

Resolución de 8 de abril de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Mondoñedo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

(BOE de 21 de mayo de 2025)

Registro de la Propiedad. Obra nueva declarada en escritura. Concentración parcelaria. Coincidencia entre fincas.

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.

Respecto de la **inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria** cabe destacar que todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la ley, 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. 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 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. Pero 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.

En el recurso interpuesto por don Borja Franco Guembe, notario de Sarria, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Mondoñedo, don Alberto Núñez Doval, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

Mediante escritura autorizada el día 2 de septiembre de 2024 por el notario de Sarria, don Borja Franco Guembe, con el número 521 de protocolo, doña H. V. L. declaraba una obra nueva por antigüedad sobre una finca de su propiedad –de la que figuraba inscrita a su favor la nuda propiedad y respecto de la que solicitaba la cancelación del usufructo por fallecimiento de los usufructuarios en la misma escritura–.

La edificación declarada constaba de planta baja y una planta alta y ocupaba una superficie de la parcela de 123 metros cuadrados. Se acreditaba la antigüedad de la edificación, del año 1934, y su descripción coincidente con el título mediante certificación catastral descriptiva y gráfica.

La finca sobre la que se declaraba la obra nueva se formó en un procedimiento de concentración parcelaria, linda por sur y oeste con camino y por norte y este con otras fincas de la concentración, tenía una superficie de 4.650 metros cuadrados y según su propia descripción registral en ella existía una construcción.

II

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

«Nota de calificación.

Calificado por don Alberto Núñez Doval, Registrador accidental de la Propiedad de Mondoñedo (Lugo) el documento a que se hace referencia en los Hechos de esta nota, y tras examinar los antecedentes del Registro, resultan los siguientes:

Hechos.

El documento objeto de la presente calificación que tiene el número de entrada 5692/2024 y que fue presentado a las once horas y dos minutos del día 26 de noviembre de 2024, asiento 1271 del Diario 2024, se trata de una escritura autorizada con el número de protocolo 521/2024, por el Notario de Sarria, Don Borja Franco Guembe, el día dos de septiembre del año dos mil veinticuatro, por la que Doña H. V. L., dueña de la finca número 19644 del término municipal de Pastoriza, declara haber construido sobre la misma una construcción de planta baja y alta con una superficie total construida de 178 m².

Fundamentos de Derecho.

Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación –entre otros extremos– a “los obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos” y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la ley y este reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

Las cuestiones jurídicas que se plantean en el documento objeto de calificación y que se encuentran relacionadas son las siguientes:

– Posibilidad de llevar a cabo la declaración de obra pretendida en la finca de concentración cuando la misma ocupa terreno excluido de concentración parcelaria.

Hay que tener en cuenta que la concentración parcelaria trata de evitar la fragmentación histórica de la propiedad de la tierra que obstaculiza el crecimiento de las granjas, el uso de la maquinaria y el uso óptimo de la superficie. Los procesos de concentración de la tierra están

destinados a lograr una superficie de las parcelas que permita el uso agrícola adaptado a las necesidades de la agricultura y los bosques de cada área. La competencia de esta materia corresponde a Medio Rural y solamente tiene competencia en lo que se refiere al suelo rústico, no al suelo destinado a otros usos. La normativa por la que se regula esta materia es la ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia. En dicha normativa y en cuanto a lo que aquí interesa cabe destacar que básicamente y en líneas generales la concentración parcelaria pretende lograr una reordenación del territorio que dé lugar a explotaciones ordenadas para acabar con el minifundismo y optimizar las fincas. Dicha reordenación se lleva a cabo en atención a unas bases que dan lugar a los planos de reorganización de la propiedad –dado que se llevan a cabo por estructuras agrarias con competencia en suelo rústico– que se realizan computando solamente la superficie rústica de las fincas que es la efectivamente aportada a concentración parcelaria. Ello porque durante el proceso de concentración parcelaria las investigaciones jurídicas que se llevan a cabo para determinar los titulares de las fincas de origen a los que les serán entregadas las fincas de reemplazo son limitadas a la competencia de concentración parcelaria, esto es, a la superficie rústica.

