

B) RESOLUCIONES COMENTADAS

Por FRANCISCO CORRAL DUEÑAS, JUAN JOSÉ PRETEL SERRANO,
MARÍA GOÑI RODRÍGUEZ DE ALMEIDA e ISABEL DE LA IGLESIA MONJE

CONCENTRACION PARCELARIA. PROCEDIMIENTO EJECUTIVO SOBRE FINCAS DE PROCEDENCIA. DOBLE INMATRICULACION CON LAS DE REEMPLAZO.—NO SE PUEDE NEGAR LA EJECUCION SOBRE DETERMINADA FINCA REGISTRAL SO PRETEXTO DE QUE ESTA SE APORTO A LA CONCENTRACION PARCELARIA, AL NO EXISTIR ASIENTO QUE MENOSCABE LA PRESUNCION DE LA PERTENENCIA DEL DERECHO INSCRITO. SI SE DA LA DOBLE INMATRICULACION DEBERAN SEGUIRSE LAS VIAS PREVENTIVAS ESTABLECIDAS EN LA LEGISLACION HIPOTECARIA PARA REMEDIAR EL DEFECTO (ARTS. 42 Y 313 DEL REGLAMENTO HIPOTECARIO). (RESOLUCIÓN DE 22 DE NOVIEMBRE DE 2001. BOE DE 25 DE ENERO DE 2002.)

RESOLUCION de 22 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen B. G., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela, don Julio Guelbenzu Valdés a inscribir un testimonio de Auto de adjudicación de dos fincas en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Pedro Luis Arregui Salinas, en representación de doña María del Carmen B. G., contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela, don Julio Guelbenzu Valdés a inscribir un testimonio de Auto de adjudicación de dos fincas en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. En procedimiento de menor cuantía número 200/93 seguido a instancia de doña María del Carmen B. G., contra don Jesús S. N., sobre reclamación de cantidad, se dictó Auto el día 27 de noviembre de 1996, por el que se adjudicó a la demandante dos de las fincas previamente embargadas al deudor, las registrales 725 y 1.159 del Registro de la Propiedad de Tudela número 1, situadas en el término municipal de Fontellas.

II. Presentado el testimonio del referido Auto en el Registro de la Propiedad número 1 de Tudela, fue calificado con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por el siguiente defecto: Las fincas adjudicadas en el procedimiento, inscritas al tomo 1.184, libro 13 de Fontellas, folio 198, finca 725, y al tomo 1.878, libro 22 de dicha villa, folio 109, finca 1.159, fueron incluidas en la concentración parcelaria de Fontellas, según acta de reorganización de la propiedad de Fontellas aprobada por la Dirección del Instituto del Suelo y Concentración Parcelaria de Navarra, con fecha 21 de noviembre de 1988, con los efectos señalados en el artículo 230 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, de tal modo que al deudor, don Jesús S. N., se le adjudicaron las fincas de reemplazo inscritas con los números 1.584, 1.585 y 1.586, a los folios 179, 181 y 183 del tomo 2.630, libro 29 de Fontellas, que transmitió posteriormente a terceras personas, sin que el embargo fuese trasladado por el Servicio de Concentración Parcelaria a las indicadas fincas de reemplazo. No se tomó anotación. Tudela, 18 de junio de 1997. El Registrador». Sigue firma.

