

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6929 *Resolución de 4 de marzo de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Cifuentes, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de dos fincas procedentes de una concentración parcelaria por solapar con la georreferenciación inscrita de otras fincas colindantes.*

En el recurso interpuesto por don Santos López Tabernero, en calidad de delegado provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Guadalajara, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Cifuentes, doña Marta Díez-Canel Blanco, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de dos fincas procedentes de una concentración parcelaria por solapar con la georreferenciación inscrita de otras fincas colindantes.

Hechos

I

Mediante 481 copias parciales del acta de reorganización de la propiedad de la concentración parcelaria de Huertahernando, otorgada el día 22 de septiembre de 2022 por el notario de Cifuentes, Pablo Garí García, con el número 875 de protocolo, la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Guadalajara de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha solicitaba la inscripción de 481 fincas de reemplazo de concentración parcelaria.

II

Presentada el día 10 de abril de 2024 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cifuentes, se inscribieron 479 de las 481 fincas de reemplazo, denegándose la inscripción respecto a dos de ellas, las parcelas 1 y 2 del polígono 512, mediante la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho

Antecedentes de hecho:

I) Presentado en el Registro el documento arriba reseñado, se solicita la inscripción del mismo.

Fundamentos de Derecho:

I) Esta nota de calificación se extiende por el Registrador interino de esta Oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación prevista por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su

Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II) En cuanto al fondo de la cuestión:

– Con respecto a las parcelas num 1 y 2 del polígono 512: se deniega su inscripción al haberse comprobado en el programa auxiliar GIS que ambas invaden fincas inscritas previamente con su base gráfica en este registro, art 9 ley hipotecaria.

Con arreglo a lo anterior, la Registradora que suscribe ha resuelto denegar el despacho del citado documento.

Contra la presente calificación puede: (...)

Cifuentes, seis de agosto del año dos mil veinticuatro.–La registradora, Fdo: Marta Díaz-Canel Blanco.»

Dicha calificación fue notificada y recibida por el recurrente en el mes noviembre de 2024, según el escrito de interposición del recurso, obviando esta fecha la registradora de la Propiedad en el informe en defensa de la nota de calificación.

III

El día 12 de noviembre de 2024, una vez notificada la referida nota de calificación, la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara solicitó aclaración del defecto alegado por la registradora de la Propiedad, quien respondió con una nota aclaratoria, de fecha 3 de diciembre de 2024, en los siguientes términos:

«Habiéndose presentado en este Registro en fecha 12 de noviembre de 2024 documento solicitando aclaración sobre la calificación desfavorable de la inscripción de las parcelas 1 y 2 del polígono 512 de la concentración parcelaria de Huertahernando.

Informo que previa a la inscripción de la citada concentración parcelaria se realizó un análisis gráfico de la misma, documento que adjunto, en el que se detectan tres intersecciones o solapes de fincas resultantes de la concentración parcelaria con fincas que constaban previamente inscritas en este Registro de la Propiedad con inscripción de las bases gráficas y coordinadas con Catastro.

Adjunto a esta aclaración además del análisis gráfico antes citado, notas simples informativas junto con las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que motivaron la inscripción de las fincas “invadidas” y su coordinación de Registro- Catastro, así como un pequeño plano aclaratorio en el que se puede observar la base gráfica inscrita (color verde) sobre el plano catastral actual.

Vista la documentación antes citada:

– Para inscribir la parcela 1 del polígono 512 (finca que invade un 25 % la finca registral 521 de Huertahernando situada en el paraje [...] parcela 834 del polígono 11, un 15 % de la finca registral 522 situada en [...] parcela 304 del polígono 10, así como el 100 % de la finca registral 529 de Huertahernando situada en el paraje [...] parcela 156 del polígono 11).

Se propone que los titulares registrales de las fincas registrales números 521 y 522 de Huertahernando, antes citadas, rectifiquen la descripción registral en base a los datos catastrales actuales, actualizando la base gráfica inscrita actualmente. Así como que los titulares registrales de la finca registral 529 de Huertahernando soliciten al Registro la anulación de dicha finca registral.

– Para inscribir la parcela 2 del polígono 512 (finca que invade el 25 % de la finca registral 521 de Huertahernando situada en el paraje [...] parcela 834 del polígono 11).

Se propone que el titular registral de la finca registral número 521 de Huertahernando, antes citadas, rectifique la descripción registral en base a los datos catastrales actuales, actualizando la base gráfica inscrita actualmente.»

IV

Contra la nota de calificación, don Santos López Tabernero, en calidad de delegado provincial de la Consejería de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural de Guadalajara, interpuso recurso mediante escrito presentado en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2024, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el día 9 de diciembre de 2024, y con base en las siguientes alegaciones:

«Antecedentes de hecho.

Primero. La concentración parcelaria de carácter privado de la zona de Huertahernando, término municipal de Huertahernando (Guadalajara), fue autorizada por Resolución de la Dirección General de Producción Agropecuaria, de 20-09-2.005, publicada en el D.O.C.M. n.º 200, de 6-10-2.005, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento durante los días 7, 8 y 10 de octubre de 2.005, no habiendo constancia de la interposición de recurso alguno.

Las Bases de Concentración de la zona Huertahernando (Guadalajara) fueron aprobadas por Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 25-02-2.010, publicada en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Huertahernando durante los días 25, 26 y 27 de marzo de 2.010 y publicadas en el D.O.C.M. n.º 52, de 16-03-2.010. Adquiriendo firmeza en vía administrativa con fecha 14-01-2.011.

El Plan de Obras Inherente a la Concentración Parcelaria fue aprobado por Resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 5-05-2.011.

El Acuerdo de Concentración fue aprobado por Resolución de la Dirección General de Infraestructuras y Desarrollo Rural de fecha 10-09-2.013 (D.O.C.M. n.º 196 de 9-10-2013) y publicada en el tablón de anuncios del ayuntamiento los días 11, 14 y 15 de octubre de 2.013, pudiéndose interponer recurso de alzada contra el mismo hasta el 16-11-2.013. Dicho acuerdo fue modificado por Resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 1-06-2.016 y publicada en el D.O.C.M. n.º 126 de 29-06-2.016, y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento de Huertahernando por el periodo que comprende desde el 29 de junio al 29 de julio de 2.016. Adquiriendo firmeza en vía administrativa con fecha 28-01-2.020, publicada en el D.O.C.M. número 32 de 17 de febrero de 2.020.