Por tanto, en ningún caso se investiga la titularidad y pertenencia de las posibles edificaciones existentes en el suelo rural que, por no ser aportado a la concentración parcelaria, tampoco se computa dicha superficie en la de la finca de resultado con la que eventualmente pueda llegar a colindar o resultar integrada fruto del proceso de readjudicación de dichas fincas. En definitiva, la superficie [sic] de las edificaciones que se encuentran dentro de las fincas de concentración parcelaria no se tienen en cuenta a la hora de elaborar los planos de concentración. Son excluidos o dicho de un modo más preciso son fincas distintas que lindan con la finca de concentración. En ocasiones ese lindero es exterior, esto es la finca linda al norte, sur este, oeste con excluido y así consta en la descripción de la finca que linda al norte, sur etc. con construcción. Otras veces como en la escritura objeto de calificación las construcciones se encuentran en medio de la finca de concentración, rodeadas por ellas formando un enclavado o lindero interno. Muestra de ello es que, cuando se adjudican los títulos de concentración, se indica someramente la existencia de las mismas pero indicando simplemente que se encuentran enclavadas dentro de la finca sin hacer referencia ni a la eventual titularidad de las mismas que no ha sido investigada, ni a la superficie de las mismas que tampoco se computa por concentración parcelaria al tener insistimos su competencia limitada al suelo rural.

Tras el proceso de concentración los propietarios deben adjudicarse en fincas de reemplazo una superficie equivalente en clase y dimensiones a las parcelas aportadas, por lo que lógicamente si sólo cabe la aportación de fincas rústicas las que se le adjudiquen en reemplazo excluirían las superficies destinadas a otro uso; en este sentido el Tribunal Supremo en Sentencias de 29 de enero de 1999 y 14 de febrero de 1983 reiteran la exclusión de fincas urbanas en procesos de concentración parcelaria. Estando pues excluidas de tal proceso, se hace necesaria la inmatriculación de las superficies de las mismas, inmatriculación de quebe [sic] someterse a las normas del artículo 205 y siguientes de la ley hipotecaria. Ciertamente que la referencia en la finca de que tiene enclavadas construcciones no es muy afortunada pues pudiera inducir a confusión siendo aconsejable que más que hacer referencia a la edificación se hiciera referencia a la existencia de un lindero interno de la finca que es propiamente el excluido de la concentración.

A mayor abundamiento y según consta archivado en los legajos de esta oficina, conforme a certificación expedida por Doña M. P. F., Jefa del servicio de infraestructuras agrarias de la jefatura territorial de la consejería de medio rural de Lugo, consta que las actuaciones inherentes a la concentración parcelaria no afectaron a las construcciones que pudiera haber en las parcelas de origen y, por lo tanto, en las fincas de reemplazo configuradas en el acuerdo.

Tradicionalmente ha generado cierta confusión el hecho de que los títulos de concentración, para referirse a las edificaciones excluidas, se refirieran a ellas como enclavados.

Hoy en día resulta la cuestión aclarada de forma indubitada sobre la forma de proceder. Así, los procesos de reorganización de la propiedad que se llevan a cabo tras la reforma legislativa de 2015 acompañan, junto con la descripción literaria de las fincas, sus coordenadas donde, en caso de existir enclavados en las fincas, dichos enclavados no aparecen como parte de la finca sino que quedan como huecos excluidos no computando su superficie en la finca de

concentración. Y al georreferenciar las fincas de concentración con sus coordenadas se observa que dichos enclavados quedan excluidos de la superficie de la parcela al no formar parte de las mismas.

Ello, en lo que al caso objeto de calificación se refiere, nos lleva a plantearnos la posibilidad de declarar obras en finca de concentración, no las realizadas con posterioridad [sic] a la concentración parcelaria, sino la declaración de obras de construcciones ya existentes que no forman parte de la finca de concentración. Resulta de lo que venimos sosteniendo que no sería admisible dicha declaración sino que es necesario llevar a cabo la inmatriculación de la edificación para que la superficie de la misma se refleje registralmente y cumplir además con todas las cautelas que exige la normativa en materia de inmatriculación en orden a la investigación [sic] de la titularidad de dicha edificación a través de la exigencia del doble título o, en su defecto, título público y acta de notoriedad junto con la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica y demás requisitos inmatriculadores. Además podrá acudir al expediente de dominio para inmatricular recogido en la ley hipotecaria.

