

nización 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 aparacen 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 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 12.01.73, 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 (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 apartadas 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 (cfr. artículo 42 Ley Hipotecaria, 313 Reglamento Hipotecario); téngase en cuenta, además, que sobre la finca en cuestión se han realizado, después de la inscripción de la concentración par-

celaria, 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. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra.

## 1554

*RESOLUCIÓN 23 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Borderas Gaztambide, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 1 de Tudela, don Julio Guelbenzu Valdés, a practicar anotación preventiva de embargo 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 Borderas Gaztambide, contra la negativa del Registrador de la Propiedad, número 1 de Tudela, don Julio Guelbenzu Valdés, a practicar anotación preventiva de embargo en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En juicio de Menor Cuantía 200/93, seguido en el Juzgado de Primera Instancia, número 3 de Tudela, a instancia de doña María del Carmen B.G., contra don Luis S. N. sobre reclamación de cantidad, se expide mandamiento el 14 de mayo de 1998, ordenando tomar anotación preventiva de embargo sobre una finca propiedad del demandado sita en el término de Fontellas, Polígono 5, parcela 85, de 52 robadas y 13 almutadas de superficie.

#### II

Presentado el anterior mandamiento en el Registrador de la Propiedad de Tudela, número 1, fue calificado con la siguiente nota: « Julio Guelbenzu Valdés, Registrador de la Propiedad de Tudela UNO, previo examen y calificación del mandamiento precedente, he procedido a suspender la anotación ordenada por el siguiente defecto: La finca cuya anotación se ordena fue subastada y adjudicada en Juicio M.C. 200/93, siendo suspendida su inscripción por este Registrador con fecha 18 de junio de 1997, y contra esa calificación se interpuso recurso por el Letrado señor Pérez-Nievas, que se halla pendiente de resolución en la Dirección General de los Registros y del Notariado, como bien es conocido por dicho Letrado. Tudela, 28 de mayo de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

#### III

El Procurador de los Tribunales, don Luis Arregui Salinas, en representación de doña María del Carmen Borderas Gaztambide, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota de calificación y alegó que: independientemente de los problemas jurídicos que subyacen en el recurso que motivó la adjudicación de fincas del demandado a favor de la demandante en el procedimiento 200/93, en el presente caso lo que se plantea es que la finca sobre la que se pretende tomar anotación preventiva de embargo no es la misma que las adjudicadas anteriormente, como lo demuestran los datos catastrales de las fincas: de las adjudicadas, parcela 15 del Polígono y, una, y otra Parcela 33 del Polígono 4 y las de la que se quiere anotar, Parcela 85 del Polígono 5.

#### IV

El Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela, en defensa de la nota, informó: Que la descripción de la finca sobre la que se decidió tomar anotación preventiva de embargo se da en el mandamiento sin linderos, equivalencia al sistema métrico decimal y sin datos registrales con el fin de sostener la no identidad con las fincas adjudicadas y cuya inscripción se denegó. - Que en su día se practicó anotación de embargo en el mismo procedimiento sobre las fincas registrales 725 y 1.159 y que tales fincas y, por tanto, la finca del señor S. de 52 robadas y 13 almutadas, fueron incorporadas a la zona de concentración parcelaria de Fontellas, por lo cual la finca pierde su vigencia, y sobre ésta zona las únicas fincas

que existen son las de reemplazo, cuya adquisición es originaria y no tiene correspondencia con las fincas aportadas. - Que quien practica la traba del inmueble es el Juzgado y el Registrador se limita a anotar si la finca está inscrita en el Registro y figura a nombre del deudor, y en el caso que nos ocupa las fincas registrales 725 y 1.159 a nombre del demandado, que figuran en el Registro han ido incorporadas a la zona de concentración parcelaria de Fontellas por Acta de Reorganización de la Propiedad de 29 de noviembre de 1998 y las fincas de reemplazo se inscribieron el 13 de noviembre de 1990.

## V

La Juez de Primera Instancia, número 3 de Tudela, doña Ana Cristina Sainz Pereda, emitió informe exponiendo los hechos que dieron lugar a la nota recurrida.

## VI

El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, solicitó, para mejor proveer, que el Registrador de la Propiedad número 1 de Tudela informase sobre los datos registrales de la finca cuya anotación de embargo fue suspendida, sobre la coincidencia de la misma con las registrales 725 y 1.159 y que remitiese nota simple informativa sobre la primera finca.

## VII

El Registrador de la Propiedad informó que la anotación de suspensión del embargo no fue tomada y que la superficie de la finca en cuestión coincide aproximadamente, con una diferencia de 2.687 m<sup>2</sup> con el total de las registrales 725 y 1.159, que no se pueden determinar otras coincidencias pues el interesado no aporta datos como linderos, cultivo o paraje y que no se puede cumplir el último extremo de la solicitud pues el interesado aporta descripción catastral incompleta que no coincide con ninguna finca registral.

