

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

20537 *Resolución de 23 de julio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de La Bañeza, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don M. R. S., abogado, en nombre y representación de don O. G. F., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de La Bañeza, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura de compraventa otorgada el día 9 de marzo de 2024 ante el notario de León, don Juncal Echeveste Carranza, con el número 436 de Protocolo, la sociedad «Aliseda, SAU», vendió las fincas registrales número 1.593, rústica número 75, polígono 3, 1.594, rústica número 76, polígono 3, 2.870, rústica número 8, polígono 9, y 2.869, rústica número 7, polígono 9. En dicha escritura consta que por los anteriores titulares de dichas fincas, don J. V. B. y doña F. S. C., se aportaron las mismas a un proceso de concentración parcelaria. Durante dicho proceso, las fincas se vendieron a «Aliseda, SAU», quien procedió a inscribirlas a su favor. En reemplazo de dichas fincas se adjudicaron dos fincas resultantes de la concentración, si bien las actas se expedieron a nombre de los anteriores propietarios. Se unían a la escritura certificados de concentración parcelaria, expedidos por don F. J. F. G., técnico facultativo superior del Área de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León, con fecha 20 de enero de 2021, acreditativos de que las fincas 75 y 76 del polígono 203, registrales 1.593 y 1.594, fueron reemplazadas por la finca 25 del polígono 14 y las fincas 7 y 8 del polígono 509, registrales 2.869 y 2.870, por la finca 6 del polígono 15.

II

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

«Pedro José Martínez Rodríguez, Registrador de la Propiedad de La Bañeza, en relación con el documento que precede, he dictado la siguiente calificación:

Hechos.

Primero. El documento precedente que fue presentado a las quince horas y cincuenta y dos minutos, del día seis de marzo del año dos mil veinticuatro, bajo el asiento 395, del Diario 95.

Fundamentos de Derecho.

Visto los artículos 18, 20 de la Ley Hipotecaria, y demás disposiciones aplicables.

Primero. Procede suspender inscripción de la compraventa de las citadas fincas a que hace referencia el documento precedente, dado que en el documento judicial, Decreto de veintinueve de noviembre de dos mil once, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de La Bañeza, en el que se siguió procedimiento de Ejecución Hipotecaria, con el número 252 de 2.010, por el que Aliseda-Banco Popular S.A, adquirió las fincas registrales 1.593, 1.594 del Ayuntamiento de Santa María del Páramo y las 2.870 y 2.869 de Bercianos del Páramo, se debe aclarar por el Secretario Judicial que las fincas adquiridas son las fincas de la nueva concentración, fincas registrales 4.233, 4.231 del Ayuntamiento de Bercianos del Páramo. Al estar las fincas adjudicadas por Concentración Parcelaria, inscritas a favor de los anteriores titulares para poder inscribirlas a nombre de Aliseda, se deben incluir en el auto judicial de adjudicación. Art 28, 20 L.H.

En virtud de lo cual, procede suspender, la inscripción de las fincas, por el defecto que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

Las calificaciones negativas del Registrador podrán (...).

El Registrador de la Propiedad, Pedro José Martínez Rodríguez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pedro José Martínez Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de La Bañeza a día catorce de marzo del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. S., abogado, en nombre y representación de don O. G. F., interpuso recurso el día 29 de abril de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Que, frente a la referida calificación negativa los comparecientes, en su propio nombre y derecho y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324, siguientes y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, sirviendo de base al presente recurso gubernativo los siguientes:

Primero. El Sr. Registrador de la Propiedad califica negativamente el documento notarial, por:

“...dado que el documento judicial, Decreto de veintinueve de noviembre de dos mil once, dictado por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de La Bañeza, en el que se siguió procedimiento de Ejecución Hipotecaria, con el número 252 de 2010, por el que Aliseda Banco Popular SA, adquirió las fincas registrales 1.593, 1594 del Ayuntamiento de Santa María del Páramo y las 2870 y 2869 de Bercianos del Páramos se debe aclarar por el Secretario Judicial que las fincas adquiridas son las fincas de la nueva concentración, fincas registrales 4233, 4.231 del Ayuntamiento de Bercianos del Páramo. Al estar las fincas adjudicadas por Concentración Parcelaria, inscritas a favor de los anteriores titulares para poder inscribirlas a nombre de Aliseda, se deben incluir en el auto judicial de adjudicación. Att 28, 20 de la EH.”

Segundo. Considera la parte recurrente que el Registrador de la Propiedad, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa no tiene en cuenta las siguientes cuestiones:

– Que consta en la citada escritura de propiedad Certificación del Área de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León acreditativa que en subrogación de las Parcelas 75 y 76 del Polígono 203 –anteriormente 3– les fue adjudicada a los anteriores propietarios de las fincas en cuestión la finca 25 del Polígono 14.

– Que consta en la citada escritura de propiedad Certificación del Área de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Agricultura Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León acreditativa que en subrogación de las Parcelas 7 y 8 del

Polígono 509 anteriormente 9 les fue adjudicada a los anteriores propietarios de las fincas en cuestión la finca 6 del Polígono 1.