III. El Procurador de los Tribunales, don Pedro Luis Arregui Salinas, en representación de doña María del Carmen B. G., interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó: Que resulta ilógico que se señale por el Registrador el no traslado de la anotación preventiva de embargo por el Servicio de Concentración Parcelaria a las fincas 1.584, 1.585 y 1.586, puesto que la anotación se extendió directamente en virtud de mandamiento judicial sobre las fincas 725 y 1.159 cuando ya existían las fincas 1.584, 1.585 y 1.586 resultantes de la concentración parcelaria y viviendo «registralmente» y coetáneamente con la 725 y 1.159, no afectadas por tal concentración en cuanto resulta de los datos del Registro. Que en cuanto a que las fincas resultantes de la concentración parcelaria han sido transmitidas a terceras personas, la calificación parte de que las fincas adjudicadas se han convertido en aquéllas, aun cuando no lo justifica. La transmisión a terceros de las primeras fincas resulta de datos registrales, pero también resulta de datos registrales la existencia de las adjudicadas, con una hipoteca pesando sobre las mismas, inscrita en el año 1989, después de haberse llevado a efecto la concentración parcelaria, y cancelada en 1994, lo cual motivó que se solicitara el embargo y toda la tramitación posterior, basándose en el carácter público del Registro y en los datos por él mismo facilitados. Que la afirmación de que las registrales 725 y 1.159 fueron incluidas en la concentración parcelaria de Fontellas, se contradice con la historia de ambas fincas reflejada en el folio abierto a cada una de ellas y no cerrado al dejar de existir jurídicamente tales fincas, lo cual debería haberse hecho de ser cierta la afirmación de la calificación registral, y si no se ha cerrado es que continúa teniendo vida, y a quien se ampara en lo que el Registro pone de manifiesto no puede negársele tal amparo en virtud de circunstancias extrarregistrales en el supuesto de que existieran las mismas, cosa que no consta. Que resulta contradictoria la negativa a inscribir el Auto de adjudicación con la postura mantenida por el Registrador de anotar el embargo y expedir certificación de cargas en el año 1996, existiendo una violación clara del principio de los actos propios, pues existe un cambio radical de postura sin justificación registral y pública aparente. Que hay que tener en cuenta los artículos 38.1 y 3, 79 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; el artículo 207.2 de la Ley de 12 de enero de 1973, según el cual en las notas de despacho de títulos relativos a fincas rústicas situadas en términos municipales afectados por la concentración parcelaria y en las certificaciones relativas a las mismas se indicará, en su caso, la existencia de la concentración, salvo que conste que están excluidas de ella o sean ya fincas de reemplazo resultantes de dicha concentración; y el artículo 233.4: Quedarán canceladas las inscripciones de fincas de reemplazo en cuanto sean incompatibles con las situaciones trasladadas.

IV. El Registrador de la Propiedad de Tudela número 1, en defensa de la nota, informó: Que en la concentración parcelaria, las fincas de reemplazo no son sucesión de las antiguas, pues no hay correlación ni en su número, ni en su extensión ni en su ubicación física y que, por otra parte, no está previsto en la Ley el cierre registral de las antiguas, que no pueden ser objeto de nuevos asientos, pero sí conservan su vigencia con unos efectos limitados previstos en la Ley. Que en este caso el Juzgado embargó unas fincas del deudor y se practicó la anotación correspondiente para dar publicidad al mismo y con los efectos que marca la ley. Es evidente que al embargar las fincas ha habido un error, sin que corresponda al Registrador valorar las causas, embargándose unas fincas que ya no existían, y al adjudicarse las fincas de procedencia entra

en juego el artículo 233 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, lo cual impide la inscripción de las fincas ejecutadas y adjudicadas, debiendo ser los Tribunales los que a través del procedimiento adecuado resuelvan la cuestión.

V. Doña María Magdalena Jiménez Jiménez, Juez del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Tudela, informó: Que la diligencia de embargo de las fincas registrales 725 y 1.159 se practicó con la hija del deudor, fincas que según nota simple informativa del Registro eran de titularidad de dicho deudor sin que constara que las mismas estaban afectadas por un expediente de concentración parcelaria. Que se libraron mandamientos al Registro de la Propiedad para que se practicara anotación preventiva de embargo sobre las citadas fincas y se expidiese la correspondiente certificación de cargas sin que de ésta resultase que dichas fincas ya no existían o que habían sido transformadas en otras como consecuencia de la concentración parcelaria.