La Toma de Posesión de las nuevas fincas de reemplazo se aprobó el 22-11-2.020 (Acuerdo de la Asamblea General del promotor de 22-11-2.020) y publicada en D.O.C.M. n.º 233, de 18-11-2.020.

El Acta de Reorganización de la Propiedad fue aprobado con fecha de 15-09-2.021 y comunicado a la gerencia territorial de Catastro en virtud del artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y en aplicación de las directrices recogidas en la Ley 13/2.015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1.946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/2.004, de 5 de marzo y la Resolución de la D.G. de Registros y del notariado y D.G. de Catastro de 26/10/2.015, relativos a las nuevas concentraciones parcelarias. Previo a la declaración de firmeza en vía administrativa, en fecha 14-02-2.019 Catastro comunica que no se ha detectado ninguna incidencia en los ficheros gráficos.

En fecha 8-07-2.022 Catastro incorpora las nuevas fincas reemplazo resultantes de concentración parcelaria, dando de baja total o parcial (en algunos casos) las parcelas tal y como figuraban representadas gráficamente antes de incorporar la concentración parcelaria y, en algunos casos, modificando la representación en cartografía catastral de las parcelas colindantes con la zona concentrada.

Segundo. El acta de reorganización de la propiedad de la concentración parcelaria de Huertahernando fue protocolizada en fecha 22-09-2.022 por el Notario Pablo Garí García (protocolo 875/2.022). Presentados los títulos correspondientes en el Registro de la Propiedad de Cifuentes, el mismo procedió a la inscripción de 479 títulos, si bien respecto a los títulos correspondientes la hoja n.º 388 (parcela 1/polígono 12) y a la hoja

n.º 389 (parcela 2/polígono 12) el mencionado Registro de la Propiedad acordó no practicar los respectivos asientos, denegando su inscripción al haberse comprobado en el programa auxiliar GIS que ambas invaden fincas inscritas previamente con su base gráfica en este registro, art 9 Ley Hipotecaria.

Tercero. En noviembre de 2024 la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara solicitó al Registro de la Propiedad de Cifuentes aclaración sobre la identificación de las parcelas previamente inscritas sobre las que incide las parcelas 1 y 2 del polígono 512 del término municipal de Huertahernando, sin que hasta la fecha se haya recibido contestación alguna del citado Registro.

Cuarto. En fecha 5-12-2024 el Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales emite informe sobre el expediente de concentración parcelaria de carácter privado de la zona de Huertahernando, término municipal de Huertahernando (Guadalajara), con especial incidencia en la tramitación relativa a las parcelas 1 y 2 del polígono 12.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Que los títulos cuya inscripción en el Registro de la Propiedad de Cifuentes se pretende surgen como consecuencia de la reordenación de la propiedad en el proceso de Concentración Parcelaria de carácter privado de la zona de Huerta Hernando (Guadalajara), por lo que resultan de aplicación las normas específicas del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de reforma y desarrollo agrario.

En este sentido el artículo 235 del citado Decreto 118/1973 dispone que:

“Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad, serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes:

Primera. Todas las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacerse referencia, salvo los casos determinados en la presente Ley, especialmente por el art. 193, 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. En la misma inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y, que, por afectar a la finca, de que se trate, se hayan consignado en el título relativo a la misma. Estas inscripciones no surtirán efecto respecto de terceros hasta transcurridos 90 días naturales a contar desde el siguiente al en que se extendió el asiento de inscripción en el que se hará constar esta circunstancia.

Segunda. Los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo o derechos reales constituidos sobre las mismas se inscribirán igualmente, de modo inexcusable, en el Registro de la Propiedad.

No podrán ser admitidos en. los Juzgados, Tribunales y Organismos administrativos los documentos en que consten dichos actos o contratos si no hubiesen sido previamente inscritos, cuando el objeto de la presentación sea el ejercicio de derechos o la defensa del titular según los mismos.

Para que puedan ser inscritos los documentos por los que se transfiera, total o parcialmente el dominio de una finca de reemplazo es preciso que a los mismos se acompañe la cédula parcelaria catastral correspondiente, cuyos datos deberán hacerse constar en dichos documentos y en la inscripción a que den lugar. También deberá acompañarse y unirse a los nuevos títulos de dominio el plano de la finca que se incorporó al título de concentración o, en su caso, copia de dicho plano, autorizada por el Notario o por el Instituto.

Tercera. 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.

El Instituto tendrá personalidad para recurrir gubernativamente contra la calificación registral por los trámites establecidos en la Ley Hipotecaria y en su Reglamento.

En cuanto a los posteriores títulos relativos a dichas fincas o derechos, el Registrador ejercerá su función calificadora según las reglas ordinarias".

Por su parte, conforme al artículo 237 del mencionado Decreto 118/1973:

"1. La nueva ordenación de la propiedad resultante de la concentración y sus sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el Catastro de Rústica y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad. A tal efecto, copia de los planos de la concentración autorizada por el Instituto y los datos complementarios que fueran precisos serán remitidos al Registro, al Catastro Topográfico Parcelario y al Catastro de Rústica, cuyos documentos quedarán así oficialmente incorporados a los indicados Organismos públicos.

2. El Catastro Topográfico Parcelario adaptará a la nueva situación los planos del Municipio o Municipios afectados por la concentración y remitirá a los Registros de la Propiedad respectivos los nuevos planos ya rectificadas."

Segundo. Que la resolución del Registro de la Propiedad de Cifuentes de 6-08-2.024 que se recurre, no identifica las parcelas invadidas por las fincas cuya inscripción registral se solicita conforme a la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, limitándose a expresar que se deniega su inscripción al haberse comprobado en el programa auxiliar GIS que ambas invaden fincas inscritas previamente con su base gráfica en este registro, lo cual provoca indefensión a esta parte, así como inseguridad jurídica al proceso de concentración. En este sentido advertir que es doctrina consolidada que, siempre que se emita una calificación desfavorable, la misma debe de estar motivada suficientemente y fundada en criterios objetivos para no ser arbitraria ni discrecional. Ello máxime cuando mediante escrito citado en el ordinal tercero de los antecedentes de hecho esta Delegación Provincial solicitó al Registro de la Propiedad aclaración sobre este extremo, sin que hasta la fecha se haya recibido contestación alguna.

