

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5833 *Resolución de 12 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sahagún, por la que se suspende la cancelación del folio real de una finca de reemplazo de concentración parcelaria.*

En el recurso interpuesto por don I. G. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sahagún, doña Amaia Precioso Aya, por la que se suspende la cancelación del folio real de una finca de reemplazo de concentración parcelaria.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de abril de 2025 por don Francisco María Rodríguez Reinoso, notario de San Martín del Rey Aurelio, con el número 363 de protocolo, se manifestaba que la finca registral número 7.004 del Registro de la Propiedad de Sahagún, que era finca de reemplazo, se correspondía con las fincas registrales número 4.930, 6.142 y 6.143, solicitando la cancelación de la finca registral 7.004 por existir doble inmatriculación.

II

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

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

Doña Amaia Naroa Precioso Aya, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Sahagún, previo examen y calificación del documento presentado por Rodríguez Reinoso, Francisco María, el día 23/05/2025, con el asiento 621 del Diario 2025, que corresponde a la escritura de aceptación y adjudicación de herencia (en unión de otra de adición de herencia y subsanación), otorgada el día 27/12/2023, y autorizada por el notario Francisco María Rodríguez Reinoso, con el número 1167/2025 de protocolo, ha resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada en base a los hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero. Corresponde a la Registradora calificar bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en ellos, comprobando si expresan todas las circunstancias relativas a las personas de los otorgantes, los bienes y los derechos, que deba necesariamente contener la inscripción, con sujeción a las disposiciones legales y, en su caso, a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Segundo. Se presenta una escritura de aceptación y adjudicación de herencia (no de protocolo 167/2023) en unión de otra de adición de herencia y subsanación (protocolo 363/2025). En la escritura de subsanación, tras explicar una serie de errores involuntarios que se cometieron en la escritura de aceptación y adjudicación de herencia, se solicita expresamente que se deje sin efecto la inscripción de la finca registral 7004 (finca de reemplazo de concentración parcelaria) de Gordaliza del Pino por doble inmatriculación con respecto a las fincas 4930 (finca matriz aportada a concentración parcelaria antes de la segregación), 6142 y 6143 (fincas segregadas).

Fundamentos de Derecho:

Primero. Artículos 18, 19, 19 bis, 21 y 327 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes de su Reglamento, en cuanto a ejercicio y alcance de la función calificadora del Registrador.

Segundo. De los libros del Registro resulta que la finca no 4930 se inmatriculó en el año 1975 por título de adjudicación en Acta de Reorganización de la Propiedad, que posteriormente se vendió a Don J. G. C. y su esposa Doña A. F. A. quienes la adquirieron con carácter ganancial causando la inscripción 2.ª de fecha 20 de julio de 1978. Esta finca fue objeto de segregación y como resultado de tal operación subsistió la misma como finca matriz, y se crearon la finca n.º 6143 (también a nombre de Don J. y Doña A.) y la finca n.º 6142 que Don J. y Doña A. vendieron a Don E. G. F.

La finca n.º 4930 fue aportada nuevamente a un procedimiento de concentración parcelaria (...) antes de producirse la segregación. Una vez concluido el procedimiento se presentaron los títulos de propiedad, es decir, el Acta de Protocolización de Reorganización de la Propiedad de la que resultaba que la finca de reemplazo se adjudicaba a Don J. y Doña A. con carácter ganancial y generando la correspondiente apertura de folio registral bajo el no de finca registral 7004.

De todo ello resulta que los títulos relativos a las operaciones de segregación y venta no se aportaron por los interesados durante el procedimiento de concentración parcelaria y, por lo tanto, no se tuvieron en cuenta para la reorganización de la propiedad y adjudicación de las fincas de reemplazo.

Es, el procedimiento de concentración parcelaria, un procedimiento de carácter administrativo no sujeto a modificación por voluntad de los adjudicatarios de las fincas de reemplazo sino que se requiere un nuevo procedimiento en el que la autoridad competente (Junta de Castilla y León, Consejería de Agricultura) proceda a la rectificación de los linderos geográficos de las fincas o dejando fuera del procedimiento de concentración nuevas zonas excluidas; procedimiento en el que además deberán comparecer los titulares registrales de las fincas afectadas. Resulta imprescindible, para llevar a cabo cualquier modificación de la finca de reemplazo, una modificación del Acuerdo definitivo del procedimiento de concentración parcelaria con intervención de los titulares afectados por la modificación, o en su defecto resolución judicial firme ordenando dicha rectificación, al estar los asientos practicados bajo la salvaguarda de los tribunales.

