



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 20 de noviembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Casas-Ibáñez, por la que se suspende la inmatriculación a favor del Estado de una finca procedente de concentración parcelaria.**

*(BOE de 12 de diciembre de 2014)*

#### **SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Concentración parcelaria. Toma de posesión e inscripción. Finca considerada de propietario desconocido por la Administración. Existencia de un titular catastral.** Debe el registrador calificar entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, ahora bien, cuando la ley aplicable atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación no cabe su fiscalización, ya que la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo no permite al registrador, sobre la base de las alegaciones hechas por el interesado en el propio expediente, tener por incumplido un trámite ni contradecir la decisión que la propia Administración acuerde. En el supuesto de este expediente compete al delegado de Economía y Hacienda valorar la existencia de obstáculos que impidan la incorporación de la finca al patrimonio estatal y, en ese caso, elevar las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, pero habiendo decidido el citado órgano competente, dentro del procedimiento establecido y concediéndose audiencia al interesado, que procede la incorporación, no puede oponerse el registrador por una valoración diferente de las pruebas que obran en el expediente.

#### **PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 206.  
Ley 33/2003 (LPAP), arts. 17 y 49.  
Decreto 118/1973 (TR Ley de Reforma del Desarrollo Agrario), art. 205.  
RD 1373/2009 (Rgto. LPAP), disp. adic. segunda.

En el recurso interpuesto por don M. B. M., delegado provincial de Economía y Hacienda en Albacete, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Casas-Ibáñez, don Néstor Ventura Dembilio, por la que se suspende la inmatriculación a favor del Estado de una finca procedente de concentración parcelaria.

#### **Hechos**

I

Mediante certificación administrativa expedida el 4 de junio de 2014, por doña A. C. R., Jefa de la Sección de Patrimonio del Estado de la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Albacete, con el visto bueno de don M. B. M., Delegado Provincial de Economía y Hacienda en Albacete, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria y 205.3 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, en relación con los artículos 17, 36.3 y 49 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, se solicita la inmatriculación de una



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

parcela rústica procedente de concentración parcelaria, de propietario desconocido, a favor del Estado.

## II

Presentada la citada documentación en el Registro de la Propiedad de Casas-Ibáñez, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentada en este Registro de la Propiedad el día 5/06/2014 la precedente certificación de fecha 4/06/2014 expedida por doña A. C. R., Jefa de la Sección del Patrimonio del Estado de la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Albacete, la cual dio lugar al asiento 700 del Diario 62, se suspende la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos Mediante la precedente certificación administrativa, suscrita por doña A. C. R., Jefa de la Sección del Patrimonio del Estado de la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Albacete, con el visto bueno de don M. B. M., Delegado Provincial del Ministerio de Economía y Hacienda, y al amparo de lo dispuesto en los artículos 206 de la Ley Hipotecaria (LH) y 205.3 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (LRDA), en relación con los artículos 17, 36.3 y 49 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, se interesa la inmatriculación, como bien propio del Estado, de la finca de concentración parcelaria número 373 del polígono 506, del término municipal de Carcelén, por ser de propietario desconocido. Dicha finca, cuya referencia catastral es la 0202...00PK, estuvo catastrada a nombre de don R. G. R. hasta el día 8 de mayo de 2014, fecha en que se modificó la titularidad catastral a favor de la Dirección General del Patrimonio del Estado con efectos desde el día 18 de enero de 2014, tal y como resulta de la documentación presentada junto con la certificación. Se acompaña un oficio suscrito por el mismo don M. B. M. el 22 de octubre de 2013, en el que se informa, entre otras cuestiones, lo siguiente: "(...) Con fecha 2 de julio de 2013 D. R. G. R. –titular catastral– manifestó que la parcela antes de la concentración estaba formada por tres fincas, una de las cuales la adquirió en pago de unos trabajos, otra la obtuvo de su dueño por permuta con otra suya y la tercera pertenecía a un primo que se marchó a vivir a otra ciudad y el Ayuntamiento se la puso a su nombre, pero no tenía ninguna clase de documento que acreditase ninguno de los extremos citados. Solicitados los antecedentes catastrales al Catastro de Albacete, se informó que en lugar de la parcela 373 de Carcelén antes de la concentración existían dos parcelas, la 177 a nombre de D. F. M. S. y la 178 a nombre de D. J. G. M., a partir de 1999 figura como titular D. R. G. R.". A pesar de todo ello, en dicho oficio se acuerda la incorporación al Patrimonio de la Administración General del Estado de la parcela 373 del polígono 506 de Carcelén procedente de concentración parcelaria. Con todo lo expuesto, siendo el acuerdo de incorporación de la finca al Patrimonio del Estado de fecha 22 de octubre de 2013; figurando en esa fecha catastrada la finca a nombre de don R. G. R.; que así lo estuvo desde 1999; continuando catastrada a nombre de dicho señor hasta el día 8 de mayo de 2014 y que el mismo la ha poseído en concepto de dueño según se desprende de todo lo anterior, resulta por tanto plenamente aplicable el artículo 17.4 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que prescribe a la Administración General del Estado entablar, frente al poseedor en concepto de dueño, la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil. En cambio, no consta en la documentación presentada haberse entablado dicha acción. Se observa igualmente que con ocasión del cambio de la titularidad catastral se ha alterado también en el Catastro la superficie de la parcela, pasando de los 3.600 m<sup>2</sup> (36 áreas) que se le atribuían a esta finca en el acta de reorganización de la propiedad resultante de la concentración parcelaria, a los 3161m<sup>2</sup> (31 áreas y 61 centiáreas). Tratándose de una finca resultante o de reemplazo en una concentración parcelaria tal alteración está sujeta a los requisitos que prescriben los artículos 235 a 238 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, lo que implica que la alteración de superficie de esta finca de reemplazo necesita la autorización del órgano