Tercero. A la vista del informe del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales que se cita en el cuarto de los antecedentes de hecho (...), y ante la ausencia de contestación del Registro de la Propiedad de Cifuentes a la consulta que se cita en el ordinal anterior, se deduce que las fincas previamente inmatriculadas que han podido ser invadidas por la tramitación de la concentración parcelaria en lo que se refiere a las fincas de reemplazo 1 y 2 del polígono 12 son la 156 a 161 del polígono 12 (como así se desprende de las figuras 2, 4 y 5 del informe), que se corresponden con parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican tales fincas, y la parcela 834 del polígono 11, parcela está excluida de la concentración parcelaria, pues la parcela 2 del polígono 12 (512 en Catastro) linda al norte con la citada parcela 834 polígono 11, Zona Excluida de la concentración parcelaria (como así se desprende de la figura 7 del informe).

Ello se aprecia claramente en los siguientes gráficos aportados en el informe del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales antes citado:

[se insertan imágenes]

Cuarto. Por lo que respecta a las fincas que se corresponden con parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican las fincas de reemplazo 1 y 2 como consecuencia de un proceso de concentración parcelaria, significar que en dicho proceso ha habido una fase de investigación, se ha dado publicidad al mismo en todas sus fases con posibilidad de formulación de alegaciones de los interesados e, incluso, de recurrir

las resoluciones correspondientes a las fases de acuerdo de concentración y acta de reorganización de la propiedad. Incluso existe una fase de toma de posesión provisional entre estas dos últimas fases (que podría implicar la existencia de actos propios) y otra de protocolización notarial de los títulos habilitantes, previa a la de inscripción registral.

Respecto a esta última fase, como así ha declarado la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (por todas Resolución de 3 de octubre de 2.023) la inscripción de las fincas de reemplazo resulta obligatoria, pues el artículo 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario comienza disponiendo: Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes (...). Así conforme a los apartados 5 y siguientes del fundamento de derecho 7 de la Resolución de 3 de octubre de 2.023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

Tras la reforma operada en la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, de 24 de junio (...), la concentración parcelaria es uno de los supuestos en los que la inscripción de la georreferenciación es circunstancia obligatoria del asiento.

Ello implica que el título inscribible de la concentración parcelaria, que es el acta de reorganización de la propiedad, protocolizada por el notario de la Comisión, donde se relacionarán y describirán las fincas resultantes de la concentración o fincas de reemplazo, con las circunstancias necesarias para la inscripción de las mismas en el Registro de la Propiedad (artículos 222 y 223 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario), debe incorporar la georreferenciación de las fincas resultantes de la concentración parcelaria.

Por tanto, teniendo en cuenta el artículo 235.1.ª de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuando dispone: “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 (...)”, la inscripción de la georreferenciación se pretende, que es la resultante de la concentración parcelaria en curso, como reconoce el propio recurrente, no puede realizarse por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria (...), referido a la finca...919 de Portas, pues esta va a desaparecer, sustituida por la finca de reemplazo, sino a mediante la presentación del Acta de reorganización de la propiedad, protocolizada notarialmente, la cual incorporará la georreferenciación a asignar a la finca de reemplazo, que va a sustituir por subrogación legal a la finca...919 de Portas y a la cual se va a dar un nuevo número en el Registro.

Dicha inscripción es obligatoria, pues el artículo 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario comienza disponiendo: “Las fincas y derechos reales resultantes de la nueva ordenación de la propiedad serán inexcusablemente inscritos de acuerdo con las normas siguientes (...)”. Por tanto, siendo la inscripción de la georreferenciación solicitada la correspondiente a la finca de reemplazo y no a la finca aportada, no debe inscribirse en el folio de la finca registral...919, por la vía de un expediente del artículo 199, sino que debe inscribirse presentando el título inscribible de la concentración parcelaria, que es el que crea la finca de reemplazo, pues la delimitación del objeto del derecho de propiedad de las mismas es competencia del Servicio de Infraestructuras Agrarias de la Comunidad de Galicia, mediante el expediente de concentración parcelaria, regulado por ley y dotado de todas las garantías legales para preservar los diferentes derechos de todos los propietarios afectados. (...).

Quinto. Por lo que respecta a la posible invasión de la parcela excluida del proceso de concentración parcelaria (parcela 834 del polígono 11), a la vista de la figura 8. Geoportal Registradores del informe citado en el ordinal cuarto de los antecedentes de hecho, parece haber un desfase o desajuste mínimo entre los planos de Catastro y del Registro de la Propiedad.

[se inserta imagen]

No obstante, a la vista de la superposición de los planos de uno y otro, no parece que Catastro haya incumplido groseramente la coordinación que el primer inciso del número 1 del artículo 237 de la Ley de Explotaciones Agrarias antes citado le impone (1. La nueva ordenación de la propiedad resultante de la concentración y sus sucesivas alteraciones serán inexcusablemente reflejadas en el Catastro de Rústica y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad...), pues ha cumplido con la obligación de guardar paralelismo con el Registro de la Propiedad que el artículo 237 le impone y que debe ser matizada a la vista del contenido restante del citado precepto:

1. (...) A tal efecto, copia de los planos de la concentración autorizada por el Instituto y los datos complementarios que fueran precisos serán remitidos al Registro, al Catastro Topográfico Parcelario y al Catastro de Rústica, cuyos documentos quedarán así oficialmente incorporados a los indicados Organismos públicos.

2. El Catastro Topográfico Parcelario adaptará a la nueva situación los planos del Municipio o Municipios afectados por la concentración y remitirá a los Registros de la Propiedad respectivos los nuevos planos ya rectificadas.

Siguiendo esta línea, debe advertirse que Catastro no solo ha prestado su conformidad, informado que no ha detectado ninguna incidencia en los ficheros gráficos (como así se desprende del ordinal primero de los fundamentos de derecho y del informe del Servicio correspondiente ya citado), antes de declarar la firmeza del Acuerdo en vía administrativa, sino que también ha reflejado en las certificaciones catastrales correspondientes a las parcelas cuya inscripción se pretende y que se acompañaban a los títulos de propiedad, en el apartado relación de parcelas colindantes y respecto de la parcela 834: Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 26/12/2018. - Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela (...)