Que el deudor compareció personalmente en el Juzgado y ante el requerimiento de que aportase los títulos de las fincas embargadas manifestó que dichas fincas, como consecuencia de la concentración parcelaria, se habían convertido en otra que se subastó en un procedimiento anterior. De dicha manifestación se dio traslado a la parte actora, la cual señaló que según la certificación de cargas del Registro resultaba la existencia de dichas fincas así como la constitución de una hipoteca en el año 1989 y su posterior cancelación en 1994, solicitando que continuase la vía de apremio. Que se procedió al avalúo de las fincas por perito, que en ningún momento manifestó que las fincas embargadas carecían de realidad física, y se sacaron a pública subasta en la forma legalmente prevista. Que posteriormente compareció en el Juzgado don Máximo F. C., manifestando que las fincas embargadas no existían por haber sido afectadas por la concentración parcelaria y presentó nota simple informativa de la finca 1.584 que él había comprado a la hija del deudor, pero examinada dicha nota simple de la misma no se desprendía que la finca en cuestión guardase relación con las embargadas. De dicha comparecencia se dio traslado al actor, que hizo las alegaciones oportunas, y se dictó propuesta de providencia invitando a quien considerara tener derecho sobre las fincas embargadas a interponer tercería de dominio, sin que conste en el Juzgado que se haya ejercitado.

Que se dictó Auto de adjudicación de las fincas embargadas a favor de la actora, a quien se puso en posesión de las mismas por el Juzgado de Paz de Fontellas, estando presente el perito, sin que por parte de la Comisión Judicial integrada por funcionarios de dicho Juzgado de Paz ni del perito se comunicase al Juzgado que las fincas adjudicadas no existían en la realidad física.

VI. El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de Navarra confirmó la nota del Registrador fundándose en que si bien en el expediente no se ha acreditado si el órgano competente cumplió y en su caso en qué fecha lo dispuesto en el artículo 207.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, ni si en las fincas 725 y 1.159 se tomó razón de lo dispuesto en el artículo 223 de la misma ley, es decir, si habían sido afectadas por el acta de Reorganización de la propiedad llevada a cabo el 21 de noviembre de 1988 y según el cual a su titular se le habían adjudicado como fincas de reemplazo las inscritas con los números 1.584, 1.585 y 1.586, y que cuando se anotó el embargo no se llevó a cabo lo dispuesto en el artículo 207.2 de la citada Ley, y que no está previsto en dicha ley el cierre de las hojas registrales de las fincas antiguas sino que éstas siguen abiertas e incluso sus

asientos conservan algunos efectos como se desprende del artículo 233.1 de la Ley, una interpretación coherente de este precepto exige que una vez inscritas las fincas de reemplazo no deben hacerse en las anteriores fincas nuevos asientos, como no sean los de cancelación, así como los derivados de la traslación de los antiguos asientos, y por esta razón no debieron anotarse los embargos practicados, sino hacerse saber la realidad de la concentración parcelaria y la existencia de unas fincas de reemplazo, y por el mismo razonamiento jurídico no se puede practicar ahora la inscripción del Auto de adjudicación cuando no se sabe positivamente que las fincas adjudicadas no tienen existencia real, pues por mandato legal dichas fincas han sido reemplazadas por otras y no rige la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y, por otra parte, aun cuando tal inscripción se practicara no tendría ninguna relevancia jurídica ni económica, pues en la realidad física no podría ejercerse ni materializarse tal derecho frente a nadie al no tener las fincas 725 y 1.159 existencia real.

VII. El recurrente apeló el Auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que tal Auto parte de la veracidad de las afirmaciones del Registrador cuando las mismas no tienen ninguna base registral e incluso están en contradicción con las actuaciones anteriores del mismo y como prueba está el informe emitido por el titular del Juzgado firmante del Auto de adjudicación cuya inscripción se suspendió, que señala que del Registro nunca apareció, ni de la nota simple informativa, ni de las anotaciones, ni de la certificación de cargas, ni de las alegaciones del deudor y otros posibles interesados, que las fincas adjudicadas no existían y que fueron transformadas en otras por la concentración parcelaria, y que ello tampoco resultó de las manifestaciones del Perito Judicial que las valoró y puso, en unión del Juzgado, en posesión al adjudicatario.