Así, en el plano de la concentración parcelaria, consta que la finca 1-60 tiene un lindero interno al tener enclavada una construcción como resultaría del sombreado del plano que refleja los excluidos. Este dato ha sido tomado del propio plano de la concentración al no acompañarse el título a la escritura. Además y a efectos de la identificación de la edificación como enclavado y, por tanto, excluido sujeto a inmatriculación, se han tenido en cuenta sus coordenadas. Así y de acuerdo con los artículos 9, 199 y 202 tanto en el caso de inmatriculación de fincas como declaración de obra es necesario la incorporación de las coordenadas de la edificación. Y tomadas las coordenadas del catastro cuya declaración de obra se pretende resulta que la misma se encuentra ubicada en la misma zona en que el plano de concentración marca el excluido de la concentración parcelaria. De todo lo anteriormente expuesto resulta que la obra se ubicaría en una finca enclavada que ha de ser inmatriculada.

Otro parámetro de valoración la encontramos en la certificación catastral que refleja como año de antigüedad el 1934, si bien, consta en su desglose la existencia de reforma en 2004, según el propio catastro. Ello viene a corroborar que la antigüedad de las [sic] edificación es anterior a la concentración parcelaria, luego forma parte del excluido al ser una edificación preexistente.

En base a lo expuesto:

Acuerdo.

Suspender la inscripción pretendida en base a los hechos y fundamentos de derecho expresados.

Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título por sesenta días hábiles a partir de la última notificación efectuada de la presente calificación.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados desde esta fecha.

El interesado tiene derecho (...).

En Mondoñedo, a la fecha de la firma electrónica. Firmado por don Alberto Núñez Doval, Registrador accidental de la Propiedad de Mondoñedo. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Núñez Doval registrador/a accidental de Registro de Propiedad de Mondoñedo a día doce de diciembre del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Borja Franco Guembe, notario de Sarria, interpuso recurso el día 16 de enero de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos y fundamentos de Derecho.

Primero. (...).

Segundo. En dicha calificación, se deniega la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva porque la edificación se encuentra sobre suelo sin inmatricular.

Y llega el Registrador a esta conclusión en base a un sombreado del plano de concentración parcelaria señalando que la finca tiene un lindero interno. Textualmente el Registrador indica:

“Así, en el plano de la concentración parcelaria, consta que la finca 1-60 tiene un lindero interno al tener enclavada una construcción como resultaría del sombreado del plano que refleja los excluidos. Este dato ha sido tomado del propio plano de la concentración al no acompañarse el título a la escritura.”

Tercero. Esta calificación no se ajusta a lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ya que la calificación del Registrador no se ajusta a lo que resulta del contenido del asiento del Registro referente a la finca 1944.

A continuación se transcribe la descripción de dicha finca según resulta de la nota simple incorporada a la escritura:

“Rústica, Secano, finca 1-60 del plano, en (...) Linda: norte, 1-58 de L. F. R.; sur y oeste, camino; y este, 1-61 de G. R. P. Mide cuarenta y seis áreas cincuenta centiáreas. Existe una edificación. Indivisible.”

Cuarto. De descripción de la finca del Registro antes transcrita podemos llegar a las siguientes conclusiones:

a) La finca registral no tiene linderos internos, enclavados o excluidos.

Por lo tanto, en la finca en la que se está declarando la obra nueva, no existe espacio sin inmatricular ya que no se indica la existencia de linderos internos, enclavados o excluidos.

En consecuencia no puede inmatricularse el espacio ocupado por la construcción que se pretende inscribir como indica el Registrador.

b) El asiento registral indica que existe una edificación.

El Asiento del Registro, indica que en la finca existe una edificación.

En ningún caso, se menciona que la edificación sea un enclavado o elemento excluido de la propia finca como sostiene el Registrador.

