

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20526 *Resolución de 22 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Padrón a expedir certificación coincidente en catastro a los titulares de los registros públicos competentes.*

En el recurso interpuesto por doña M. I. S. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Padrón, don Luis Antonio Gallego Fernández, a expedir certificación coincidente en catastro a los titulares de los registros públicos competentes.

Hechos

I

Mediante instancia privada, doña M. I. S. G., tras enumerar los documentos que aportaba, solicitaba: «certificación coincidente en catastro a los titulares de los registros públicos competentes». Acompañaba de fotocopias de parte del cuaderno particional que, según se decía, se protocolizó en escritura autorizada el día 7 de febrero de 1981 por el notario de Santiago de Compostela, don Ildfonso Sánchez Mera, con el número 533 de protocolo. Salvo 3 fincas de concentración parcelaria, el resto de las fincas comprendidas en las fotocopias remitidas no se encontraban inscritas.

II

Presentada el día 13 de marzo de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Padrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Vista la documentación presentada de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 del Reglamento Hipotecario: Instancia privada de fecha 29 de febrero de 2024, acompañada de fotocopias de los siguientes documentos privados: uno de compraventa de casa de planta baja y piso y otro de inventario y reparto de bienes hereditarios entre hermanos (ambos con sellos de liquidación de impuestos) e, igualmente, fotocopia de copia simple de testamento y fotocopias de parte de escritura de protocolización de cuaderno particional de herencia; se expide la siguiente nota de calificación negativa, con apoyo en los siguientes:

Hechos: La documentación anterior fue remitida por correo y tuvo entrada en este registro el pasado día 13 de marzo (dando lugar a la entrada 1.174) y, en la citada instancia, se solicitan certificaciones catastrales coincidentes con las fincas y los parámetros de las mismas que resultan de los documentos presentados. No obstante, este registro no puede practicar dichas operaciones por los motivos que se exponen en el apartado siguiente.

Fundamentos de Derecho:

De conformidad con los artículos 1.224, 1.225, 1.227, 1.257, 1.279 y 1.280 del Código Civil (CC); artículos 1, 2, 3, 9, 10, 14, 18, 19bis, 20, 21, 33, 34, 38, 40, 59, 156, 199, 201, 203, 204 y 205 de la Ley Hipotecaria (LH); artículos 33, 34, 50, 51, 69, 76 y ss, 81, 155, 166, 208, 238, 239 y 420 del Reglamento Hipotecario (RH); artículos 4 y 11 y ss del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto

refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario (RDL 1/2004); artículos 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 (D 118/1973); Sentencias del Tribunal Supremo (STS) de 29 de septiembre de 1986 y 2 de noviembre de 2001; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (RDSJFP) de fechas 15 de enero de 1960, 18 de octubre de 1989, 29 de septiembre de 1993, 3 de abril de 1995, 6 de marzo de 1997, 8 de enero de 2002, 2 de marzo y 17 de noviembre y 18 de diciembre de 2004, 7 de enero, 13 de abril, 8 de julio y 10 de septiembre de 2005, 5 de julio y 14 de octubre 2006, 19 de julio de 2007, 26 de agosto y 10 de noviembre de 2008, 9 de abril y 2 de junio de 2010, 12 de noviembre y 2 de diciembre de 2011, 4 de junio y 26 de noviembre de 2012, 6 de mayo y 11 de junio de 2014, 25 de mayo y 12 y 16 de noviembre de 2015, 11 de abril y 13 de septiembre de 2016, 30 de mayo, 3 de julio, 30 de noviembre y 20 de diciembre de 2017, 9 de enero, 5 de junio, 4 y 18 de julio y 10 y 19 de septiembre de 2018, 16, 30 y 31 de enero de 2019, 23 de enero de 2020, 28 de enero, 26 de mayo y 3 de noviembre de 2021, 17 y 30 de enero y 20 de septiembre de 2023, este registro, sin perjuicio de los mecanismos de coordinación catastral previstos en la legislación hipotecaria, no es competente para la modificación de los parámetros físicos, económicos ni jurídicos del parcelario catastral, competencia que corresponde en exclusiva a la Dirección General del Catastro y sus entidades colaboradoras (artículo 4 RDL 1/2004), operaciones que, en todo caso, habrán de ajustarse a los procedimientos y requisitos establecidos en los artículos 11 y siguientes del citado RDL 1/2004, por lo que, este registro, no puede practicar las operaciones solicitadas.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que la documentación presentada (fotocopias de documentos privados, de copias simples y de otros documentos notariales) no es hábil para causar operación alguna en el Registro de la Propiedad. Efectivamente, los artículos 3 LH y 33 y 34 RH, conforman el llamado principio de legalidad en relación con el Registro, en cuya virtud solo pueden tener acceso al Registro los títulos que, por reunir los requisitos exigidos por las leyes, sean aptos para producir la mutación jurídico real que se ha de publicar y proteger. En este sentido, los preceptos anteriores exigen titulación pública y auténtica para la práctica de las operaciones registrales (entre otras, y por todas, RDGSJFP de 17 de noviembre de 2004, 7 de enero de 2005, etc.) y, solamente, en ciertos supuestos excepcionales expresamente previstos (por ejemplo en los artículos 14, 59 y 156 LH y artículos 69, 79, 81, 155, 208, 238 y 239 RH), pueden admitirse documentos privados con aquel fin (los cuales, en todo caso, han de ser originales, estar firmados y dicha firma, además, debe estar legitimada notarialmente o haber sido ratificada ante el registrador, conforme a lo dispuesto en el artículo 166.11 del RH y RDGRN de 8 de enero de 2002, lo que no ocurre con la documentación presentada).

