron adjudicadas por concentración parcelaria solo a un titular.

La registradora señala como defectos los siguientes: a) que la rectificación de los títulos de concentración parcelaria es competencia exclusiva del mismo organismo que los ha emitido y, practicada la inscripción de dichos títulos, la modificación de la titularidad exige el consentimiento expreso del titular registral, y b) que en presente caso, en los «certificados de equivalencia de Estructuras Agrarias» que aportan los interesados «no se identifican las fincas registrales que manifiestan como aportadas a la concentración».

Las interesadas recurren alegando, en esencia, que la registradora ha de apreciar si hay o no coincidencia entre las fincas aportadas a la concentración parcelaria y las de reemplazo que indican en su instancia y que las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria, invocando a estos efectos la Resolución de 22 de abril de 2019 de este Centro Directivo.

2. 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».

3. En consecuencia, tiene razón la recurrente, y no discrepa de ello la registradora, cuando alega que las situaciones de doble inmatriculación que se generan a consecuencia de una concentración parcelaria se pueden solucionar haciendo uso del procedimiento del artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Pero también es cierto que el primer requisito para que se pueda practicar la nota marginal de constancia de la situación de doble inmatriculación es que, conforme al artículo 209, el registrador «apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial».

Y, el requisito esencial para que se pueda solventar la doble inmatriculación «si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden» es que se logre el acuerdo unánime ante el registrador de todos los titulares registrales afectados sobre las rectificaciones que procedan.

4. En el caso objeto del presente recurso, concurren las siguientes circunstancias destacadas:

– No consta acreditada la correspondencia entre las concretas fincas de origen y de resultado que alegan los interesados en su instancia, pues en el certificado administrativo de correspondencias que acompañan para tratar de acreditarlo, las fincas de origen sólo se identifican por datos catastrales, y no por datos registrales, y las

descripciones registrales de las fincas señaladas por los interesados no contienen dato catastral alguno ni descripciones coincidentes con las parcelas catastrales con las que los interesados dicen corresponderse.

– De las propias manifestaciones de las interesadas y ahora recurrentes, resulta que la titularidad registral de las supuestas fincas de origen (inscritas a nombre de cinco hermanos en proindiviso), no es coincidente con la titularidad registral de las supuestas fincas de reemplazo (inscritas a nombre de un único titular en pleno dominio), y no consta en consentimiento de este último para la rectificación pretendida.

– En cualquier caso, si lo que se pretende es el cambio de la titularidad de la finca de reemplazo, adjudicada en el acta de reorganización de la propiedad inscrita a uno sólo de los cinco hermanos, dicho cambio de titularidad requerirá bien la rectificación de dicha acta de reorganización de la propiedad por la administración actuante, o bien el otorgamiento por los mismos cinco hermanos de la correspondiente escritura pública de subsanación.

Por todo ello, la nota de calificación negativa de la registradora por la que deniega iniciar el expediente de doble inmatriculación por no constarle acreditada la existencia de la misma entre las concretas fincas alegadas por las interesadas, así como la negativa a rectificar la titularidad de la finca de reemplazo sin consentimiento de su titular registral, ha de ser plenamente confirmada, y desestimado el recurso.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 29 de noviembre de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.