

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10820 *Resolución de 14 de septiembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Negreira a inscribir diversas copias parciales del acta de reorganización de la propiedad de la Zona de San Pedro de Bugallido y Santa María de Biduido del municipio de Ames.*

En el recurso interpuesto por doña Rosa Quintana Carballo, Conselleira do Medio Rural e do Mar de la Xunta de Galicia, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Negreira, doña María del Pilar Rodríguez Bugallo, a inscribir diversas copias parciales del acta de reorganización de la propiedad de la Zona de San Pedro de Bugallido y Santa María de Biduido del municipio de Ames.

Hechos

I

Por decreto de 5 de septiembre de 1991, se declaró de utilidad pública e interés social y de urgente ejecución la concentración parcelaria de la Zona de San Pedro de Bugallido y Santa María de Biduido del municipio de Ames, fijándose en decreto de 9 de diciembre de 1999 la unidad mínima de cultivo para terrenos de secano y regadío. El día 26 de noviembre de 2014 se protocolizó el acta de reorganización de la propiedad.

II

Presentadas distintas copias parciales de dicho acta en el Registro de la Propiedad de Negreira, fueron objeto de la siguiente calificación: «Calificado el referido documento que fue presentado el día 14 de abril de 2015 bajo el asiento número 31 del Tomo 115 del Diario, acompañado de instancia suscrita por el presentante con solicitud de despacho parcial: I) Se han practicado las inscripciones correspondientes a los títulos calificados positivamente a los folios, libros, tomos y números que se indican por nota extendida con fecha de hoy en los títulos respectivos. Las inscripciones practicadas no surtirán efectos respecto de terceros hasta transcurridos noventa días desde la fecha de hoy. Al margen de las referidas inscripciones se ha extendido nota de afección al Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, por plazo de cinco años. Y en su caso, nota marginal de identificación gráfica de la finca (Instrucción de 02-03-2000 de la DGRN sobre implantación de la base cartográfica en los Registros de la Propiedad). Se adjunta a los títulos nota simple expedida de conformidad con el artículo 19-bis de la LH. II) No han sido objeto de inscripción las fincas procedentes, según el Acuerdo de Concentración, de parcelas que en bases firmes figuraron a nombre de propietario desconocido, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205.1 del Texto Refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario. III) Han sido objeto de Calificación Negativa los títulos correspondientes a las fincas de reemplazo que a continuación se relacionan, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1) Examinados los Libros del Registro, la documentación archivada en el mismo y la documentación aportada. En concreto, cotejados los planos que se acompañan al acta de protocolización de la Reorganización de la Propiedad de la zona de Concentración Parcelaria de Santa María de Biduido y San Pedro de Bugallido, objeto de la presente calificación, con los correspondientes a los proyectos de equidistribución de los ámbitos de actuación urbanística que se dirán archivados en el Registro y con el sistema de bases gráficas de este Registro, así como las inscripciones correspondientes a las fincas de origen y de