[se inserta imagen]

Por otra parte, tampoco parece que se haya vulnerado el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que la resolución que se recurre se limita a citar de modo genérico, a cuyo tenor "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...)

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices...

...Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa...

...La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del

diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En consecuencia, en el presente caso se dan las dos circunstancias, pues los posibles excesos de cabida no exceden del diez por ciento, como así se indica en el informe de referencia y, además, la descripción literaria de los linderos de las fincas de reemplazo resultantes del proceso de concentración parcelaria que se hace en los respectivos títulos, así como la descripción que efectúan las certificaciones catastrales que acompañan a los mismos (que toman como referencia las parcelas catastrales colindantes), no deja dudas de identidad en las fincas descritas y la representación gráfica georreferenciada que resulta de las parcelas catastrales con la que cada finca de reemplazo se corresponde, por lo que se da cumplimiento a lo dispuesto en el 9 de la Ley Hipotecaria. En tal sentido se pronuncia la Resolución de 13 de septiembre de 2.021, de la Dirección General de Seguridad y Fe Pública, en su fundamento de derecho 2.

Asimismo, se ha dado cumplimiento a lo establecido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria cuando establece que en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

Por todo lo expuesto, solicito:

Que se tenga por presentado e interpuesto recurso contra la Resolución de 6-08-2.024 del Registro de la Propiedad de Cifuentes por la que se deniega la inscripción registral de las fincas 1 y 2 del polígono 12 del término municipal de Huertahernando (Guadalajara) y en base al mismo y sin perjuicio del principio de reformatio in peius,

Primero. Se remita a esta parte copia del archivo del programa auxiliar GIS donde resulta que las parcelas 1 y 2 del polígono 12, del término municipal de Huertahernando invaden fincas inscritas previamente.

Segundo. Se remita a esta parte copia de la comunicación de Catastro al Registro de la Propiedad, relativa a la coordinación con la parcela 834 del polígono 11, colindante con las fincas cuya inscripción se deniega, que se menciona en las certificaciones catastrales que acompañaban a los títulos a inscribir cuando dice Parcela coordinada con el Registro de la Propiedad 26/12/2.018. - Existen alteraciones catastrales posteriores a la fecha de coordinación que afectan a la geometría de la parcela (fundamento de derecho quinto).

Tercero. Se remita a esta parte copia del certificado catastral que acompañaba al título de propiedad que legitimó la inscripción de la parcela 834 del polígono 11, del término municipal de Huertahernando (excluida de la concentración).

Cuarto. Que por parte de la Dirección General de los Registros y del Notariado se dicte la oportuna resolución que anule o revoque la Resolución de 6-08-2.024 del Registro de la Propiedad de Cifuentes objeto del presente recurso y ordene la inscripción registral de las fincas 1 y 2 del polígono 12, del término municipal de Huertahernando.»

V

Cuando se presentó el recurso, el recurrente no había tenido conocimiento de la nota aclaratoria de la nota de calificación, emitida por la registradora el día 3 de diciembre de 2024, la cual tuvo entrada en el Registro General de la Delegación Provincial de Agricultura, Ganadería y Desarrollo Rural en Guadalajara el día 12 de diciembre de 2024. Por ello, el recurrente presentó un escrito, de fecha 28 de enero de 2025, de ampliación de las alegaciones iniciales del recurso, que tuvo entrada en la Sede

Electrónica del Ministerio de Justicia el día 28 de enero de 2025, y en el que se formulaban las siguientes alegaciones:

«Primero. El escrito de 5-12-2024 del Registro de la Propiedad de Cifuentes concreta que las parcelas previamente inscritas sobre las que inciden las parcelas 1 y 2 del polígono 512 del término municipal de Huertahernando (cuya inscripción se pretende como fincas resultantes de un proceso de concentración parcelaria) son las siguientes: parcela 156 del polígono 11, parcela 834 del polígono 11 y parcela 304 del polígono 10, todas ellas del término municipal de Cifuentes (Guadalajara).

A la vista la información suministrada en el escrito antes citado esta Delegación Provincial se ratifica en la totalidad del contenido del recurso de 5-12-2024 interpuesto contra la resolución del Registro de la Propiedad de Cifuentes por la que se acordaba no practicar los asientos solicitados relativos a los títulos correspondientes a la hoja n.º 388 (parcela 1 del polígono 12) y a la hoja n.º 389 (parcela 2 del polígono 12) de la concentración parcelaria de carácter público de la zona de Huertahernando (Guadalajara), con especial incidencia, como cuestión preliminar, en lo expuesto en el segundo de los fundamentos de Derecho, del mismo, máxime cuando en la decisión del citado Registro de la Propiedad influye la situación de la parcela 304 del polígono 10, parcela ésta cuya existencia ni tan siquiera esta Administración ha podido intuir, pues la misma no constaba en Catastro ni en el momento en que se autorizó la concentración parcelaria, ni en el momento de aprobación de las bases de la misma, ni durante la firmeza de éstas, como así se indica en el informe del Servicio de Desarrollo Rural de fecha 21-01-2025 (ni tan siquiera tampoco consta en el momento actual).

Segundo. En cuanto a las intersecciones o solapes de las superficies aportadas a la concentración parcelaria:

– Por lo que respecta a la incidencia de la parcela 1 del polígono 12 en la parcela 156 del polígono 11, como así se indicaba en los ordinales tercero y cuarto de los fundamentos de Derecho del recurso interpuesto, dicha parcela (la 156 del polígono 11) se corresponde con parcelas de procedencia en cuya equivalencia se adjudican fincas de reemplazo (en este caso la parcela 1 del polígono 12), dialéctica ésta en que básicamente consiste todo proceso de concentración parcelaria por imperativo legal, por lo que, por el mismo imperativo, resulta obligatoria su inscripción (artículo 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario). En consecuencia, no se comprende cómo ni tan siquiera puede el Registro de la Propiedad mencionar la citada finca de procedencia como obstáculo para la inscripción registral de una finca de reemplazo.