Y es precisamente esta edificación a que se refiere el Asiento del Registro la que se pretende hacer constar de forma pormenorizada por medio de la inscripción de la obra nueva. Haciendo así más completo el asiento que ya refleja la existencia de una edificación.

c) Del asiento se indica que la finca mide cuatro mil seiscientos cincuenta metros cuadrados (4.650 m²).

De las certificaciones catastrales incorporadas a la escritura, se observa que la finca tiene una superficie de cuatro mil seiscientos sesenta y seis metros cuadrados (4.666 m²). (4.523 m² de la referencia 27044Y001000600000AW más 123 m² de la referencia 000100300PH38H0001PT).

Siendo por tanto una diferencia de cabida entre la cartografía catastral y el asiento del Registro de dieciséis metros cuadrados (16 m²). Diferencia de un 0,344 %; muy inferior al 5 % de cabida y por tanto no necesita la tramitación de ningún expediente de rectificación para su constancia en el Registro como indica el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

De todo ello, se infiere que la descripción de la finca del Registro, se identifica con la cartografía catastral a que se refieren ambas referencias catastrales. Y en consecuencia la edificación, necesariamente recae sobre suelo inmatriculado.

Quinto. Así, y sobre la base de la descripción de la finca según resulta del Asiento del Registro, entendemos que la calificación negativa del Registrador es equivocada y no se ajusta al referido artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y vulnera las importantes presunciones del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Ya que el registrador está calificando en base al plano de concentración parcelaria y no en atención al contenido del Asiento del Registro como exige la ley.

Negar la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva, sería afirmar que los asientos del Registro son papel mojado y deben sucumbir ante el contenido de ciertos planos, en este caso y a juicio del Registrador del plano de concentración parcelaria.

Por tanto, esta parte considera que procede la inscripción de la obra nueva por antigüedad que refleja la escritura. Ya que al amparo del contenido del Registro se infiere que la construcción se encuentra en la misma finca y no sobre suelo no inmatriculado.»

IV

El registrador de la Propiedad titular de Mondoñedo, don Santiago Amor Cacheiro, emitió informe el día 21 de enero de 2025 confirmando la nota de calificación emitida por el registrador de la Propiedad accidental y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 198 y 202 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; 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 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, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2019.

1. La cuestión que se debate en este expediente consiste en determinar si en un supuesto particular la porción de terreno ocupada por una obra nueva declarada en una escritura cuya inscripción se pretende se encuentra o no inmatriculada en el Registro.

Considera el registrador de la Propiedad que dicha porción de terreno no se encuentra inmatriculada en el Registro, por entender que fue excluida de la concentración parcelaria y que por tanto no forma parte de la finca sobre la que se declara la obra nueva, con base en los siguientes fundamentos: a) los planos de la concentración parcelaria, en los que aparece sombreada la edificación en cuestión, lo cual para el registrador significa que la finca tiene un lindero interno al tener enclavada una construcción; b) porque –según afirma– la superficie de las edificaciones que se encuentran dentro de las fincas de concentración parcelaria no se tiene en cuenta a la hora de elaborar los planos de concentración y es excluida de esta, de modo que son fincas distintas que lindan con la finca de concentración –en ocasiones, como es este caso, rodeadas por la finca de concentración, como un enclavado o lindero interno–, citando, a mayor abundamiento, una certificación archivada en el Registro expedida por la jefa del Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Jefatura Territorial de la consejería de Medio Rural de Lugo, donde consta que las actuaciones inherentes a la concentración parcelaria no afectaron a las construcciones que pudiera haber en las parcelas de origen y, por lo tanto, en las fincas de reemplazo configuradas en el acuerdo; c) porque del mismo modo que la concentración parcelaria solo afecta a fincas rústicas, las fincas de resultado originadas por esta también han de ser rústicas, sin que puedan ser urbanas, citando jurisprudencia del Tribunal Supremo que reitera la exclusión de fincas urbanas en procesos de concentración parcelaria, y d) porque de la

certificación catastral resulta que la edificación tiene una antigüedad del año 1934, aunque fue objeto de reforma en el año 2004, lo cual, a su juicio, evidencia que es una edificación preexistente y que por ello fue excluida de la concentración.