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

autonómico competente en materia de concentración así como la remisión a este Registro del plano adicional correspondiente para su archivo. Sin embargo, no se acompaña tal autorización a la certificación presentada. Defectos y fundamentos de Derecho 1. En base a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, es necesario acreditar el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 17.4 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, el cual dispone que "Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil". De la documentación aportada no resulta haberse entablado tal acción frente a don R. G. R. 2. Es necesario acompañar la autorización de la alteración de la superficie de la finca de reemplazo número 373 del plano general de concentración de Carcelén, por parte de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de Castilla-La Mancha u órgano autonómico competente en materia de concentración, así como el plano adicional correspondiente para su archivo en el Registro, tal y como resulta de los artículos 237 y 238 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario en relación con el artículo 9.1.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria. La anterior nota de calificación negativa (...) Casas Ibáñez, catorce de julio del año dos mil catorce El registrador (firma ilegible). Fdo.: Néstor Ventura Dembilio».

### III

Contra la anterior calificación, don M. B. M., Delegado Provincial de Economía y Hacienda en Albacete, interpone recurso mediante escrito en el que hace constar lo siguiente: «1) Con fecha 27 de febrero de 2013 se realizó una visita por funcionarios de la Delegación a dicha parcela, entre otras y se constató que el terreno consistía en un erial y tenía varios almendros en situación de abandono. 2) D. R. G. R. manifestó a instancia nuestra que la actual parcela 373 anteriormente a la concentración parcelaria estaba constituida por tres parcelas, de las cuales una la obtuvo en permuta por otra, la segunda en pago de unos trabajos y la tercera era de un primo suyo, la cual fue puesta a su nombre por el Ayuntamiento de Carcelén. No posee ninguna clase de documento que fundamente estas afirmaciones y no cultiva la parcela. 3) Por el Catastro de Albacete se informó que la parcela 373 del polígono 506 estaba constituida anteriormente a la concentración por dos parcelas, no tres y que las mismas figuraban a nombre de D. F. M. S. y D. J. G. M. 4) Por la Abogacía del Estado de Albacete se emitió informe el 15 de octubre de 2013, por el que se estimaba procedente la incorporación de la parcela al patrimonio de la Administración General del Estado, ya que la misma no estaba siendo ocupada ni cultivada por nadie, ni podía acreditarse que existiera un titular con mejor derecho que el Estado, no habiéndose suscitado tampoco cuestión sobre la identificación de la parcela y su situación posesoria. 5) El Delegado Provincial de Economía y Hacienda de Albacete, dictó acuerdo con fecha 22 de octubre de 2013, por el que se dispuso la incorporación de la parcela 373 del polígono 506 al patrimonio de la Administración General del Estado, comunicándolo al Catastro de Albacete para el cambio de titularidad. 6) Con fecha 8 de mayo de 2014 dicho Catastro comunicó a D. R. G. R. la alteración de la titularidad efectuada a favor del Estado, sin que el mismo realizara ninguna alegación contra la misma. 7) De conformidad con el informe de la Abogacía del Estado de fecha 27 de agosto actual, estimamos que no puede deducirse la propiedad de la parcela a favor de D. R. G. R. por el mero hecho de aparecer su nombre en el Catastro, el cual admitió no haberlo solicitado nunca, ya que no rige para el Catastro la presunción de titularidad y posesión que para el Registro de la Propiedad establece el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, ni la jurisprudencia le confiere el valor de otorgar la presunción de posesión a título de dueño, definiéndose su naturaleza como registro puramente administrativo según lo establecido en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario». Finaliza solicitando la revocación de la nota de calificación. Se