– Por lo que respecta a la incidencia en la parcela 834 del polígono 11, esta Delegación Provincial, además de ratificarse en lo expuesto en el ordinal quinto de los fundamentos de Derecho del recurso interpuesto, añade que, como así se indica en el informe del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales de fecha 21-01-2025, los porcentajes de solapamiento de las parcelas 1 y 2 del polígono 12 en la parcela 834 del polígono 11 no son los que se indican en el escrito de 5-12-2024 del Registro de la Propiedad de Cifuentes (25 % cada una de ellas), sino del 2,09 % y 1,95 %, respectivamente. Y a la misma conclusión se llega a la vista del plano aclaratorio y de la Ilustración 4 en la página 8 del Análisis gráfico que se adjuntaban al escrito del registro de la propiedad, donde a simple vista se aprecia que ninguna de las parcelas 1 y 2 del polígono 12 invade el 25 % de la superficie de la parcela 834 del polígono 11 y, mucho menos, que entre las dos parcelas antes citadas se invada el 50 % (la mitad) de la parcela 834 del polígono 11.

Pero esos no son los únicos errores que se aprecian en el Análisis gráfico aportado por el Registro de la Propiedad, pues, como así se advierte en el ordinal primero del informe del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales de fecha 21-01-2025, el análisis gráfico menciona un total de 490 fincas a inscribir en lugar de 489 y tampoco atina en la denominación correcta de la zona objeto de la concentración parcelaria. Ordinal primero éste donde se vuelve a incidir en lo que se expuso en el anterior Informe del Servicio de Desarrollo Rural de 5-012-2024 [sic], en las

Figuras 2, 4, 5, 6 y 7: que las fincas de reemplazo 1 y 2 del polígono 12 (512 en Catastro) se ubican sobre superficies aportadas a la concentración parcelaria. Y donde se hace constar que las fincas que presentan incidencias por solapamiento con las fincas de reemplazo (parcela 834 y 304 del polígono 11) y se han inscrito en el Registro de la Propiedad durante el proceso de concentración parcelaria no figuraban en Catastro, ni en el Registro de la Propiedad ni en los planos de Bases cuando se aprobaron estas en 2010 o adquirieron firmeza administrativa el 14-01-2011.

– Por lo que respecta a la incidencia en la parcela 304 del polígono 10, como también se indica en el ordinal primero del informe antes citado, los porcentajes de solapamiento de la parcela 1 del polígono 12 tampoco son los que se indican en el escrito de 5-12-2024 del Registro de la Propiedad de Cifuentes (15 %), sino del 9,76 %.

Por otra parte, en el momento actual la parcela 304 del polígono 10 no aparece como tal en el Catastro, sino que aproximadamente el 90 % de su superficie parece haberse incluido en la parcela 834 del polígono 11. En este sentido se pronuncia el informe del Servicio de Desarrollo Rural y Políticas Agroambientales de fecha 21-01-2025, en su ordinal segundo: Se observa que las diferencias de superficie de la parcela 834 del polígono 11 entre el Registro (36.845,31 m²) y Catastro actualmente (38.207 m²) es de 1361,69 m² (3,7 %), por lo que es de suponer que durante la fase de elaboración del Acuerdo de concentración parcelaria se delimitó la parcela 834 del polígono 11 Zona Excluida, para que englobase la parcela 304 del polígono 11 siendo del mismo propietario. Tal y como representan las figuras 7 y 8 del anterior Informe.»

VI

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 13 de diciembre de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General, sin haber tenido conocimiento del escrito de ampliación del recurso, que fue de fecha posterior.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 y 128.1 de la Constitución Española, 221, 229, 235, 237 y 238 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 9, 17.2.º, 18, 19 bis, 199, 255, 275 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 97, 108 y 109, 111 y 432 del Reglamento Hipotecario, las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y 17 de noviembre de 2008; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1877, 24 de enero de 1950, 2 de octubre de 2003 y 25 de abril de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020, 4 de noviembre de 2021, 15 de febrero, 19 de abril y 23 y 31 de mayo de 2022, 6, 10 y 25 de julio y 3 de octubre de 2023 y 10 y 11 de enero, 6 de marzo, 10 de julio y 10 de octubre de 2024.

1. En el presente caso, se presentan 481 copias parciales de un acta de reorganización de la propiedad, derivada de un expediente de concentración parcelaria, solicitándose la inscripción del dominio de las mismas.

2. Presentado el día 10 de abril de 2024 dicho documento en el Registro de la Propiedad de Cifuentes, la registradora de la Propiedad interina deniega la inscripción del dominio de las parcelas 1 y 2 del polígono 512 por invadir la georreferenciación inscrita de las fincas colindantes, sin identificar las mismas, mediante nota de calificación de fecha 6 de agosto de 2024.

3. Solicitada, el día 12 de noviembre de 2024, por la Administración agraria competente, aclaración de dicha nota, que según la recurrente se le ha notificado en el mes de noviembre de 2024, la registradora emite nota aclaratoria el día 3 de diciembre de 2024, sin acreditarse su notificación a la Administración, en la que declara: «Para inscribir la parcela 1 del polígono 512 (finca que invade un 25 % la finca registral 521 de Huertahernando situada en el paraje [...] parcela 834 del polígono 11, un 15 % de la finca

registral 522 situada en [...] parcela 304 del polígono 10, así como el 100 % de la finca registral 529 de Huertahernando situada en el paraje [...] parcela 156 del polígono 11). Se propone que los titulares registrales de las fincas registrales números 521 y 522 de Huertahernando, antes citadas, rectifiquen la descripción registral en base a los datos catastrales actuales, actualizando la base gráfica inscrita actualmente. Así como que los titulares registrales de la finca registral 529 de Huertahernando soliciten al Registro la anulación de dicha finca registral. - Para inscribir la parcela 2 del polígono 512 (finca que invade el 25 % de la finca registral 521 de Huertahernando situada en el paraje [...] parcela 834 del polígono 11). Se propone que el titular registral de la finca registral número 521 de Huertahernando, antes citadas, rectifique la descripción registral en base a los datos catastrales actuales, actualizando la base gráfica inscrita actualmente».