resultado de dichos proyectos y demás documentación que seguidamente se relaciona, se aprecia que determinadas fincas objeto de la citada concentración parcelaria están situadas dentro del perímetro correspondiente a dichos ámbitos de actuación urbanística del Plan General de Ordenación Municipal de Ames. Así, las fincas de reemplazo números 737, 751 y 752 del Polígono 3 de la citada concentración están situadas dentro del ámbito de Proyecto de Compensación del sector de suelo urbanizable s-15 "Travesía Do Porto Sur". Así resulta, además, de las escrituras otorgadas ante el Notario de Santiago D. Héctor Ramiro Pardo García el 10-12-2007, números 3595 y 3596 de protocolo. Dicho proyecto de compensación consta inscrito en el Registro con fecha 9-01-2000. Las fincas de reemplazo números 732, 733, 734, 735, 736, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 749 y 750, están situadas dentro del ámbito del Polígono Único de Sector S14- "Travesía Do Porto Norte" y las parcelas número 727 y 728 están parte en dicho ámbito y parte en el ámbito del Proyecto de Compensación de Sector de Suelo Urbanizable S-16 "Galdrachán". Así resulta, además, de la escritura otorgada el día 30 de marzo de 2005 ante el Notario de Santiago don Enrique Roger Amat, número 1168 de protocolo. El proyecto de compensación del Sector S-14, figura inscrito con fecha 27 de abril de 2005. Las fincas de reemplazo números 725, 726, 729, 730, 731, 745, 746, 786, 795, 794, 793, 791, 792, 796, 797, 790, 789, 787, 788, 747, 748-1, 748-2, 781-1, 781-2, 782, 780-1, 780-2, 779-1, 779-2, 778-1, 778-2, 783, 777-1, 777-2, 784, 776-1, 776-2, 785, 775-1, 775-2, 774-1, 774-2, 773, 770, 769, 768, 767, 766, 765, 771, 772 y parcialmente las parcelas 727 y 728, están situadas dentro del ámbito del Proyecto De Compensación del Sector de suelo urbanizable S-16 "Galdrachán" que fue inscrito con fecha 14 de marzo de 2008. Así resulta, además, de la escritura otorgada el día 21 de febrero de 2008 ante el Notario de Santiago Don Marcelino Estévez Fernández, número 418 de protocolo. Las fincas de reemplazo números 2148, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158 y 2706-1 se sitúan dentro del ámbito del Sector de Suelo urbanizable S-09 "Raíces" cuyo proyecto de equidistribución quedó inscrito con fecha 9 de mayo de 2006. Así resulta, además, de la escritura otorgada el día 9 de noviembre de 2005 ante el Notario de Santiago don Héctor Ramiro Pardo García, número 3219 de protocolo. Por lo tanto, las referidas fincas sujetas al proceso de concentración Parcelaria quedaron sustituidas por las fincas de resultado de los proyectos de equidistribución urbanística. Tanto en el folio de las fincas de resultado de los referidos proyectos urbanísticos como en la publicidad formal se hace constar que se encuentran dentro del perímetro del expediente de concentración parcelaria. Igualmente, se notificó a la Administración Agraria la práctica de las inscripciones correspondientes a los proyectos de equidistribución referidos. 2) En los títulos relativos a las fincas de reemplazo que se citan a continuación falta el DNI del titular/es: Parcelas: 16, 23, 30, 36, 52, 57, 66, 75, 79, 86, 141, 143, 159, 161, 188, 194, 203, 205, 211, 239 279, 291, 294, 314, 317, 334, 341, 350, 377, 390, 448, 463, 470, 501, 505, 516, 518, 527, 538, 549, 623, 634, 650, 664, 693, 723, 812, 815, 820, 828, 888, 898, 911, 914, 930, 932, 937, 975, 981, 994 1062, 1078, 1128, 1141, 1150, 1151, 1163, 1182, 1217, 1228, 1240, 1265-2, 1271, 1280, 1300, 1303, 1338, 1353, 1423, 1457, 1467, 1468, 1472, 1475, 1508, 1521, 1522, 1529, 1531-1, 1532, 1540, 1562, 1641, 1648, 1673, 1675, 1680, 1682, 1684, 1685, 1750, 1751, 1754, 1757, 1764, 1772, 1809, 1817-2, 91, 109, 110, 111, 133,, 246, 250, 259, 270-1, 391, 398, 404, 441, 444, 564, 567, 586, 587, 622, 851, 858, 862, 860, 874,, 997 1014, 1030, 1031, 1193, 1197, 1200, 1203, 1308, 1322, 1332, 1335, 1476, 1479, 1484, 1505, 1565, 1592, 1630, 1631, 1688, 1699, 1724, 1725, 1818, 1859, 1894, 1913, 1917, 1961, 1972, 2020, 2024, 2026, 2028, 2049, 2059, 2066, 2099, 2118, 2129, 2136, 2142, 2144, 2159, 2160, 2166, 2180, 2187, 2192, 2208, 2218, 2249, 2271, 2276, 2290, 2291, 2310, 2339, 2358-1, 2360, 2372, 2380, 2390, 2392, 2393, 2395, 2402, 2420, 2432, 2448, 2455, 2457, 2459, 2472, 2480, 2488, 2496, 2509, 2531, 2534, 2544, 2548, 2557, 2572, 2582, 2599, 2612, 2613, 2614, 2624, 2643, 2649, 2656, 2660, 2679, 2680, 2683, 2690 y 2707. 3) En las parcelas de reemplazo números 807 y 2075 se expresa incorrectamente la participación de cada copropietario, superando la unidad la suma de todas ellas. Fundamentos de Derecho 1) La calificación registral de los documentos administrativos se extiende a la competencia del órgano que dicta el acto administrativo cuya inscripción se interesa y a los