En contrario, el notario recurrente sostiene que la calificación no se ha realizado de acuerdo con lo que reflejan los asientos registrales, ya que la finca registral sobre la que se declara la obra nueva no tiene, según su descripción, linderos internos, enclavados o excluidos, porque el asiento registral indica que existe una edificación, sin que en ningún caso se mencione que esta sea un enclavado o elemento excluido de la propia finca, y porque la diferencia entre la superficie registral de la finca —4.650 metros cuadrados— y la que resulta de Catastro —4.666 metros cuadrados, resultado de sumar las dos referencias catastrales con las que se dice que corresponde, si bien este resultado que expone es erróneo, como después se dirá— representa un 0,344 % de la superficie inscrita, porcentaje muy inferior al 5 % al que se refiere el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria como simple rectificación de superficie.

2. La concentración parcelaria consta regulada con detalle en el título VI del libro III 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.

3. Respecto de la inscripción registral del procedimiento de concentración parcelaria cabe destacar que el artículo 235 señala que «todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente ley, especialmente por el artículo 183, a las parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican, aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a nombre de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración». Y que «los Registradores de la Propiedad practicarán los asientos, primeros de las fincas de reemplazo y de las situaciones jurídicas y, derechos reales que afecten a la misma y hayan quedado determinados o constituidos en el expediente de concentración, conforme a las normas establecidas en la presente ley, sin que puedan denegar o suspender la inscripción por defectos distintos de la incompetencia de los órganos, de la inadecuación de la clase del procedimiento, de la inobservancia de formalidades extrínsecas del documento presentado o de los obstáculos que surjan del Registro, distintos de los asientos de las antiguas parcelas».

La aplicación de tales preceptos tiene como resultado la existencia de supuestos de doble inmatriculación entre fincas de origen sujetas a concentración y fincas de reemplazo resultantes de la concentración, ya que no se deja constancia registral en el folio de las fincas de origen del hecho de que estén afectadas por un procedimiento de concentración parcelaria, ni posteriormente al tiempo de la inscripción de las actas de reorganización se cancela el folio real de dichas fincas de origen, y tampoco se refleja cuál o cuáles sean las concretas fincas de reemplazo adjudicadas por subrogación real en equivalencia o correspondencia con las fincas de origen aportadas al procedimiento.

Lo que sí es posible, en sentido contrario, es acreditar y hacer constar que una determinada finca concreta queda excluida del procedimiento de concentración parcelaria. A estos efectos, el

artículo 207.5 prevé que «el carácter de finca excluida de la concentración parcelaria se podrá expresar en el Registro al inscribir cualquier título en que así se consigne bajo la responsabilidad del funcionario autorizante, o en nota marginal practicada por constarle directamente al Registrador, o en virtud de certificación del Instituto o acta notarial».

Pero la regla general es la de que, conforme al artículo 207.2 «los Registradores de la Propiedad, en las notas de despacho que extiendan sobre los títulos relativos a fincas rústicas situadas en términos municipales afectadas por la concentración y en las certificaciones relativas a las mismas, indicarán, en su caso, la existencia de la concentración, salvo que les conste que están excluidas de ella, o que sean ya fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración», con lo cual, no constando si una finca estaba o no incluida en el procedimiento de concentración, se introducía en la publicidad registral un elemento de incertidumbre absoluta al respecto, con la consiguiente inseguridad jurídica.