4. La Administración interpone recurso contra la nota de calificación de fecha 6 de agosto de 2024, mediante escrito de fecha 5 de diciembre de 2024, que se presenta en la Sede Electrónica del Ministerio de Justicia el día 5 de diciembre de 2024, manifestando no haber recibido notificación a la petición de aclaración efectuada el día 12 de noviembre de 2024, en la que alega que se han cumplido todas las fases y requisitos exigidos por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario para la culminación del expediente de concentración parcelaria y que la nota de calificación no identifica las parcelas invadidas por las fincas cuya inscripción registral se solicita, limitándose a expresar que se deniega su inscripción al haberse comprobado en el programa auxiliar GIS que ambas invaden fincas inscritas previamente con su base gráfica en este registro, lo cual provoca indefensión, así como inseguridad jurídica al proceso de concentración. Posteriormente, presenta un escrito de ampliación del recurso de fecha 28 de enero de 2025, que tiene entrada en el Registro del Ministerio de Justicia, a través de su Sede Electrónica, el día 28 de enero de 2025, al declarar que recibió la nota aclaratoria del Registro de la Propiedad de Cifuentes, el día 12 de diciembre de 2024. La recurrente se ratifica en sus alegaciones pero, además, añade una circunstancia que es muy relevante para la resolución del presente caso, puesto que afirma en su escrito de 28 de enero de 2025, que según un informe del Servicio de Desarrollo Rural de fecha 21 de enero de 2025, que acompaña, la parcela 304 del polígono 10, que fue aportada a la concentración parcelaria, no aparece como tal en el Catastro, sino que aproximadamente el 90 % de su superficie parece haberse incluido en la parcela 834 del polígono 11, afirmando el citado informe que «es de suponer que durante la fase de elaboración del Acuerdo de concentración parcelaria se delimitó la parcela 834 del polígono 11 Zona Excluida, para que englobase la parcela 304 del polígono 11 siendo del mismo propietario. Tal y como representan las figuras 7 y 8 del anterior Informe».

5. Antes de entrar en el fondo del asunto, debemos hacer referencia a tres cuestiones preliminares, como son las relativas a las anomalías cometidas en la tramitación del procedimiento registral que deriva del asiento de presentación que origina la nota de calificación recurrida; la relativa a si el recurso se ha interpuesto dentro de plazo, y la relativa a cuál es la nota de calificación recurrida.

Respecto a las anomalías observadas en la tramitación del procedimiento registral, se observa que el asiento 1.110 del Diario 27 se presenta el día 10 de abril de 2024. Se emite una primera calificación negativa de fecha 6 de agosto de 2024. Es decir, una calificación extemporánea, pues se ha dictado más allá del plazo de 15 días para calificar al que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Como se desprende de la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 25 de abril de 2016 y 10 de agosto de 2020, la emisión de una calificación negativa fuera de plazo no determina la nulidad de la misma, pues los efectos de dicho incumplimiento son exclusivamente los previstos en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, es decir, la posibilidad de instar la calificación sustitutoria, conforme a los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria y la reducción de los aranceles registrales en un 30 %, sin perjuicio de la aplicación del régimen sancionador correspondiente.

Esta doctrina se aplica a la calificación registral emitida fuera de plazo, pero dentro de la vigencia del asiento de presentación. En el presente caso, la calificación se ha

dictado incluso más allá del plazo de 60 días de duración que tiene el asiento de presentación, conforme a los artículos 17.2.º y 255 de la Ley Hipotecaria, y los artículos 97, 108 y 109 del Reglamento Hipotecario.

Habiéndose producido esa calificación una vez transcurridos los 60 días de vigencia del asiento de presentación, siendo un plazo de caducidad, que se aplica de oficio y no se interrumpe, el asiento de presentación y el procedimiento registral han decaído. En estas circunstancias, dada la naturaleza del título presentado, que es múltiple, pues se compone de 481 copias parciales del acta de reorganización de la propiedad, derivada de un expediente de concentración parcelaria, la registradora podría haber optado por dos técnicas registrales: o practicar anotación preventiva por imposibilidad técnica del registrador del artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, derivada de la acumulación de títulos en el Registro, que tiene como finalidad prorrogar el plazo ordinario de vigencia del asiento de presentación y cuyo plazo de caducidad es el de sesenta días establecido en el artículo 96 de la Ley Hipotecaria, según la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de marzo de 1877; o bien practicar nota marginal de prórroga de vigencia del asiento de presentación por un plazo máximo de quince días, plazo ordinario para practicar la inscripción del artículo 97.1.º del Reglamento Hipotecario. Ello en virtud de una interpretación lógica, sistemática y armonizadora de los artículos 42.9.º de la Ley Hipotecaria y 97, párrafos primero y tercero, o 111, párrafo tercero, y artículo 4323.º, todos ellos del Reglamento Hipotecario, y la Resolución de esta Dirección General de 24 de enero de 1950, que considera que dicha solución se acomoda al espíritu y, en cierto modo, a la letra de la legislación hipotecaria, en interpretación lógica y sistemática del artículo 97.1.º del Reglamento Hipotecario. Así, si se permite conceder un plazo de prórroga de sesenta días, por medio de una anotación preventiva por imposibilidad del registrador, no hay razón para no reconocer la posible concesión de un plazo máximo de prórroga de quince días, por medio de una nota marginal de prórroga del asiento de presentación, por idéntica razón de imposibilidad del registrador. Del informe en defensa de la nota de calificación de la registradora, donde deben constar todas las vicisitudes procedimentales del procedimiento registral, no resulta que se haya realizado ninguna de estas dos opciones para prorrogar el plazo de vigencia del asiento de presentación, por imposibilidad del registrador, por acumulación de títulos, a lo que debe añadirse el carácter interino de la registradora calificante.

Ante esa omisión, debería haberse procedido a realizar una nueva presentación del título, previo consentimiento del presentante, por aplicación del principio de rogación, quien tampoco utilizó la posibilidad de instar el cuadro de sustituciones del artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria. De hecho, la actuación registral posterior parece obedecer a esa solución, si bien con el error de mantener la vigencia el asiento de presentación primitivo, que ya ha caducado y, por tanto, decaído. Y ello constituye una segunda anomalía producida en un procedimiento registral, formalmente caducado, cual es que la comunicación fehaciente al presentante de la realización del asiento de presentación se firma el día 11 de diciembre de 2024, 8 meses después de la práctica del asiento de presentación inicial, el día 10 de abril de 2024 y, por tanto, una vez caducado el asiento de presentación. Además, se notifica al presentante, a través del sistema SIR, la práctica del asiento número 1.110 del Diario 27 el día 10 de diciembre de 2024, es decir, un día antes. Tras ello, se emite una calificación suspensiva de la calificación por no acreditarse el pago del impuesto, conforme a los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, el día 12 de diciembre de 2024. Ello es posible si se practica un nuevo asiento de presentación y no del primitivo asiento de presentación caducado, que debió ser cancelado. Lo procedente, por tanto, hubiese sido una nueva presentación del título, con nuevo asiento de presentación y no mantener el asiento inicial 1.110 del Diario 27.