De esta forma, al no ser, la documentación presentada, titulación pública y auténtica (a los efectos de los indicados artículos 3 LH, 33 y 34 RH y 1.216 CC, en los términos vistos), ni tratarse el caso planteado de ninguna de las excepciones que permiten la presentación de documentos privados, dicha documentación no es susceptible de impedir o de producir la práctica de operación o asiento alguno en el Registro ni suficiente para la inscripción de fincas no inscritas y ni tan siquiera puede ser objeto de presentación en el Libro de Diario, conforme a lo dispuesto en el artículo 420 RH.

En concreto, y por lo que se refiere al hecho de haberse presentado fotocopias de documentos públicos y no los documentos originales, debe tenerse en cuenta que las fotocopias de los documentos públicos no tienen la consideración de tales documentos públicos, al no cumplir el requisito esencial de tratarse de documentación pública o auténtica, tal y como exigen los preceptos anteriormente señalados, y así lo establecieron, también, entre otras, las RDGSJFP de 8 de enero de 2002, 18 de diciembre de 2004, 10 de septiembre de 2005, 5 de julio y 14 de octubre 2006, 19 de julio de 2007, 10 de noviembre de 2008, 9 de abril de 2010, 2 de diciembre de 2011, 11 de junio de 2014, 25 de mayo de 2015, 30 de mayo, 3 de julio y 30 de noviembre

de 2017, 5 de junio y 18 de julio de 2018, 30 y 31 de enero de 2019, 28 de enero y 26 de mayo de 2021, 17 y 30 de enero y 20 de septiembre de 2023.

Además de lo anterior, debe tenerse en cuenta que, para que puedan practicarse las inscripciones correspondientes en el Registro de la Propiedad, derivadas de adquisiciones hereditarias, es necesario aportar la documentación sucesoria de los fallecidos, así como los documentos públicos particionales para verificar la intervención de todos los interesados en la herencia y ya se trate de particiones judiciales o notariales o de otros litigios sucesorios.

Por ello, a los efectos del Registro, el título para la práctica de asientos en materia hereditaria es complejo, es decir, no solamente debe aportarse el documento público en el que directamente se ordenen o formalicen las correspondientes operaciones hereditarias a inscribir si no que estos también deben acompañarse de los correspondientes documentos sucesorios del causante, con el fin de verificar que en el otorgamiento de aquellos han intervenido todos los llamados a la sucesión de este.

Así, los dos primeros párrafos del artículo 14 LH señalan que: “El título de la sucesión hereditaria, a los efectos del Registro, es el testamento, el contrato sucesorio, el acta de notoriedad para la declaración de herederos abintestato y la declaración administrativa de heredero abintestato a favor del Estado, así como, en su caso, el certificado sucesorio europeo al que se refiere el capítulo VI del Reglamento (UE) n.º 650/2012. Para inscribir bienes y adjudicaciones concretas deberán determinarse en escritura pública o por sentencia firme los bienes, o parte indivisa de los mismos que correspondan o se adjudiquen a cada titular o heredero, con la sola excepción de lo ordenado en el párrafo siguiente...”.