VIII. Esta Dirección General, como diligencia para mejor proveer, solicitó del Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela, que remitiese el historial literal de las fincas registrales números 725 y 1.159, de los cuales resulta que con posterioridad a la protocolización del Acta de Reorganización de la Propiedad y antes de su inscripción, dichas fincas son gravadas con hipoteca que se inscribe, en el año 1994 se cancela y en el año 1996 aparecen anotaciones de embargo a favor de la recurrente y en una de las fincas consta nota de haberse expedido certificación de cargas del antiguo 131 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 1, 20, 38 de la Ley Hipotecaria y el artículo 117 del Reglamento Hipotecario.

1. Son hechos importantes para la resolución del presente recurso los siguientes: a) El 29 de noviembre de 1988 se protocoliza el Acta de Reorganización de la Propiedad de la Zona de Fontellas previa Concentración Parcelaria que se inscribe el 13 de noviembre de 1990. A tal concentración se aportaron varias fincas de origen de un determinado titular al que se adjudicaron tres fincas de reemplazo que aparecen hoy transmitidas a terceras personas, según afirma el Registrador. b) Los folios de las fincas de origen que según el Registrador fueron aportadas, obtenidas en diligencias para mejor proveer, reflejan la siguiente situación registral: Con posterioridad a la protocolización del Acta de Reorganización de la Propiedad y antes de su inscripción, dos de las fincas de origen son gravadas con hipoteca que se inscribe, en el año 1994 se cancela y en el año 1996 aparecen anotaciones de embargo

a favor del recurrente y en una de ellas consta nota de haberse expedido certificación de cargas del antiguo artículo 131 de la Ley Hipotecaria. c) El procedimiento de ejecución del embargo siguió adelante hasta obtenerse Auto de Adjudicación de las dos fincas de origen antes mencionadas, cuya denegación es objeto del presente recurso. El Informe del Juzgado que tramitó el citado procedimiento aportado al expediente, manifiesta con claridad que cuando se embargaron dichas fincas la diligencia se practicó con la hija del deudor sobre notas simples informativas del Registro de la Propiedad de titularidad del deudor y sin que constara que las mismas estaban afectadas por un Expediente de Concentración Parcelaria; que cuando se libró mandamiento para la práctica de las anotaciones de embargo y se despacharon certificaciones de cargas de las fincas embargadas se aportaron al Juzgado sin que en ningún momento se deduzca que las fincas ya no existen y que han sido transformadas en otras como consecuencia de la Concentración Parcelaria; que se procedió al avalúo de las fincas por perito que en ningún momento manifestó que las fincas embargadas no existían; que en el año 1997, el Juzgado de Paz de Fontenillas hace entrega de la posesión de las fincas al adjudicatario, estando presente el perito sin que por parte de la Comisión Judicial integrada por Funcionario del Juzgado de Paz ni por tal perito se le comunicara al Juzgado que las fincas no existían en la realidad física. d) Presentado ahora el Auto de adjudicación, se suspende la inscripción por el siguiente defecto: Las fincas adjudicadas en el procedimiento, inscritas al tomo 1.184, Libro 13 de Fontellas, folio 198, finca 725, y al tomo 1.878, Libro 22 de dicha villa, folio 109, finca 1.159, fueron incluidas en la Concentración Parcelaria de Fontellas, según Acta de Reorganización de la Propiedad..., con los efectos señalados en el artículo 230 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12-1-73, de tal modo que al deudor se le adjudicaron las fincas de reemplazo inscritas con los números..., que transmitió posteriormente a terceras personas, sin que el embargo fuese trasladado por el Servicio de Concentración Parcelaria a las indicadas fincas de reemplazo. No se tomó anotación.

En su informe, el Registrador dice que anotó el embargo para dar publicidad al mismo y con los efectos que marca la Ley.

2. Si se tiene en cuenta la significación y principio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 de la 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. art. 38 de la 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 de la 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 (cfr. art. 42 de la Ley Hipotecaria, 313 del Reglamento Hipotecario); téngase en cuenta, además, que sobre la finca en cuestión se han realizado, después de la inscripción de la

concentración parcelaria, diversos asientos (cancelación de hipoteca, anotaciones de embargo) y se han expedido certificaciones registrales.