6. Atendidas estas circunstancias extraordinarias, la segunda cuestión preliminar es la relativa a si el recurso ha sido interpuesto dentro de plazo. La nota de calificación recurrida es de fecha 6 de agosto de 2024. Pero, de la documentación del expediente no resulta, ni del escrito de interposición del recurso, que habla de la notificación en el mes de noviembre de 2024, sin precisar el día, ni del informe del registrador en defensa de la

nota, la fecha de notificación de la nota de calificación. No obstante, la Administración recurrente solicita nota aclaratoria de la nota de calificación el día 12 de noviembre de 2024, por lo que es la que se puede tomar como fecha de inicio del cómputo del plazo de un mes al que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Obviamente, la no emisión en plazo de la calificación negativa atribuye al interesado la posibilidad de interponer recurso cuando tenga por conveniente, pero ello no significa que pueda hacerlo sin sujeción a plazo, pues este derecho tendrá unos límites, derivados de los principios de seguridad jurídica y de buena fe, como se desprende de la doctrina de las Sentencias del Tribunal Supremo de 20 de febrero y 17 de noviembre de 2008. Y como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 2003, no puede apreciarse el incumplimiento del plazo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria si la calificación negativa no fue notificada al recurrente y no puede saberse, por tanto, cuándo tuvo este conocimiento de aquélla. Por tanto, habiéndose interpuesto el recurso el día 5 de diciembre de 2024, el recurso debe entenderse interpuesto dentro del plazo, a pesar del tiempo transcurrido desde la fecha de la nota de calificación, puesto que no es esta la que determina el inicio del cómputo, sino la fecha de la notificación de esa resolución.

Como se desprende de la doctrina de Resoluciones de esta Dirección General como la de 15 de febrero de 2022, no puede inadmitirse por extemporáneo un recurso si el registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación negativa. En todo caso, no es una circunstancia ordinaria que la notificación, según el recurrente, se haya producido seis meses después de la emisión de la nota de calificación. Por otro lado, cabe traer a colación también la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como la de 10 de julio de 2023 (vid., por todas), por la cual, en caso de duda debe prevalecer el derecho del ciudadano, que interpretamos como cualquier usuario del sistema registral, a recurrir, tanto como manifestación de su derecho de acceso a la Administración como por razones de economía procesal. Y por esa razón, atendidas las circunstancias del caso, es por la que entramos a analizar el fondo del asunto.

7. Respecto a la tercera de las circunstancias relativas a la nota de calificación recurrida, del escrito de interposición del recurso de fecha 5 de diciembre de 2024, se desprende que la nota de calificación recurrida es la de fecha 6 de agosto de 2024, puesto que la nota aclaratoria, de fecha 3 de diciembre de 2023, no había sido notificada a la Administración presentante, tras haber solicitado aclaración el día 12 de noviembre de 2024 sin que, a la fecha del escrito de interposición del recurso, recibiera comunicación escrita del Registro de la Propiedad. En esas circunstancias, la nota aclaratoria, de fecha 3 de diciembre de 2024, no podía ser tenida en cuenta en la resolución del presente recurso, para evitar la indefensión del recurrente, conforme al artículo 24 de la Constitución Española y evitar una arbitrariedad, proscrita por el artículo 9 de la Constitución Española. Sin embargo, como reconoce posteriormente el recurrente, la nota aclaratoria se notifica el día 12 de diciembre de 2024 a la Administración, la cual presenta el día 28 de enero de 2025 un escrito complementario del de interposición del recurso, por lo que la nota de calificación que se recurre pasa a ser la aclaratoria de fecha 3 de diciembre de 2024.

8. Centrado el objeto del debate, la nota de calificación denegatoria se fundamenta en la invasión de la georreferenciación inscrita de las fincas registrales 521 correspondiente con la parcela 834 del polígono 11, la registral 522, correspondiente con la parcela 304 del polígono 10, y la registral 529, correspondiente con la parcela 156 del polígono 11, todas ellas del término de Huertahernando, por parte de las parcelas 1 y 2 del polígono 12, parcelas 388 y 389 de la concentración parcelaria privada de Huertahernando. De la documentación del expediente se desprende que las fincas registrales 522 y 529 fueron aportadas a la concentración parcelaria, quedando la 521 fuera de la misma. Pero debe reseñarse que, antes de otorgarse el acta de reorganización de la propiedad derivada de la concentración parcelaria, la antigua parcela 304 del polígono 10, aportada a la misma, desapareció y se integró en la

Parcela 834 del Polígono 11, perteneciente al mismo titular, pero excluida de la concentración parcelaria, inscribiéndose la georreferenciación de la misma en el Registro de la Propiedad, sin comunicar este hecho a la Administración agraria.

9. El recurrente alega que en cuanto a las parcelas 156 del polígono 11 y 304 del polígono 10 son fincas aportadas a la concentración parcelaria y, por tanto, son objeto de subrogación legal por las fincas de reemplazo, una vez cumplidos todos los trámites del expediente, entre los que figuran las fases de información pública y plazo para efectuar alegaciones, sin que las mismas se hayan presentado. Respecto a la finca no aportada a la concentración parcelaria, la parcela 834 del polígono 11, alega que las incidencias por solapamiento sobre la parcela 834 del polígono 304 del polígono 11, se ha producido porque se han inscrito alteraciones en el Registro de la Propiedad durante el proceso de concentración parcelaria, que no figuraban en el Catastro, ni en el Registro de la Propiedad ni en los planos de bases cuando se aprobaron estas en 2010 o adquirieron firmeza administrativa el día 14 de enero de 2011. Por ello se producen las diferencias de superficie de la parcela 834 del polígono 11 entre el Registro, donde mide 36.845,31 metros cuadrados y el Catastro, donde actualmente mide 38.207 metros cuadrados. Es decir, una diferencia de 1.361,69 metros cuadrados, equivalentes al 3,7 % de la cabida inscrita, por lo que supone la recurrente que, durante la fase de elaboración del acuerdo de concentración parcelaria, se delimitó la parcela 834 del polígono 11, no incluida en la concentración parcelaria, para que englobase la parcela 304 del polígono 11 siendo del mismo propietario. Justifica su alegación con planos que se aportan en el informe de fecha 5 de diciembre de 2024 del Servicio de Desarrollo Rural.