En desarrollo de este precepto el artículo 76 RH establece que: “En la inscripción de bienes adquiridos por herencia testada se harán constar las disposiciones testamentarias pertinentes, la fecha del fallecimiento del causante, tomada de la certificación respectiva, y el contenido del certificado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad. En la inscripción de bienes adquiridos por herencia intestada se consignarán los particulares de la declaración judicial de herederos.” y, por su parte, el primer inciso del artículo 78 del mismo cuerpo legal que: “En los casos de los dos artículos anteriores se considerará defecto que impida la inscripción el no presentar los certificados que se indican en los mismos, o no relacionarse en el título o resultar contradictorios en éste...”.

Estos documentos sucesorios, por tanto, son necesarios porque así lo exigen los anteriores preceptos para los fines indicados y porque sus circunstancias habrán de hacerse constar en el correspondiente asiento pero, también, para poder llevar a cabo la calificación registral de otras cuestiones como son: la competencia del juzgado o notario autorizante de, según los casos, el testamento o el auto o el acta de declaración de herederos abintestato; determinar la congruencia del contenido de estos títulos con el resto de datos relativos al fallecimiento (fecha de nacimiento, fecha y lugar de fallecimiento del causante, estado civil, determinación del número e identidad de los herederos, etc.); las formalidades extrínsecas de dichos documentos (órgano o funcionario autorizante, fecha y lugar de otorgamiento, número de protocolo, etc.) y demás datos que puedan determinar la posible existencia de obstáculos que resulten del Registro (entre otras, RDGSJFP de fechas 15 de enero de 1960, 29 de septiembre de 1993, 3 de abril de 1995, 6 de marzo de 1997, 8 de julio de 2005, 12 de noviembre de 2011, 4 de junio de 2012, 6 de mayo de 2014, 12 y 16 de noviembre de 2015, 11 de abril de 2016, 20 de diciembre de 2017, 10 y 19 de septiembre de 2018, 16 de enero de 2019, 23 de enero de 2020, etc.).

En relación con ello y con la fotocopia de la copia simple del testamento presentado, además de lo ya dicho respecto de la insuficiencia de las fotocopias, también debe tenerse en cuenta que, las copias simples de documentos notariales, tampoco tienen la condición de documento auténtico (artículo 224.2 RN y, entre otras, RDGSJFP de 10 de septiembre de 2018, 23 de enero de 2020, 3 de noviembre de 2021), por lo que sí, en su caso, se solicitase practicar algún asiento relacionado con la sucesión de la testante (Dña. E. G. C.), habría de presentarse, conforme a lo dicho, copia autorizada de dicho

testamento, así como los certificados de defunción y de últimas voluntades de la misma y el correspondiente documento público particional.

Y en relación con las fotocopias de parte de lo que parece ser una escritura de protocolización de operaciones particionales de la herencia de D. J. G. C y Dña. M. C. E., tampoco pueden ser tenidas en cuenta por el hecho de tratarse de fotocopias y, también, porque solo se aporta fotocopia de la cartulina exterior de la misma, así como fotocopias del cupo n.º uno del cuaderno particional y de parte del n.º 2, pero sin que consten ninguna de las necesarias partes estructurales de toda escritura, como son la comparecencia, fe de capacidad, la exposición, el otorgamiento ni la autorización de la misma ni, tampoco, el sello, firma ni identidad del notario autorizante ni la fecha y número de protocolo del documento, lo que impide llevar a cabo labor calificadora alguna de los requisitos indicados en los párrafos anteriores. Por todo ello, y al igual que en el caso anterior, sí se solicitase practicar algún asiento relacionado con la sucesión D. J. G. C y Dña. M. C. E sería necesario presentar los originales de los documentos sucesorios de ambos (certificados de defunción y últimas voluntades y copias autorizadas de sus testamentos o, en su caso, de las declaraciones de herederos abintestato), así como copia autorizada y completa de la escritura de partición hereditaria.