obstáculos que a dicha inscripción puedan resultar del Registro (artículo 99 del RH y 4 6-bis de la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia en relación con el 235.3 del TR de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), lo cual obliga en el presente caso: 1. A entender que la Administración Agraria carece de competencia para aprobar la reorganización de la propiedad resultante de la concentración sobre suelo cuya clasificación y calificación urbanística, y usos previstos por el Planeamiento urbanístico, excluya su naturaleza agraria. Así resulta: (i) De lo establecido en el artículo 1 de la Ley 10/85, de Concentración Parcelaria de Galicia, que fija como ámbito objetivo y territorial de aplicación de la concentración las fincas “rústicas, cualquiera que sea su específico destino agrario”, de lo que resulta que quedan excluidas todas aquellas fincas cuyo destino no sea agrario. (ii) De lo establecido en el artículo 8 de la misma Ley, conforme al cual la delimitación de los usos de las parcelas de reemplazo de la concentración habrá de ser realizada “en concordancia con la Ley del Suelo de Galicia”. (iii) De lo establecido en los artículos 53.b) y 56.e) de la Ley 9/2002, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, de los que resulta no solo la competencia del planeamiento urbanístico para fijar la clasificación de los suelos incluidos en todo el territorio del municipio (y con ello para determinar los usos posibles), sino también la posibilidad de que los planes diseñen actuaciones integrales en núcleos rurales. Y del artículo 32.2 de la referida Ley que, no obstante calificar los terrenos concentrados de suelo rústico de protección agropecuaria, prevé que el plan general pueda “excluir justificadamente de esta categoría los ámbitos limítrofes sin solución de continuidad con suelo urbano o con los núcleos rurales que resulten necesarios para el desarrollo urbanístico racional, que serán clasificados como suelo urbanizable o incluido en la delimitación de los núcleos rurales, respectivamente”. (iv) De lo establecido en artículo 72.4 de la misma Ley, que prevé expresamente la posibilidad de que sobre suelos incluidos dentro del perímetro de concentración puedan los Ayuntamientos llevar a cabo actuaciones de reordenación urbanística, a través de un plan especial, y de forma coordinada con el proyecto de infraestructuras resultantes de la concentración. 2. A entender que, con independencia de la posible competencia que a la Administración Agraria pudiera serle reconocida por tales instrumentos de ordenación para sujetar a concentración un ámbito que ha sido reparcelado, la inscripción pretendida choca con un obstáculo que resulta del Registro y que –por razón del principio de tracto sucesivo– la impide. En efecto, la previa inscripción de la reparcelación debe cerrar el Registro a la posterior inscripción de la reorganización de la propiedad concentrada en cuanto afecte a fincas de resultado del expediente de gestión urbanística, y ello por cuanto la previa inscripción de éste genera una situación registral incompatible con la concentración, dado que publica el carácter no agrario de las fincas y, con ello, según lo antes expuesto, su imposibilidad de inclusión en el perímetro sujeto a concentración. Es decir, la inscripción de las fincas de reemplazo de la concentración llevaría a una absoluta contradicción en la situación urbanística al establecer el artículo 32 de la Ley 9/2002 que los terrenos concentrados sean clasificados como suelo rústico de protección agropecuaria cuando, debido a la transformación urbanística, ya han perdido su carácter rústico. No se trata, por tanto de aplicar de forma general el principio de tracto sucesivo a la inscripción de la concentración, la cual, según resulta de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (cfr. Art. 235), se inscribe sin referencia a las fincas aportadas a la concentración, sino de tener en cuenta un contenido registral incompatible con el expediente de concentración. 2) En cuanto al defecto señalado en el apartado 2 de los Hechos: artículo 9 y 254 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, en relación con el 4 6 bis de la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia. 3) En cuanto a lo señalado en el apartado 3 de los Hechos: artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 54 de su Reglamento. En el presente caso deberá corregirse el error en que se incurre al fijar la participación indivisa de cada copropietario, de manera que la titularidad de la finca quede correctamente determinada. En consecuencia, siendo el primer defecto insubsanable y subsanables los demás, procede denegar la inscripción de las copias parciales del acta de reorganización de la propiedad referida relativas a las fincas de reemplazo que se sitúan en el ámbito territorial ocupado por las fincas de resultado procedentes de los expedientes reparcelatorios ya inscritos y que se relacionan