4. En el supuesto de este expediente, tal como defiende el notario recurrente en su escrito de recurso, de la descripción registral de la finca no resulta que la edificación que se pretende inscribir sobre la finca quedase excluida de esta como finca resultante de la concentración parcelaria, sino más bien al contrario: la finca no tiene ningún lindero o enclavado interior, y sus linderos son solo por sur y oeste con camino, y por norte y este con otras fincas de la concentración; de su descripción registral resulta con toda claridad que en ella existe una edificación —que, como afirma el recurrente, es precisamente aquella que se declara en la escritura, para pormenorizar y detallar la edificación que ya consta sobre la finca en el Registro; y la superficie registral de la finca —4.650 metros cuadrados— es prácticamente idéntica a la suma de las dos parcelas catastrales con las que se dice que corresponde —4.646 metros cuadrados metros cuadrados (no 4.666 metros cuadrados como por error señala el notario en su recurso), resultado de sumar la referencia catastral donde se encuentra la edificación, de 153 metros cuadrados, y la referencia catastral del terreno que la rodea, de 4.523 metros cuadrados, lo cual supone una diferencia entre la superficie registral y la catastral de 4 metros cuadrados, que representan un 0,086 % de la cabida inscrita. Si se considerase que la finca registral se corresponde solo con la segunda de dichas referencias catastrales, la diferencia entre la superficie registral y la catastral sería en cambio de 127 metros cuadrados, es decir, prácticamente igual a la superficie ocupada por la edificación, por lo que estos datos también conducen a la conclusión de que la porción ocupada por la edificación ya está inmatriculada en el Registro y, de hecho, también está inscrita una edificación sobre la finca.

A pesar de que el sombreado de la edificación en el plano lleve al registrador a concluir que esta fue excluida de la concentración, dicho sombreado admite otras interpretaciones, como simplemente la de que allí existe una edificación, que de hecho fue lo que se reflejó en la finca de resultado. Por otro lado, se trata de un supuesto diferente al resuelto por esta Dirección General en fecha 22 de abril de 2019, donde constaba en la finca de resultado de una concentración que esta tiene enclavadas varias edificaciones, a diferencia de este supuesto, donde en la descripción registral de la finca consta de manera expresa «existe una edificación».

Además, el registrador titular en su informe señala que se encuentra disponible un visor «on line» de concentraciones parcelarias de la Xunta de Galicia, en el que las zonas concentradas aparecen en rojo, y él mismo afirma que en ese visor se puede apreciar fácilmente que la finca en cuestión fue objeto de concentración parcelaria. Pues bien, de consulta a ese visor se ve que efectivamente toda la finca, incluida la edificación, fue objeto de concentración parcelaria, pues toda ella aparece en rojo, sin que se aprecie que haya quedado excluida la porción ocupada por la edificación, pues como ya se ha dicho, también esta aparece en rojo, sin que haya dentro de esa finca ninguna zona excluida, en otro color.

El hecho de que la edificación tenga la consideración de urbana en Catastro tampoco es determinante, porque la calificación que reciben las fincas en Catastro lo es solo a efectos fiscales o tributarios, en ningún caso a efectos urbanísticos, donde es el correspondiente plan de ordenación urbanística el que determina si la finca es rústica o urbana. Siendo perfectamente posible, por otro lado, que existan edificaciones en suelo rústico, de modo que no se puede entender que las edificaciones están de manera automática excluidas de una concentración parcelaria.

Afirma también el registrador en su nota que, según certificación expedida por la jefa del Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Jefatura Territorial de la Consejería de Medio Rural

de Lugo archivada en los legajos del Registro, las actuaciones inherentes a la concentración parcelaria no afectaron a las construcciones que pudiera haber en las parcelas de origen y, por lo tanto, en las fincas de reemplazo configuradas en el acuerdo. El hecho de que las actuaciones de la concentración no afectaran a las construcciones existente también puede ser interpretado en el sentido de que estas construcciones no necesitaron ser demolidas, modificadas o desplazadas, como sucede en ocasiones en las concentraciones. Y, en cualquier caso, aun cuando se le atribuyese el sentido de que las construcciones quedaron excluidas de la concentración, ello resulta contradicho por el contenido del asiento registral, donde no figura ningún enclavado o lindero interior de la finca, su superficie es prácticamente igual a la de catastro, incluida la edificación, y sobre todo, en la finca existe una construcción.

Todo ello conduce por tanto a la conclusión de que la porción ocupada por la edificación que se declara en la escritura ya se encuentra inmatriculada en el Registro y que, por tanto, es posible inscribir dicha declaración de obra nueva.

Por los motivos expuestos, 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, 8 de abril de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.