Esta Dirección General ha acordado revocar el Auto apelado.

Madrid, 22 de noviembre de 2001.—La Directora General, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra.

COMENTARIO

Una de las cuestiones que suscita la normativa especial de la concentración parcelaria es la situación de las fincas que, estando ya inscritas de antiguo, se vuelven a inscribir de nuevo como consecuencia de estas operaciones y sin referencia a los asientos antiguos. Estas fincas, por tanto, tendrán dos inscripciones que, aun referidas al mismo objeto, muchas veces darían como titular a distintas personas. La consecuencia es un evidente peligro de doble inmatriculación con todos los inconvenientes que lleva consigo.

Uno de ellos es el riesgo de que no se observe fielmente el principio de subrogación real, según el cual, tanto la situación dominical como la existencia de cargas deben pasar de las parcelas de procedencia a las fincas de reemplazo.

En el supuesto contemplado en esta Resolución, el problema no es realmente el de una doble inmatriculación, que aparentemente se da, sino la falta de traslado de las cargas existentes en las fincas antiguas a los folios de las nuevas fincas adjudicadas en reemplazo, lo que hubiera permitido sin dificultad ejecutar los créditos anotados.

Este traslado se hace siempre y sin dificultades en el procedimiento de concentración, pues ya en el período inicial llamado de investigación de la propiedad, los interesados no sólo declaran el dominio de sus tierras sino también, aportando su titulación, deben declarar a la vez las cargas y limitaciones existentes, que después se trasladan para reflejarse en el final del Acta de Reorganización para inscribir el estatus jurídico de las nuevas fincas en el Registro. Esto es lo normal y corriente; lo excepcional es que algún avisado intente «borrar» alguna carga omitiendo su declaración para ver si consigue obtener una nueva finca ya lavada de toda traba.

No pretendemos decir que esto haya ocurrido en el supuesto presente, simplemente indicamos que hubiera podido ser. Lo cierto es que el deudor, al hacer su declaración de fincas aportadas, debió manifestar la existencia de las anotaciones y parece que no lo hizo. Por ello no dudamos de calificar este caso de extraño, dadas las repetidas omisiones e injustificadas actuaciones que se han producido a lo largo del procedimiento.

En efecto, resultan poco explicable las circunstancias que concurren y que se detallan en el primer fundamento jurídico de la Resolución.

Aparte la injustificada omisión del deudor al hacer su declaración de que existían cargas inscritas, la actuación de la parte acreedora tampoco está demasiado clara. Téngase en cuenta que la concentración parcelaria es un fenómeno tan llamativo e importante para la vida de un pueblo que conlleva una publicidad general y notoria conocida por todos. Es impensable pensar que un acreedor que naturalmente quiera hacer efectivo su crédito, teniendo embargadas

las fincas del deudor, no adopte en estos casos las más elementales precauciones para prevenir las consecuencias del cambio que va a producirse y no procure hacer constar su derecho en el organismo actuante en la concentración con el fin de asegurar que se realice el traslado de la carga desde las fincas de origen a las de reemplazo que en su día se adjudiquen al deudor.

El artículo 207 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y el 78 de la Ley Foral navarra (donde se encuentran las fincas), señalan que el Instituto actuante deberá comunicar al Registro de la Propiedad que se ha dictado el Decreto declarando de utilidad pública la realización de la concentración parcelaria en cada municipio donde estas operaciones se efectúen. ¿Se cumplió este trámite? Sólo pensando que en el Registro se desconociese la existencia del trámite, se puede admitir que en la nota simple informativa que sirvió de base para iniciar la demanda, así como en la certificación de cargas expedida no se hiciera constar la existencia de la concentración y el cambio de fincas; tomando en cuenta que el Acta de Reorganización se inscribe en 1990, más extraño resulta que el perito que avaluó las fincas, ya después no manifieste en ningún momento que tales fincas ya no existían en la realidad. Y siete años más tarde, nada menos que en 1997, el Juzgado de Paz del pueblo, estando presente el perito «hace entrega de la posesión» (¿cómo?), sin que ni por el funcionario de dicho Juzgado de Paz ni por el perito se comunique al Juzgado ejecutante que tales fincas de origen no existen ya en la realidad física. (j)