en el apartado primero de los hechos y suspender la inscripción en cuanto a los títulos relativos a las parcelas relacionadas en los apartados segundo y tercero de los Hechos, por los Fundamentos de Derecho expresados. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Negreira, a 6 de mayo de 2015. La registradora (firma ilegible) Fdo. doña María del Pilar Rodríguez Bugallo Registradora de la Propiedad de Negreira».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Rosa Quintana Carballo, Conselleira do Medio Rural e do Mar de la Xunta de Galicia, interpuso recurso mediante escrito de fecha 11 de junio de 2015, en el, que resumidamente, expone: Con fecha 20 de mayo de 2015 se recibió la calificación negativa relativa a diversas fincas resultantes del proceso de concentración parcelaria de la zona de Bidubio II-Bugadillo II, Ames, por encontrarse incluidas dentro del perímetro correspondiente a diversos proyectos de actuación urbanística, sin perjuicio de señalar otros defectos subsanables. La registradora entiende que la Administración Agraria carece de competencia para aprobar la reorganización de la propiedad resultante de la concentración sobre suelo cuya clasificación y calificación urbanística, y usos previstos por el planeamiento urbanístico, excluya su naturaleza agraria. Se basa para tal afirmación en lo establecido en los artículos 1 y 8 de la Ley 10/1985, de Concentración Parcelaria de Galicia, así como en los artículos 53.b), 56.e) y 72.4 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia. Asimismo, señala que la inscripción pretendida choca con el obstáculo que resulta del Registro y que la impide, dado que la previa inscripción de la reparcelación debe cerrar el Registro a la posterior inscripción de la reorganización de la propiedad concentrada en cuanto afecte a fincas de resultado del expediente de gestión urbanística, porque la previa inscripción de éste genera una situación registral incompatible con la concentración, dado que publica el carácter no agrario de las fincas. Efectúa, a la vista de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria de Galicia, modificada por la Ley 12/2001 de 10 de septiembre, la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, de 12 de enero de 1973, y la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia y sus modificaciones, las siguientes consideraciones: Primera. Que las actuaciones relativas a la concentración viene amparadas por el correspondiente decreto declarando su utilidad pública y en el que se recoge el perímetro de actuación, a salvo las exclusiones al amparo de lo dispuesto en la Ley de Concentración Parcelaria. Por decreto de fecha 5 de septiembre de 1991, se declaró de utilidad pública e interés social y de urgente ejecución la concentración parcelaria y los terrenos afectados eran rústicos, tal y como exige el artículo 1 de la Ley; Que, conforme al artículo 192 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aplicable en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, se comunica la existencia de proceso al Registro de la Propiedad que corresponda. Señala la obligación que el artículo 207 de la citada Ley, cuyo texto reproduce, impone a los registradores; Que las comunicaciones a los registradores de la zona afectada se efectuaron mediante escrito de fecha 25 de enero de 1994, dirigido a la Delegación Territorial de los Registradores de la Propiedad, así como al Colegio Notarial de Santiago de Compostela. Por lo anterior, entiende que no se puede aplicar el principio de tracto sucesivo puesto que las posibles inscripciones que se practicasen deberían indicar la afectación de los terrenos a la concentración. En cuanto a la aplicación del artículo 8 de la Ley de Concentración Parcelaria, destaca que establece un límite temporal por cuanto establece que la delimitación y clasificación de los usos y la utilidad de las parcelas serán definidas al final del proceso de concentración de modo global y la determinación de cuando se considera el proceso finalizado viene recogida en el artículo 68 de la misma ley cuando establece que «transcurridos dos años desde la autorización del acta de reorganización de la propiedad, que supone la finalización del proceso concentrador de que se trate...». El acta de reorganización de la propiedad de la zona de Bidubio-Bugadillo se autorizó por la Dirección General de Desarrollo Rural con