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

acompaña el informe del abogado del Estado jefe de Albacete de 27 de agosto de 2014 a que hace referencia el escrito de recurso.

#### IV

El registrador de la Propiedad de Casas-Ibáñez, don Néstor Ventura Dembilio, emite su informe, manteniendo íntegramente su calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

#### **Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 y 206 de la Ley Hipotecaria; 205 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 17 y 49 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la disposición adicional segunda del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de abril de 1995; 27 de enero de 1998; 27 de marzo de 1999; 31 de julio de 2001; 31 de marzo de 2005; 31 de octubre de 2011; 1 de junio de 2012, y 12 de febrero y 11 de julio de 2014.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este recurso los siguientes:

Mediante Acta de Reorganización de la Propiedad autorizada por Resolución de 17 de junio de 2002 de la Dirección General de Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, se consideró la finca número 373 del polígono 6 de propietario desconocido.

El 5 de noviembre de 2012, el Director general de Infraestructuras y Desarrollo Rural de la Consejería de Agricultura remitió a la Subdirección General de Patrimonio comunicación relativa a lo dispuesto en el artículo 205.3 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, en la que se indicaba que había transcurrido el plazo de cinco años a que hace referencia el citado artículo y que no constaba situación posesoria de la citada finca. La parcela se corresponde actualmente con la 373 del polígono 506 catastral.

La Administración del Estado comprobó la situación posesoria mediante visita efectuada por el secretario general de la Delegación de Economía y Hacienda de Albacete, la jefa de la sección del Patrimonio del Estado y el técnico de Inspección Rústica del Catastro de Albacete, el 27 de febrero de 2013, haciendo constar que el terreno consiste en un erial con varios almendros abandonados. Igualmente se requirió al alcalde y al propietario colindante información sobre la titularidad de la parcela.

La parcela ha figurado en el catastro a favor de don R. G. R. desde 1999, por lo que el delegado provincial de Economía y Hacienda le dirigió escrito en el que, después de informarle de que por la comprobación efectuada resulta que la parcela no está cultivada, se le solicita que informe acerca de la existencia de documentación que acredite su derecho sobre la parcela o manifieste si hay un error catastral.

A este requerimiento el referido don R. G. R. contesta indicando que la finca, anteriormente a la concentración, estaba formada por tres partes: una recibida en pago de unos trabajos realizados al matrimonio dueño de la misma, otra permutada por otra del dueño de ese trozo y la tercera propiedad de un familiar suyo que vive fuera del término municipal



hace muchos años, afirmando que este último trozo fue «puesto a su nombre» por el Ayuntamiento de Carcelén.

El técnico de Inspección de Rústica de la Gerencia del Catastro remite certificación de fecha 5 de agosto de 2013 en la que informa de que con anterioridad a la concentración la finca se correspondía con las parcelas 177 y 178 del polígono 18 cuyos titulares eran don F. M. S. y don J. G. M.