Como final de esta serie de extrañezas, el Juzgado dicta Auto adjudicando a la demandante las dos fincas de origen que aparecen a nombre de la parte deudora con las correspondientes anotaciones. Pero el Registrador en su nota hace constar que «las fincas adjudicadas en el procedimiento fueron incluidas en la concentración parcelaria de F., según acta de reorganización de la propiedad aprobada por la Dirección del Instituto del Suelo y Concentración Parcelaria con los efectos señalados en los artículos 230 y siguientes de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de tal modo que al deudor se le adjudicaron otras fincas de reemplazo, las cuales transmitió posteriormente a terceras personas, sin que el embargo fuese trasladado por el Servicio de Concentración Parcelaria a las indicadas fincas de reemplazo».

Hay que resaltar el dato importantísimo, definitivo, de que las fincas de reemplazo adjudicadas al deudor, e inscritas como libres de cargas, han sido transmitidas a terceras personas, lo que significa un cambio importante en la solución si, como es de suponer, los adquirentes tienen la condición de terceros.

Ante este cúmulo de anormalidades y omisiones que comienza con el «olvido» de la manifestación de cargas por el deudor y el desacierto del acreedor de señalar para el embargo a fincas ya prácticamente «agonizantes», y termina con la curiosa «toma de posesión» sobre fincas inexistentes, consideramos justificada la negativa del Registrador a inscribir el Auto de adjudicación sobre estas fincas fantasmagóricas. Tampoco le faltan argumentos al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, que confirmó la nota de calificación diciendo, con visión realista, que aunque la inscripción pretendida por la recurrente se practicara, no tendría ninguna relevancia jurídica, pues en la realidad física no podría ejercerse ni materializarse tal derecho frente a nadie, al no tener ya las fincas de origen existencia real.

La Dirección General trata de desfacer el entuerto acudiendo al recurso de la doble inmatriculación. Para ello toma como básico el dato de la persistencia y vigencia de los folios originarios, en los cuales constan los embargos, por lo que se declara inscribible el Auto de la adjudicación. Bueno, y después ¿qué?

Ello supone remitir a los particulares a una situación litigiosa a que los avoca el artículo 313 del Reglamento Hipotecario, cuando la cuestión pudo haberse evitado con la constancia en las fincas de reemplazo del embargo que existía en las de origen, lo que debió hacerse en el procedimiento concentrador y en el procedimiento judicial subsiguiente. Resulta incomprensible esta doble omisión.

En nuestra doble experiencia profesional como Letrado de Concentración Parcelaria y posteriormente como Registrador de la Propiedad, hemos tenido algunas ocasiones de aplicar los preceptos de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario que regulan el traslado de situaciones y cargas desde las fincas de origen a las de reemplazo. Esta operación, dice el artículo 207 de dicha Ley, podrá practicarse en cualquier tiempo a costa del Instituto en virtud de certificación expedida por el órgano actuante. Entendemos que es así como se deben abordar estos problemas, dependiendo todo de la identificación de las fincas; es una cuestión no tan difícil y siempre posible, acudiendo al propio organismo que llevó a cabo las operaciones de la concentración, donde se conservan los datos y los planos de trabajo. En la práctica ya se han ido corrigiendo supuestos análogos, a medida que el tráfico jurídico va aclarando la verdadera situación de las fincas en los especiales casos en que se ha presentado la cuestión.