fecha 3 de octubre de 2014. Respecto a los artículos 53.b), 56.e) y 72.4 de la Ley de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, la recurrente está de acuerdo con su aplicación, pero teniendo en cuenta que las clasificaciones y usos del suelo se llevan a cabo al final del proceso de concentración y en este caso se efectuaron en el año 2005 y siguientes, cuando el proceso no había finalizado. Especial mención debe hacerse a la referencia al artículo 72.4, ya que este habla de núcleos rurales situados dentro del perímetro, no núcleos rurales incluidos en el perímetro. Se trata de un matiz importante, por cuanto supone que los núcleos se encuentran físicamente dentro del perímetro, pero no significa que estén incluidos en el perímetro, es decir, que estén afectados al proceso. Claro está que se trata de los núcleos existentes al inicio de los trabajos del proceso concentrador y no a los que indebidamente se constituyen durante el desarrollo del mismo, y Finalmente, señala que el proceso de concentración parcelaria acuerda su utilidad pública por decreto, siendo el rango formal de este superior a las normas de planeamiento municipal, con evidente potestad normativa, pero inferior al decreto. Además, el decreto que aprueba la concentración es temporalmente anterior a las modificaciones urbanísticas del municipio de Ames, por lo que no se podría entender que tanto el Ayuntamiento, como el Registro de la Propiedad desconociesen la existencia del decreto y sus consecuencias, dado que tanto el alcalde, como el titular del Registro de la Propiedad, son miembros natos de la Junta Local conforme al artículo 10 de la Ley de Concentración Parcelaria para Galicia, y Segunda. En cuanto a que la previa inscripción de la reparcelación debe cerrar el Registro a la posterior inscripción de la reorganización de la propiedad concentrada, manifiesta su desacuerdo, no solo por lo anteriormente expresado sino por la obligación de producir la inmatriculación registral de las fincas de reemplazo que establece el artículo 5.2 c) y el artículo 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y destaca en este último artículo la referencia a los obstáculos que surjan del Registro, afirmando que los obstáculos provienen en todo caso de una actuación indebida del propio registro al inscribir situaciones resultantes de proyectos de compensación que se llevaron a cabo conculcando la normativa vigente en el momento en que se llevaron a cabo. Finalmente, en relación con la imposibilidad de inclusión en el perímetro de concentración de los terrenos insiste en que los terrenos incluidos en la concentración eran rústicos en su momento y así siguieron hasta que el Ayuntamiento y después el Registro de la Propiedad, obviaron las más elementales normas respecto de los terrenos afectados por un proceso de concentración declarado, por decreto, de utilidad pública. Y termina solicitando la admisión del recurso y la revocación de la calificación.

IV

La registradora emitió su informe, manteniendo su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 8, 11, 50 y 68 de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, actualmente derogada por la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia; 32, 53.b), 56.e) y 72.4 la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia; 5.2, 207 y 235 del texto refundido de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y Notariado de 22 de mayo de 2000, 12 de marzo, 15 de abril, 28 de septiembre y 2 de octubre de 2002, 10 de febrero de 2005, 12 de septiembre de 2009, 26 de abril de 2011 y 16 de abril de 2013, y sobre el objeto del recurso, de 30 de julio y 20 de noviembre de 1998, 16 de febrero de 1999, 11 de septiembre de 2002, 12 de abril de 2012, 8 de abril y 18 de junio de 2013 y 5 de junio de 2015.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este recurso los siguientes:

Por decreto de fecha 5 de septiembre de 1991, se declaró de utilidad pública e interés social y de urgente ejecución la concentración parcelaria de la Zona de San Pedro de Bugallido y Santa María de Biduido del municipio de Ames. El día 26 de noviembre de 2014 se protocolizó el acta de reorganización de la propiedad.