Por lo que respecta a las fotocopias de los documentos privados de compraventa y el de inventario y partición de bienes, también presentados, tampoco son hábiles para causar operación registral alguna por tratarse de fotocopias y por no tener la condición de documentos públicos y auténticos. Efectivamente, cabe señalar que algunos de los motivos que determinan que los documentos privados, aún con fecha fehaciente (artículo 1.227 CC), no sean aptos, con carácter general, para su acceso al Registro de la Propiedad son que dicha fehaciencia no alcanza a su contenido negocial ni a la identidad de los otorgantes, ni acreditan, por tanto, la capacidad natural de estos para la celebración del acto o contrato documentado, y carecen de fuerza probatoria respecto del hecho que motiva su otorgamiento (RDGRN de 18 de octubre de 1989 y 2 de junio de 2010).

Como consecuencia de lo anterior, el solo hecho de que un documento privado conste en un registro público no convierte a dicho documento en público (STS de 2 de noviembre de 2001); tampoco el que dicho documento sea presentado, validado o admitido por una administración -por ejemplo por una administración fiscal- lo convierte en público (RDGRN de 17 de noviembre de 2004, 7 de enero de 2005 y 26 de agosto de 2008) ni, igualmente, su incorporación a un documento público lo convierte en público (RDGRN de 2 de marzo de 2004), salvo que formalmente dicho documento se eleve a público por todos sus otorgantes y los que ostenten las facultades de disposición sobre el objeto al que se refieran o, si alguno de ellos hubiese fallecido, por los que acrediten ser sus herederos (artículos 1.224, 1.225, 1.257, 1.279 y 1.280 CC y, entre otras, RDGRN de 13 de abril de 2005, 26 de noviembre de 2012, 13 de septiembre de 2016, 9 de enero y 4 de julio de 2018, etc.).

Por último, también debe tenerse en cuenta que, si algunas de las fincas fueron aportadas a procedimientos de concentración parcelaria, como así parece deducirse de lo expuesto en la instancia presentada, el principal efecto jurídico de dichos procedimientos es la sustitución de las fincas aportadas por las de reemplazo resultantes de la propia concentración, y ello como consecuencia del principio de subrogación real. Así resulta del artículo 230 D 118/1973 que establece 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". En el mismo sentido, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de 29 de septiembre de 1986, señaló que 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 ello, respecto de aquellas fincas que fueron aportadas a procedimientos de

concentración parcelaria ya finalizados, los documentos que se presenten habrán de referirse a las fincas de reemplazo resultantes de estos procedimientos o bien acreditar la correspondencia entre las fincas aportadas, que consten en estos documentos, y sus correspondientes de resultado y con el acuerdo de los otorgantes.

En Padrón, a 27 de marzo de 2024 El registrador de la Propiedad (firma ilegible)
Fdo.: Luis Antonio Gallego Fernández.

Contra la presente nota de calificación (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. I. S. G. interpuso recurso el día 24 de abril de 2024 en los términos siguientes:

«Aporto escrito al Registro de la Propiedad con datos de protocolización y Registros como contenido de esta Reclamación Potestativa.

Y ello, porque los datos escriturales y de Registro Público de Teo y de la Propiedad de Ourense no pretenden modificar el tracto sucesivo, sino aportar señalamiento de discordancias probablemente debido al inicio de un procedimiento de concentración parcelaria, por el Instituto IRIDA.

Solicito idéntica subsanación notificada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe de defensa de su nota y formó expediente que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el Reglamento (UE) 2016/679 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 27 de abril de 2016, relativo a la protección de las personas físicas en lo que respecta al tratamiento de datos personales y a la libre circulación de estos datos y por el que se deroga la Directiva 95/46/CE (Reglamento general de protección de datos); los artículos 235 y 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, 2.3 de la Ley Orgánica 3/2018, de 5 de diciembre, de Protección de Datos Personales y garantía de los derechos digitales; 607 del Código Civil; 221 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 332 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Constitucional de 30 de noviembre de 2000 y 31 de enero de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2000 y 31 de enero, 9 de abril y 7 de junio de 2001; las Resoluciones-Circulares de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de abril de 1983 y 12 de junio de 1985; las Instrucciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de febrero de 1987, 29 de octubre de 1996 y 17 de febrero de 1998; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de septiembre de 2009, 29 de julio y 3 de diciembre de 2010, 16 de septiembre de 2011, 14 de septiembre, 19 y 20 de noviembre y 12 de diciembre de 2012, 24 de enero, 26 de febrero, 1 de abril, 4 de julio y 20 de septiembre de 2013, 3 de febrero, 30 de mayo, 18 de septiembre y 12 de diciembre de 2014, 12 de diciembre de 2015, 25 de noviembre de 2016, 17 de mayo y 27 de junio de 2018, 14 de marzo y 22 de abril de 2019 y 8 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 5 de junio de 2020 y 12 de julio y 14 de noviembre de 2022 y 9 de enero de 2024.