El 15 de octubre de 2013, el abogado del Estado jefe, don J. R. M., emite el preceptivo informe, siendo favorable a la incorporación de la finca al Patrimonio del Estado, dado que el titular catastral reconoce que no tiene título de propiedad, no la cultiva, y no se suscita cuestión sobre la identificación y sobre su situación posesoria.

El 22 de octubre de 2013 se dicta acuerdo de incorporación al Patrimonio del Estado de la parcela 373 del polígono 506, por el delegado provincial de Economía y Hacienda de Albacete, don M. B. M.

Finalmente se promueve, por la Delegación Provincial de Economía y Hacienda de Albacete, la alteración de la titularidad catastral, la cual se produce con efectos desde el 18 de enero de 2014.

2. El presente recurso se circunscribe al primero de los defectos de la nota de calificación, único a que hace referencia el escrito de recurso. Entiende el registrador que resultando de los datos obrantes en la documentación aportada al Registro la posesión en concepto de dueño por parte de don R. G. R., resulta plenamente aplicable el artículo 17.4 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas que prescribe a la Administración General del Estado entablar, frente al poseedor en concepto de dueño, la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil. Por el contrario el recurrente entiende probado en el expediente que el titular catastral ni posee ni tiene título que le otorgue derecho alguno sobre la finca, señalando que el hecho de que conste catastrada la misma a su favor no implica presunción posesoria. En este sentido el informe de la Abogacía del Estado, destaca la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

3. La calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario). En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos. En efecto, ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr., entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los



actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr., entre otras, las Resoluciones citadas en «Vistos»).

4. En el supuesto de hecho de este expediente, se ha llevado a cabo la tramitación conforme a lo dispuesto en la legislación que le es de directa aplicación, como ha quedado expuesto anteriormente, y debe tenerse en cuenta especialmente el contenido de la disposición adicional segunda del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas que establece: «Concentración parcelaria. Para la toma de posesión e inscripción de las fincas procedentes de concentraciones parcelarias en las que se asignen a la Administración General del Estado fincas de reemplazo de otras carentes de titular, una vez cumplido el plazo de cinco años desde la suscripción del acta de protocolización de reordenación de la propiedad, previsto en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por el Decreto 118/1973, de 12 de enero, la Unidad de Patrimonio de la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente procederá a la identificación de la finca y a la comprobación de su situación posesoria. Si de estas actuaciones no se dedujera obstáculo alguno, el Delegado de Economía y Hacienda acordará la incorporación al patrimonio de la Administración General del Estado de la finca, su inscripción en el Registro de la Propiedad y su incorporación al Catastro y al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado. En caso contrario se elevarán las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, quien resolverá lo que proceda, pudiendo instar ante el órgano de la Comunidad Autónoma que acordó la asignación que proceda a la adopción de las medidas pertinentes, incluida en su caso la revocación de la misma.»

Mediante acuerdo de 22 de octubre de 2013 dictado por el delegado provincial de Economía y Hacienda de Albacete y examinadas todas las actuaciones llevadas a cabo, se decide la incorporación al Patrimonio del Estado de la parcela 373 del polígono 506.

Como se ha dicho anteriormente debe el registrador calificar entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido y los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, ahora bien, cuando la ley aplicable atribuye a la Administración Pública cierto margen de apreciación no cabe su fiscalización, ya que la calificación de los trámites esenciales del procedimiento administrativo no permite al registrador, sobre la base de las alegaciones hechas por el interesado en el propio expediente, tener por incumplido un trámite ni contradecir la decisión que la propia Administración acuerde.

En el supuesto de este expediente compete al delegado de Economía y Hacienda valorar la existencia de obstáculos que impidan la incorporación de la finca al patrimonio estatal y, en ese caso, elevar las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, pero habiendo decidido el citado órgano competente, dentro del procedimiento establecido y concediéndose audiencia al interesado, que procede la incorporación, no puede oponerse el registrador por una valoración diferente de las pruebas que obran en el expediente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, 20 de noviembre de 2014. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.