Desde la aportación de dichas fincas a Concentración Parcelaria y la entrega por dicho organismo de las fincas de reemplazo han pasado 12 años, pero a pesar de dicha circunstancia el tracto sucesivo, tal y como acertadamente se hizo constar por el Notario otorgante en la escritura señalada, no ha quedado interrumpido toda vez que queda claro en la misma la subrogación de derechos entre el primigenio propietario y aportante de las fincas de reemplazo –J. V. B. y el vendedor –Aliseda– habiéndose subrogado este último en todos los derechos y obligaciones del anterior.

El Sr. Registrador de la Propiedad de La Bañeza fundamenta su negativa calificación en la infracción según su criterio de dos artículos de la Ley Hipotecaria:

– Infracción del artículo 20. Desconoce esta representación como puede haberse infringido el citado artículo de la Ley Hipotecaria toda vez que tal y como se puede comprobar, constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que ha otorgado la escritura de compraventa presentada a inscribir, estando plena y correctamente identificadas las fincas objeto de transmisión a través de las Certificaciones emitidas por la Junta de Castilla y León unidas a la escritura referida. Como señala L., el art. 20 de LH, no debe interpretarse como requisito necesario para el ejercicio de “la facultad dispositiva” del titular registral (que concede el art. 38) sino como requisito (formal) para que el acto dispositivo realizado pueda inscribirse. En este aspecto, el art. 20 LH va dirigido al Registrador, imponiéndole criterio de actuación. Y aún más, la previa inscripción del transmitente no es precisa en el momento del otorgamiento, sino en el de la inscripción de la adquisición a favor del adquirente.

Sin embargo, este carácter formal, que aquí se cumple, no puede exagerarse, puesto que, como recuerda G. G., el fundamento de este principio resulta de la seguridad jurídica y de la regla sustantiva “nemo dat quod not habet”: Ya que con él se persigue, en definitiva, que el titular no pueda ser privado de los derechos que le confiere su posición registral sin su consentimiento o al menos sin haber tenido la posibilidad de ser oído en el procedimiento correspondiente.

– Infracción del artículo 28. Sorprendentemente el citado artículo en el que se fundamenta dicha calificación negativa se encuentra derogado por el apartado dos del artículo tercero de la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica (“BOE” 3 junio).

Tras lo expuesto entendemos, por tanto, que ha existido error en la calificación del Sr. Registrador y solicitamos, a través de este recurso, la correspondiente rectificación.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe confirmando su nota calificación y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 20 y 28 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; 61, 64, 68, 26, 27.c) y d) y 35 de la Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León; 99 del Reglamento Hipotecario; 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 y 29 de noviembre de 2019.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura de compraventa otorgada el día 9 de marzo de 2024 ante el notario de León, don Juncal Echeveste Carranza, con el número 436 de protocolo, la sociedad «Aliseda, SAU» vendió las fincas registrales 1.593, rústica número 75, polígono 3, 1.594, rústica número 76, polígono 3, 2.870, rústica número 8, polígono 9, y 2.869, rústica número 7, polígono 9.

– En dicha escritura consta que, por los anteriores titulares de dichas fincas, don J. V. B. y doña F. S. C., se aportaron las mismas al proceso de concentración parcelaria zona Paramo Alto Demarcación 1-León.

– Durante dicho proceso, las fincas se adjudicaron, como resultado de un procedimiento de ejecución hipotecaria a «Banco Popular, SA», que posteriormente las aportó a la sociedad «Aliseda, SAU», que procedió a inscribirlas a su favor y ahora las vende.

– En reemplazo de dichas fincas se adjudicaron dos fincas resultantes de la concentración, si bien las actas se expidieron a nombre de los anteriores propietarios libres de cargas.

– Se unen a la escritura certificados de concentración parcelaria expedidos por don F. J. F. G., técnico facultativo superior del Área de Estructuras Agrarias del Servicio Territorial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de la Junta de Castilla y León, con fecha 20 de enero de 2021, acreditativos de que las fincas 75 y 76 del polígono 203, registrales 1.593 y 1.594, fueron reemplazadas por la finca 25 del polígono 14, y las fincas 7 y 8 del polígono 509, registrales 2.869 y 2.870, por la finca 6 del polígono 15.

El registrador suspende la inscripción porque a su juicio, debe aclararse el decreto de fecha 29 de noviembre de 2011, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de La Bañeza, en el que se siguió procedimiento de ejecución hipotecaria, con el número 252/2010, por el que «Banco Popular, SA», adquirió las fincas registrales 1.593, 1.594, 2.869 y 2.870, en el sentido de que las fincas adquiridas son las fincas de la nueva concentración, actuales fincas registrales 4.233 y 4.231.

El recurrente alega que no hay incumplimiento alguno del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en el que basa el registrador su calificación, toda vez que consta previamente inscrito el derecho de la persona que ha otorgado la escritura de compraventa presentada a inscribir, estando plena y correctamente identificadas las fincas objeto de transmisión a través de las Certificaciones emitidas por la Junta de Castilla y León unidas a la escritura referida.