La registradora, entre otros defectos que no son objeto de recurso, deniega la inscripción de distintas actas parciales de la referida concentración parcelaria dado que aprecia que sobre determinadas fincas que se encuentran situadas dentro del perímetro objeto de la misma, se han llevado a cabo diversos proyectos de actuación urbanística en desarrollo del Plan General de Ordenación Municipal de Ames. Entiende que la Administración Agraria carece de competencia para aprobar la reorganización de la propiedad resultante de la concentración sobre suelo cuya clasificación y calificación urbanística, y usos previstos por el planeamiento urbanístico, excluye la naturaleza agraria. Así mismo señala que la previa inscripción de la reparcelación impide la posterior inscripción de la reorganización de la propiedad concentrada por cuanto afecta a fincas de resultado del expediente de gestión urbanística, ya que se ha generado una situación registral incompatible con la concentración, dado que el Registro publica el carácter no agrario de las fincas.

La recurrente en su escrito alega principalmente:

– Que los terrenos tenían la condición de rústicos en el momento de aprobación del decreto de fecha 5 de septiembre de 1991, tal y como exige el artículo 1 de la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia por lo que la Administración Agraria es competente.

– Que conforme al artículo 192 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aplicable en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional primera de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, se comunicó la existencia de proceso al Registro de la Propiedad. Y tanto el Ayuntamiento, como el Registro de la Propiedad conocían la existencia del decreto y sus consecuencias, dado que tanto el alcalde como el titular del Registro de la Propiedad son miembros natos de la Junta Local conforme al artículo 10 de la Ley de Concentración Parcelaria para Galicia.

– Entiende que no se puede aplicar el principio de tracto sucesivo puesto que las posibles inscripciones que se practicasen deberían indicar la afectación de los terrenos a la concentración.

– Señala que las clasificaciones y usos del suelo se deben llevar a cabo al final del proceso de concentración y en este caso se efectuaron en el año 2005 y siguientes, cuando el proceso de concentración no había finalizado.

– En cuanto la referencia a los obstáculos que surgen del Registro, afirma que los obstáculos provienen en todo caso de una actuación indebida del propio Registro al inscribir las parcelas resultantes de los Proyectos de Compensación.

2. Se trata pues de dilucidar en este recurso si, presentadas diversas copias parciales de una concentración parcelaria, pueden inscribirse las parcelas resultantes de ésta cuando sobre las fincas situadas en su perímetro se han llevado a cabo distintos proyectos de actuación urbanística que han causado los pertinentes asientos en el Registro de la Propiedad. En el supuesto de este expediente la registradora identifica diversas fincas como incluidas y afectadas por el procedimiento de concentración, cuestión que la recurrente no discute por lo que cabe entender que dichos terrenos no estaban excluidos de la concentración. La nota de defectos, como se ha señalado anteriormente plantea fundamentalmente dos obstáculos que a juicio de la registradora impiden la inscripción de las parcelas resultantes de la concentración.

El primero de ellos es relativo a la competencia de la Administración Agraria para aprobar la reorganización de la propiedad cuando el suelo a que afecta ha perdido su condición de suelo rústico. Ciertamente entre el inicio del proceso de concentración y su finalización en el momento de la autorización del acta de reorganización de la propiedad como señala el artículo 68 de la Ley 10/1985, de Concentración Parcelaria para Galicia

(actualmente derogada por la Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia, pero aplicable en el momento de producirse la calificación), y que se ha invocado por la recurrente, ha transcurrido un período de tiempo considerable en el que la titularidad y configuración de las fincas han sufrido diversas modificaciones pero es indudable que en el momento de iniciarse el procedimiento las fincas tenían la condición de rústicas y así aparecían también en el Registro de la Propiedad por lo que no procede cuestionar la competencia de la Administración Agraria para desarrollar el procedimiento de concentración. Por lo tanto el defecto en cuanto a este punto debe decaer.

Cuestión distinta es la competencia municipal para el desarrollo de su Plan General de Ordenación, desarrolle los instrumentos urbanísticos que considere adecuados, teniendo en cuenta además la intervención de la Consellería correspondiente en los procesos de elaboración y aprobación del planeamiento urbanístico. Parece evidente que se han superpuesto en el tiempo distintos desarrollos, en principio contradictorios entre sí, que afectan a la calificación urbanística de los terrenos, situación que evidencia un problema de coordinación que en ningún caso puede ser objeto de resolución mediante recurso.