Al contemplarse como un supuesto especial de inmatriculación de fincas, no pueden aplicarse las reglas generales de la doble inmatriculación. Por tratarse de un sistema de reorganización de la propiedad, la doble inmatriculación debe resolverse en favor de la eliminación en el Registro de la finca que fue objeto de aportación, es decir la más antigua, y no la finca de reemplazo, es decir, la más moderna.

Artículos 1, 3, 20, 198, 201, 204 y 209 de la Ley Hipotecaria. Artículos 169 y siguientes y artículo 232 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario 118/1973. Ley Agraria de Castilla y León 1/2014 de 19 de marzo.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultados de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa (...)

La registradora, Amaia Naroa Precioso Aya Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Amaia Naroa Precioso Aya registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Sahagún a día dos de junio del dos mil veinticinco».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Valencia de don Juan, doña Marta de Benito Alonso, quien, el día 1 de julio de 2025 confirmó el defecto señalado en la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Sahagún.

IV

Contra la anterior nota de calificación, don I. G. F. interpuso recurso el día 12 de septiembre de 2025 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Que se dejen sin efecto las dos calificaciones registrales y se proceda a inscribir los bienes señalados en la escritura de adjudicación de herencia, en unión de otra de adición de herencia y subsanación».

V

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 25 de septiembre de 2025 y elevó 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de noviembre de 2001 y 22 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020.

1. La presente resolución tiene por objeto la solicitud de cancelación de una finca adjudicada en un expediente de concentración parcelaria por constancia de una doble inmatriculación. La registradora suspenda la inscripción por tratarse de un procedimiento de carácter administrativo no sujeto a modificación por voluntad de los adjudicatarios de las fincas de reemplazo, sino que se requiere un nuevo procedimiento en el que la autoridad competente proceda a la rectificación de los linderos geográficos de las fincas o dejando fuera del procedimiento de concentración nuevas zonas excluidas, no siendo aplicables las normas generales de doble inmatriculación.

2. Antes de examinar el fondo del recurso, debe resolverse una cuestión de índole procedimental, cual es la relativa a la extemporaneidad del mismo a la que se refiere la registradora en su informe, alegando que ha transcurrido el plazo de un mes desde la notificación al recurrente de la calificación —el día 4 de julio de 2025— hasta la fecha en que se presentó el recurso en la Sede de esta Dirección General —el día 7 de agosto de 2025—.

Sobre tal extremo, debe estimarse que el recurso no está presentado fuera de plazo, pues se interpuso el día 4 de agosto de 2025, mediante presentación del escrito de impugnación en determinada oficina del Servicio de Correos, como resulta del sello con fecha de entrada que consta en el mismo, y destinado a este Centro Directivo. Y es que debe recordarse que, conforme al artículo 327, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, el

recurso «(...) podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común», referencia que debe entenderse realizada al artículo 16.4.b) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, según el cual «los documentos que los interesados dirijan a los órganos de las Administraciones Públicas podrán presentarse: (...) b) En las oficinas de Correos, en la forma que reglamentariamente se establezca (...)».

3. En relación con 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 a su 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.

4. Respecto de la inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria cabe destacar que el artículo 235 del Decreto 118/1973 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».

5. 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, de 24 de junio, 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 regla general que prevé 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».

6. En el caso que motiva el presente recurso, de la escritura calificada y de la propia nota de calificación resulta que, en la escritura de subsanación, tras reconocer diversos errores, se solicita expresamente que se deje sin efecto la inscripción de la finca registral 7.004, finca de reemplazo de concentración parcelaria, por doble inmatriculación con respecto a las fincas 4.930, 6.142 y 6.143.

El recurso interpuesto se limita, a su vez, a pedir que se dejen sin efecto la calificación originaria y la sustitutoria, sin aportar argumentación sustancial distinta, de modo que la pretensión material del recurrente sigue siendo, en la práctica, cancelar el folio más moderno –el de la finca de reemplazo 7.004, inscrita en el año 2021– para mantener las fincas de origen, cuyos historiales se remontan a los años 1975, 1978 y 1990.

El artículo 209 de la Ley Hipotecaria, tal y como ha sido interpretado por este Centro Directivo, parte de la regla general de que, apreciada una doble inmatriculación, debe mantenerse, por lo común, la finca más antigua y depurarse el historial más moderno.

Sin embargo, tratándose de doble inmatriculación, con idéntico historial de titularidad y cargas, consecuencia de una concentración parcelaria, por la especial naturaleza del título administrativo, procede precisamente lo contrario: cancelar o rectificar, en su caso, las fincas de origen y mantener el historial de la finca de reemplazo, que es la que concentra la realidad jurídica resultante del procedimiento.

Por ello, el defecto señalado por la nota de calificación registral ha de ser confirmado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.