Opinamos que en el supuesto concreto que nos ocupa se ha llegado a esta situación por falta de acuerdo y quizá por falta de buena voluntad. Nuestro comentario quedaría incompleto si no aportásemos la solución que nos brinda el artículo 232 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, coincidente con el artículo 116 de la Ley Foral navarra de 1994, que se reproduce en el artículo 61 de la actualmente vigente Ley Foral de Infraestructuras Agrícolas de Navarra, de 7 de marzo de 2002, donde se regulan las garantías para asegurar el traslado de cargas y situaciones jurídicas. Dice este precepto que los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las bases a su legítimo titular no quedarán perjudicados por las resoluciones del expediente de concentración, pero sólo podrán hacerse efectivas por vía judicial ordinaria sobre las fincas de reemplazo adjudicadas a quien apareciera como titular de las fincas de procedencia. Y el supuesto presente también se contempla en el número 2 de dicho artículo, diciendo que si las fincas de reemplazo hubieran pasado a tercero protegido por la fe pública registral, el titular de los derechos perjudicados sólo tendrá derecho a justa indemnización.

El artículo 234 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario detalla las condiciones que han de concurrir para la aplicación de estas garantías que suplen la falta del traslado de cargas. Son:

a) Que los derechos y situaciones no hubieran sido tenidos en cuenta en el expediente de concentración parcelaria. Tal es el caso que estamos contemplando.

b) Que el titular registral o sus causahabientes no hayan conocido oportunamente la existencia de las operaciones de concentración parcelaria, ni hayan tenido medios racionales y motivos suficientes para conocerlos. Es difícil conceder esta ignorancia, dada la enorme publicidad de la concentración en el ámbito local, pues todo el mundo lo comenta y lo comunica a sus conocidos que estén fuera de la localidad. Es un fenómeno notorio e indudable.

c) Que no pueda efectuarse la traslación sobre las fincas de reemplazo por haber éstas pasado a tercero que reúna los requisitos establecidos en el ar-

título 34 de la Ley Hipotecaria, en cuyo caso, como ocurre en el presente, sólo cabe obtener la indemnización que corresponda.

FRANCISCO CORRAL DUEÑAS

SEPARACION JUDICIAL. INSCRIPCION EN EL REGISTRO CIVIL.—NO ES PRECISO QUE EL COMPRADOR ACREDITE LA INSCRIPCION EN EL REGISTRO CIVIL DE SU CONDICION DE SEPARADO JUDICIALMENTE, BASTANDO LA MANIFESTACION EXPRESADA EN LA ESCRITURA. (RESOLUCIÓN DE 12 DE JUNIO DE 2002. BOE DE 10 DE OCTUBRE DE 2002.)

RESOLUCION de 12 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde número 2, doña Cristina Casado Portillo, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

Hechos.—I. El 27 de diciembre de 2001, mediante escritura otorgada ante don Francisco Barrios Fernández, Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Jorge Alexis Q. M. compra una finca urbana a determinados cónyuges con subrogación de hipoteca y modificación de préstamo.

II. Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Telde número dos, fue calificado con la siguiente nota: «Con referencia al documento presentado en esta oficina bajo el número 368 de entrada del año 2002; autorizado ante el Notario de Las Palmas de Gran Canaria, don Francisco Barrios Fernández, el 27 de diciembre de 2001, bajo el número 4.654 de protocolo; se pone en su conocimiento que el mismo ha sido calificado como defectuoso, contra cuya calificación se podrá interponer recurso en el plazo de un mes desde su notificación ante este Registro para la Dirección General de los Registros y del Notariado (arts. 322 y sigs. de la Ley Hipotecaria, y art. 19 bis de la Ley Hipotecaria); suspendiéndose su inscripción por observarse el siguiente defecto subsanable: Acreditar inscripción en el Registro Civil del estado de separación de la parte compradora (art. 266 del Reglamento del Registro Civil). Telde, 20 de febrero de 2002. La Registradora, Cristina Casado Portillo».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que no es necesario acreditar por certificación del Registro Civil la condición de separado judicialmente, según los artículos 159 y 187-3 del Reglamento Notarial. 2. Que son contrarias a dicha exigencia las Resoluciones de 16 de diciembre de 1994 y 5 de julio de 1995.

IV. La Registradora, en defensa de la nota, informó: 1. Que la doctrina de las Resoluciones de 16 de noviembre de 1994 y 5 de julio de 1995, confía en la simple declaración del particular adquirente y sin prueba alguna, la aplica-