1. Debe decidirse en el este expediente si procede emitir certificación de algunas fincas situadas en la demarcación del Registro de Padrón.

De la instancia presentada se deduce que se solicita «certificación coincidente en catastro a los titulares en los registros competentes» de las fincas solicitadas. A la instancia se acompaña un documento privado de compraventa de casa de planta baja y piso y otro inventario de reparto de bienes hereditarios entre hermanos, con sellos de haberse liquidado los impuestos correspondientes, e igualmente, fotocopia de copia simple de testamento y fotocopias de parte de escritura de protocolización de cuaderno particional.

El registrador centra su calificación en dos cuestiones: de un lado, en que los documentos privados no son título suficientes para practicar asiento registral alguno (que además fueren objeto de presentación con anterioridad en el mismo Registro, calificación y Resolución de este Centro Directivo confirmando la calificación) y, por otro, que sin perjuicio de los mecanismos de coordinación catastral previstos en la legislación hipotecaria, no es competente para la modificación de los parámetros físicos, económicos ni jurídicos del parcelario catastral, competencia que corresponden exclusivamente a la Dirección General del Catastro y sus entidades colaboradoras, operaciones que en todo caso, habrán de ajustarse a los procedimientos y requisitos establecidos en los artículos 11 y siguientes de la Ley del Catastro Inmobiliario. Es de reseñar que ni en la solicitud, ni en la nota de calificación se hace referencia a ningún número de finca registral.

La recurrente alega en el recurso que no se pidió inscripción de los documentos aportados, sino que solicita información a fin de descubrir posibles discrepancias físicas de las fincas incluidas en un procedimiento de concentración parcelaria.

Por tanto, centrado el objeto del recurso en la segunda cuestión, es decir, si la finalidad para la que se solicita la información está dentro de los supuestos admitidos en la legislación hipotecaria, procede analizar si el registrador puede acceder a la información solicitada.

2. En primer lugar conviene recordar que el objeto de este recurso es exclusivamente la calificación negativa del registrador, sin que puedan tenerse en cuenta otros documentos que los que fueron presentados en tiempo y forma. En efecto el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 de la misma ley que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

3. Es doctrina reiterada y conocida de este Centro Directivo que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 221 y 222 de la Ley Hipotecaria y 332 de su Reglamento, el contenido del Registro sólo se ha de poner de manifiesto a quienes tengan interés en conocer el estado de los bienes y derechos inscritos y, por tanto, este interés se ha de justificar ante el registrador.

En consecuencia, ante una solicitud de publicidad formal, el registrador, debe calificar en primer lugar, si procede o no expedir la información o publicidad formal respecto de la finca o derecho que se solicita, atendiendo a la causa o finalidad alegada; en segundo lugar, deberá valorar la existencia de un interés legítimo, y, en tercer lugar, qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

La publicidad ha de ser para finalidades propias de la institución registral como la investigación, jurídica, en sentido amplio, patrimonial y económico (crédito, solvencia y responsabilidad), así como la investigación estrictamente jurídica encaminada a la contratación o a la interposición de acciones judiciales o administrativas. No cabe para la investigación privada de datos no patrimoniales si no es cumpliendo estrictamente con la normativa de protección de datos.

No se cuestiona por parte del registrador el interés legítimo del solicitante por lo que nos centraremos en la finalidad alegada para obtener la información registral.

De la escueta solicitud de certificación parece deducirse que lo que pretende la recurrente es identificar posibles errores en un procedimiento de concentración parcelaria, pero en la instancia no se especifican las fincas solicitadas.