## VIII

El Presidente en funciones del Tribunal Superior de Justicia de Navarra, confirmó la nota del Registrador fundándose en que, teniendo en cuenta que el motivo alegado por éste para suspender la anotación de embargo es que la finca sobre la que se pretende tomar dicha anotación coincide con las registrales 725 y 1.159, afectadas por un proceso de concentración parcelaria y que fueron reemplazadas por otras fincas, hoy a nombre de terceras personas, la parte recurrente debe cargar con la prueba y debe sufrir las consecuencias de acreditar los hechos alegados, ya que se limita a decir que son fincas distintas pero no se acredita los linderos de la finca en cuestión, no aporta cédulas parcelarias y no señala sus datos registrales, y no es posible, a través del recurso gubernativo llegar a declaraciones de hecho de tal envergadura como las solicitadas por el recurrente sin oír al titular o titulares de las otras fincas, por lo cual todo ello debe ser objeto del procedimiento judicial correspondiente.

## IX

El recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: -Que quien afirma algo debe probarlo y no puede invertirse la carga de las pruebas. En este caso la coincidencia de las fincas la afirma el Registrador y él deberá probarla, lo cual no ha hecho ni con las facilidades dadas mediante la diligencia para mejor proveer. -Que el auto se basa en una cuestión nueva no ajustada a la realidad, cual es que la nueva finca embargada coincide con las adjudicadas en el mismo procedimiento, que como consecuencia de la concentración parcelaria ha sido reemplazada por otras fincas, hoy a nombre de terceras personas, cuando la nota de calificación no hace referencia a esas otras fincas. -Que en cuanto a la afirmación del Registrador acerca de la coincidencia aproximada de superficie entre las fincas, eso puede ocurrir con muchas otras fincas en Fontella, pero respecto a otras coincidencias el propio Registrador expresa que no se puede determinar, pero los datos catastrales son diferentes. -Que no se entiende a qué titulares de otras fincas hay que oír, cuando el propio Registrador, ante la petición de nota simple informativa de la finca embargada, manifiesta que no puede facilitarla porque la descripción catastral es incompleta y no coincide con ninguna finca registral.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 y 66 de la Ley Hipotecaria, 111, 114 y 117 del Reglamento Hipotecario.

1. Presentado mandamiento para la práctica de la anotación preventiva de embargo sobre una finca que se describe así: «Finca propiedad de D.J., sita en el término de Fontellas, Póligono 5 parcela 85; una finca de 52 robadas y 13 almutadas», se suspende por el Registrador por el siguiente defecto: «La finca cuya anotación se ordena fue subastada y adjudicada en Juicio de Menor Cuantía 200/93, siendo suspendida su inscripción por este Registro con fecha 18 de junio de 1997 y, contra esa calificación se interpuso recurso por el Letrado..., que se halla pendiente de resolución en la Dirección General de los Registros y del Notariado, como es bien conocido por dicho Letrado».

Cuando se interpuso el recurso gubernativo mencionado en la nota de calificación, pendiente en este Centro Directivo, había caducado el asiento de presentación del título que lo motivó, según obra en los archivos de esta Dirección.

2. Si se tiene en cuenta que conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, no puede inscribirse ni anotarse títulos cuando están presentados anteriormente otros incompatibles, en tanto se hayan vigentes los asientos de presentación, de estos últimos, no podrá suspenderse el despacho del ahora cuestionado, so pretexto de la existencia de un título incompatible que no tiene asiento de presentación anterior y vigente. Y sin prejuzgar ahora las consecuencias que ulteriormente pueden derivarse de ese conocimiento al que alude la nota impugnada (cfr. artículos 7 de Código Civil y 34 de la Ley Hipotecaria).

Por lo demás la necesaria concreción del recurso gubernativo a las cuestiones relacionadas directa e indirectamente con la nota impugnada (cfr. artículo 117 de la Ley Hipotecaria), impiden analizar ahora si la finca afectada está o no suficientemente identificada.

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado.

Madrid, 23 de noviembre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

## 1555

*RESOLUCIÓN de 26 de noviembre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Irún don Pascual Gracia Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián número 7, don Luis Agero Hernández, a inscribir un documento administrativo de reconocimiento de derecho de reversión a favor de los herederos del titular de tres fincas previamente expropiadas y su posterior transmisión, en virtud de apelación del Notario recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Irún, don Pascual Gracia Romero, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de San Sebastián, número 7, don Luis Agero Hernández, a inscribir un documento administrativo de reconocimiento de derecho de reversión a favor de los herederos del titular de tres fincas previamente expropiadas y su posterior transmisión, en virtud de apelación del Notario recurrente.

## Hechos

## I

El 23 de noviembre de 1998 la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco dictó resolución reconociendo el derecho de reversión sobre tres fincas previamente expropiadas a don Hilario A.T., y a favor de los herederos de éste.

En escritura otorgada el 15 de marzo de 1999 ante el Notario de Irún, don Pascual Gracia Romero, los herederos del titular expropiado, doña Jesusa Margarita A.I., y don Jesús María, doña María Gema, don Luis Javier y don José Cruz A.A., vendieron a don Joseba Imanol E.LL. y veintisiete personas más, interviniendo el primer comprador en su propio nombre y en representación de los restantes, el derecho de reversión sobre las tres fincas expropiadas.