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

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

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

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

dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las parcelas sujetas concentración», por lo que, por ejemplo, como era el caso analizado en dicha sentencia, el legado de fincas concentradas recae sobre las de reemplazo.

Respecto a la legislación específica de Castilla y León, el efecto jurídico de la subrogación es idéntico, así el artículo 61.1. señala: «el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasaran a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la presente ley».

Asimismo, el artículo 64.2 de dicho texto legal dispone: «Los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo. En defecto de acuerdo entre las partes, formulado ante la Dirección General, la traslación se instará del Juez competente».

3. Respecto de la inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria, la legislación autonómica recoge también una forma de proceder a la inscripción de forma similar a la que se regula en el artículo 235 de la legislación estatal.

Así, el artículo 68 de la referida Ley 14/1990, de 28 de noviembre, de Concentración Parcelaria de Castilla y León dispone:

«Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes:

1. Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el artículo 35, 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. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que, por afectar a la finca de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de los terceros hasta transcurridos noventa días naturales a contar desde el siguiente al que se extendió el asiento de inscripción en el que se hará constar esta circunstancia.

2. 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.

En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias.»

4. 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 numerosos 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.

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.

5. Hay que tener en cuenta, respecto de la posibilidad de seguir practicando asientos en el folio real de fincas de origen, que 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 tal es lo que ha sucedido en el supuesto de este expediente. En las fincas de origen no constaba asiento alguno relativo a estar incluidas en el procedimiento de concentración. Dichas fincas estaban gravadas con una hipoteca que fue objeto de ejecución, y como resultado del procedimiento judicial, fueron adjudicadas a la sociedad vendedora en la escritura objeto de calificación, produciéndose la inscripción del decreto de adjudicación y la consecuente cancelación de cargas en los folios registrales de dichas fincas de origen. Tampoco estos hechos se tuvieron en cuenta en el procedimiento de concentración parcelaria, de forma que las fincas se inscribieron a favor de los iniciales titulares, libres de la carga hipotecaria.

No se trata pues de un supuesto de incumplimiento del tracto sucesivo, puesto que este se ha seguido estrictamente en las fincas de origen, sino de falta de adecuación de las actas notariales de formalización de la concentración parcelaria por las que se inscriben las fincas de reemplazo, a la situación registral de las fincas de origen, lo que tiene como efecto la discordancia en cuanto a la titularidad de aquellas, dado que la subrogación real derivada del procedimiento de concentración no se ha reflejado correctamente, lo que no implica que no se haya producido.

6. En la escritura calificada, la sociedad vendedora alude expresamente al error que a su juicio se ha producido en la emisión de las actas de adjudicación de la concentración parcelaria, por lo que procede examinar si esta afirmación junto con la acreditación de la correspondencia de las firmas de origen y de reemplazo mediante los certificados administrativos incorporados a la escritura es suficiente para efectuar los correspondientes asientos registrales.

Conforme a la legislación antes transcrita los titulares y causahabientes de las situaciones registrales expresadas en los antiguos asientos podrán pedir su traslación sobre las fincas de reemplazo. En defecto de acuerdo entre las partes, formulado ante la Dirección General competente, la traslación se instará del juez competente.

Lo que sucede en este supuesto es que la transmisión que se efectúa en las fincas de origen, lo es por una transmisión forzosa derivada de la ejecución hipotecaria, por lo que ya hay un pronunciamiento judicial que determina el cambio de titularidad de las fincas de origen mediante el Decreto de veintinueve de noviembre de dos mil once, dictado por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de La Bañeza, en el procedimiento de ejecución hipotecaria número 252/2010, que fue inscrito con fecha 22 de noviembre de 2012. En la misma fecha, se procedió a la cancelación de la hipoteca que gravaba las fincas. Todo ello sucede con anterioridad a la fecha del acuerdo concentración parcelaria, aprobado el 18 de marzo de 2014, y firme con fecha 30 de agosto de 2017, que no tuvo en cuenta las modificaciones operadas por aquel.

Por lo tanto, la solución no pasa por la rectificación del citado decreto de adjudicación por el que «Aliseda, SAU» adquirió las fincas registrales, ya que el procedimiento se desarrolló conforme al estado registral de las fincas de origen plenamente vigente, y, de hecho, fue objeto de calificación favorable y posterior inscripción. Tampoco procede, dado el carácter forzoso de la transmisión, un acuerdo entre los titulares de las fincas de origen y reemplazo, ya que la condición de causahabientes de los adjudicatarios ha quedado plenamente establecida en el procedimiento judicial de ejecución.

Acreditada la correspondencia entre las fincas por los certificados de concentración parcelaria, insertos en la escritura calificada y la doble inmatriculación que se ha producido por la falta de constancia en el expediente de concentración de los cambios de titularidad operados en las fincas de origen, lo que procede, dadas las circunstancias que concurren en este caso, es resolver dicha situación sobrevenida, para lo cual lo procedente será cancelar o rectificar el historial registral de la finca o fincas de origen, y mantener vigente, con las modificaciones precisas, el de la finca o fincas de reemplazo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de julio de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.