3. Enlazando con lo anterior, el segundo apartado del defecto recurrido hace referencia al obstáculo que surge del Registro a la hora de proceder a la inscripción de las parcelas resultantes de la concentración. Es preciso señalar las peculiaridades que respecto del Registro de la Propiedad presentan los expedientes de concentración parcelaria que en contra de lo que sucede con las actuaciones urbanísticas, prescinde, con carácter general de los pronunciamientos registrales. Durante la tramitación, la comunicación que se efectúa al registrador es generalmente genérica, referida al perímetro a que afecta la parcelación y sin identificación de fincas afectadas o excluidas, como sucedió en este caso, de forma que la publicidad de la existencia de la concentración, que el registrador está obligado a suministrar en las notas de despacho extendidas en títulos relativos a dichas fincas y en las certificaciones que expidan, se limitará a dar conocimiento del desarrollo del procedimiento de concentración en la zona en la que está ubicada la finca. Consecuentemente con lo anterior la constancia de la concentración en ningún caso implica un cierre registral pudiendo producirse transmisiones o modificaciones en las fincas afectadas. Finalizado el procedimiento los artículos 222 y 235.1 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario imponen una inscripción obligatoria de las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación sin hacerse referencia, salvo en los casos del artículo 193 de la citada norma, a las parcelas de procedencia aun cuando consten inscritas a favor de personas distintas de aquellas con quienes a título de dueño se entendió el procedimiento de concentración. Hay por tanto una excepción al principio de tracto sucesivo de forma que el registrador no podrá impedir la inscripción por este motivo. En esta misma línea el citado artículo 235 en su punto 3º permite denegar o suspender la inscripción por obstáculos que surjan del Registro, distintos de los de los asientos de las antiguas parcelas.

4. En el supuesto de hecho de este expediente, la comunicación que se efectuó al registrador fue genérica «...cuyo perímetro es, en principio, el perteneciente a la parroquia reseñada...», la información, consecuentemente genérica, se suministró de la forma legalmente establecida. En las fincas se produjeron asientos posteriores, dada la ausencia de cierre registral que resulta así mismo del artículo 50 de la Ley de Concentración Parcelaria entonces vigente: «2. Será potestativo dar efecto en el expediente de concentración a las transmisiones o modificaciones de derechos que se comuniquen después de comenzada la publicación de las bases y hasta la firmeza de las mismas, quedando el adquirente subrogado en el lugar y puesto del anterior, con las limitaciones, deberes y obligaciones que resulten del procedimiento de la concentración». Los asientos practicados lo fueron como consecuencia de la aprobación de distintos instrumentos de actuación urbanística. En las inscripciones de dichos proyectos, singularmente en los denominados S-15 «Travesía do Porto Sur» y S-16 «Galdrachan», consta la aportación de fincas incluidas en el proceso de concentración, dichas inscripciones se notificaron a la Administración Agraria, según hace constar la registradora en su nota, punto este que no

se contradice en el escrito de recurso. Las inscripciones se practicaron en virtud de actos administrativos firmes que gozan de presunción de validez, resultantes de procedimientos en cuya tramitación adquiere especial relevancia el sometimiento a información pública de los acuerdos adoptados. Como consecuencia de la práctica de dichos asientos las parcelas resultantes dejaron de tener la calificación de suelo rústico. Dada la situación registral existente en el momento en que se presentan las actas de reorganización en el Registro y puesto que las fincas de origen sobre las que se desarrollaron los procedimientos urbanísticos se identifican perfectamente con las aportadas a la concentración, es evidente que los pronunciamientos derivados de ésta, tanto en la configuración del suelo como en cuanto a su condición de rústico son incompatibles con los derivados del desarrollo urbanístico. Por lo que el defecto en este punto debe confirmarse.

5. Por último, en cuanto a las referencias que efectúa la recurrente en torno a improcedencia de las inscripciones practicadas, tal valoración no es objeto del recurso. Constituye una regla básica en nuestro Derecho hipotecario la de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora 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 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, 14 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.