El registrador deduce de la documentación aportada que algunas de las fincas fueron objeto de concentración parcelaria y otras no estuvieron nunca inscritas.

4. Como señaló la Resolución 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 (...)

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" (...)

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 rustica 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. Como se ha señalado por este Centro Directivo (cfr. Resolución 9 de enero de 2024) una vez interpuesto el recurso, el registrador, de conformidad con el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podría haber requerido al interesado a fin de que complementara su solicitud, identificara las fincas concretas y profundizara en sus argumentos a fin de valorar si procede expedir la certificación solicitada lo cual resulta de todo punto pertinente para averiguar que se persigue con la obtención de la publicidad registral.

Si, además, como consecuencia de esta averiguación, resulta, a juicio del registrador la existencia de una posible doble inmatriculación podrá iniciarse el procedimiento recogido en el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, incluso de oficio, cancelando el historial de las fincas de origen.

Si lo que pretende el recurrente es obtener una certificación a fin de impugnar la concentración parcelaria, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el mero anuncio de interposición de acciones no es motivo suficiente para obtener información registral.

Ahora bien, dada las peculiaridades de la normativa antes expuesta, en cuanto no hacer constar en el Registro la equivalencia entre las fincas de origen y las de reemplazo, consideramos relevante el hecho de que figuren fincas inscritas en la misma zona a favor de los mismos propietarios respecto de las que existan dudas razonables sobre su inclusión en el procedimiento de concentración o sobre las fincas que debían ser adjudicadas.

Obviamente excede de la competencia del registrador conocer sobre cualquier incidencia en el seno del proceso de concentración parcelaria que deberá tramitarse de conformidad a la legislación sectorial de reforma y desarrollo agrario, para lo deviene

importante la incorporación de la información registral a las acciones de impugnación procedentes.

6. Por otro lado, conviene recordar en este punto, que, como regla general, de conformidad con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre una finca inscrita puede completar la descripción literaria de su finca 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 mediante la incorporación de una base gráfica de la que se resulte su extensión, superficie y linderos o de no estar de acuerdo con la cartografía catastral, mediante el procedimiento previsto para incorporar una base gráfica alternativa.

Esto no obstante, no podría modificar la descripción de una finca que procede de una concentración parcelaria, como regla general, sin modificar el título y los planos anexos que la motivaron con intervención de los titulares afectados a través del procedimiento administrativo correspondiente tal y como resulta de la letra e) del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria.

En el mismo sentido el artículo 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, establece que «incorporada al Registro de la Propiedad la nueva ordenación no podrá tener acceso al mismo ningún título que implique alteración en el perímetro de las fincas afectadas por la concentración si no se presenta acompañado de un croquis en papel transparente, a la misma escala que el plano que obre en el Registro, y que refleje con suficiente claridad, a juicio del Registrador, la alteración de que se trate (...)».

Por todo lo expuesto, anteriormente y dado que no pueden utilizarse los procedimientos comunes a fin de actualizar las descripciones registrales de las fincas afectadas por la concentración parcelaria en sede registral, resulta de todo punto relevante conocer la descripción de la finca en el Registro así como la circunstancia, si constare, de su estado de coordinación con Catastro, que es lo que se pide expresamente en la solicitud del recurrente.

7. Ahora bien, una vez acreditado ante el registrador la finalidad perseguida con la publicidad, y el interés legítimo del solicitante, el registrador debe decidir qué datos y circunstancias de los incluidos en el folio registral correspondiente puede incluir o debe excluir de dicha información.

Podrán certificarse datos fácticos de la finca sobre la que se pretende información, pero no deberán por tanto certificarse datos personales protegidos de anteriores titulares, salvo que se justifique motivadamente que la demanda se interpondrá también contra ellos.

En conclusión, y dado que no se cuestiona por parte del registrador en ningún momento el interés legítimo del solicitante, tanto si lo que se pretende con la obtención de la publicidad registral es impugnar el procedimiento de concentración parcelaria, como, si lo que se persigue es poner de manifiesto la posible existencia de una doble inmatriculación derivada de la inscripción de la misma, una vez determinadas las fincas y con pleno respecto a la normativa de protección de datos, procedería, en su caso, expedir las certificaciones solicitadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en tanto no se especifiquen las fincas respecto de las cuales se solicita información.

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 julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.