10. Entrando en el fondo del asunto, la cuestión que se plantea en el mismo la relación entre la doctrina de la Dirección General sobre la extensión de la protección de los principios hipotecarios a las bases gráficas registrales, es decir, a la georreferenciación inscrita que completa la descripción de un finca registral y el expediente de concentración parcelaria que, con sus distintas fases y trámites, se dilata en el tiempo con el historial registral de las fincas aportadas y de las fincas colindantes con la zona a concentrar, que pueden resultar afectadas por la concentración.

11. Respecto a la primera cuestión, es doctrina reiterada de esta Dirección General, desde la Resolución de 4 de noviembre de 2021, las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos, y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito. Tras la misma, esta Dirección General ha insistido reiteradamente, en Resoluciones como la de 10 de octubre de 2024 (vid., por todas), en la protección que a la georreferenciación inscrita prestan los principios registrales de prioridad, tracto sucesivo y legitimación registral; incluso, la de 11 de enero y 10 de julio de 2024 se ocupan de las diferentes soluciones a aplicar, en materia de protección a tercero registral por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, según el conflicto se produzca entre titulares de dominio privado, o entre el dominio privado y el dominio público.

Como consecuencia de ello, esta Dirección General ha declarado reiteradamente que está justificada la negativa del registrador a iniciar la tramitación del procedimiento si la georreferenciación aportada invade otra previamente inscrita (así lo establece el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria). Tal denegación es automática y obligada, sin que sea preciso que el titular de la finca ya georreferenciada haya de ser notificado con concesión de un plazo para alegaciones y formulación por su parte de oposición expresa.

Así lo declaramos en las Resoluciones de 19 de abril de 2022 y 10 de enero de 2024. Esta es la regla general. Pero esta, como toda regla general, es susceptible de matizaciones o excepciones. Por ello, con relación al principio de oponibilidad registral del artículo 32 de la Ley Hipotecaria, las Resoluciones de 23 de mayo de 2022 y 9 y 10 de julio de 2024 declararon que, una vez inscrita una determinada georreferenciación

para una finca, no podrá inscribirse para ninguna otra finca una georreferenciación que en todo o en parte invada la previamente inscrita.

Ello no significa que el primero que solicite la inscripción de una georreferenciación tenga prioridad absoluta sobre quien lo solicite en segundo lugar. Lo procedente es analizar y calificar las respectivas pretensiones contradictorias: la de quien solicita la inscripción de la georreferenciación contradictoria, y la de quien tiene su georreferenciación inscrita. Por ello, la Resolución de 31 de mayo de 2022, revocó la nota denegatoria del registrador y ordenó la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, porque la georreferenciación inscrita afectada lo había sido en mediante una inmatriculación por la vía del doble título traslativo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sin que hubieran transcurrido los dos años de suspensión de efectos de la fe pública registral del artículo 207 de la Ley Hipotecaria. Es decir, en ocasiones, las circunstancias del caso pueden determinar la matización de la regla general.

12. Respecto a la segunda cuestión, la concentración parcelaria es un expediente administrativo, tramitado por la Administración agraria competente, para lograr una reorganización de la propiedad agraria en aquellas zonas donde la dispersión de la propiedad agraria reviste caracteres de gravedad y hace su explotación ineficaz y escasamente rentable, de modo que se aportan una serie de fincas, de origen, reorganizándose su delimitación y adjudicándose, en sustitución de aquellas, nuevas fincas de reemplazo con una superficie suficiente y adecuada para lograr un mejor rendimiento agrícola y mejor comunicadas con las vías de comunicación principales. La naturaleza de este procedimiento es la de constituir un supuesto de subrogación real o conversión legal, caracterizada por la inmutabilidad del elemento subjetivo, pero variando el objetivo, pues la finca originaria queda sustituida por la de reemplazo, manteniéndose la misma situación jurídica. Es decir, los derechos de dominio y demás derechos reales y las situaciones jurídicas que tuvieron por base las fincas aportadas pasan a recaer sobre las fincas de reemplazo. Se regula por los artículos 180 y siguientes del texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario de 12 de enero de 1973, y es consecuencia de la función social que todo derecho de propiedad ha de cumplir, como reconoce el artículo 33 de la Constitución Española. Por su parte, el artículo 128.1 de la misma dispone: «Toda la riqueza del país en sus distintas formas y sea cual fuere su titularidad está subordinada al interés general». Dicho procedimiento atraviesa por una serie de trámites.

La concentración parcelaria de carácter privado de la zona de Huertahernando, término municipal de Huertahernando, fue autorizada por resolución de la Dirección General de Producción Agropecuaria, de 20 de septiembre de 2005, publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 200, de 6 de octubre de 2005, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento durante los días 7, 8 y 10 de octubre de 2005, no habiendo constancia de la interposición de recurso alguno.

Las Bases de Concentración de la Zona Huertahernando fueron aprobadas por resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de 25 de febrero de 2010, publicada en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Huertahernando durante los días 25, 26 y 27 de marzo de 2010, y publicadas en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 52, de 16 de marzo de 2010. Adquiriendo firmeza en vía administrativa con fecha 14 de enero de 2011.

El Plan de Obras Inherente a la Concentración Parcelaria fue aprobado por resolución de la Consejería de Agricultura y Medio Ambiente de fecha 5 de mayo de 2011.

El Acuerdo de Concentración fue aprobado por resolución de la Dirección General de Infraestructuras y Desarrollo Rural de fecha 10 de septiembre de 2013 («Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 196 de 9 de octubre de 2013) y publicada en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento los días 11, 14 y 15 de octubre de 2013, pudiéndose interponer recurso de alzada contra el mismo hasta el día 16 de noviembre de 2013. Dicho acuerdo fue modificado por resolución de la Dirección General de Desarrollo Rural de fecha 1 de junio de 2016 y publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha»

número 126 de fecha 29 de junio de 2016, y en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento de Huertahernando por el periodo que comprende desde el día 29 de junio al día 29 de julio de 2016. Adquiriendo firmeza en vía administrativa con fecha 28 de enero de 2020, publicada en el «Diario Oficial de Castilla-La Mancha» número 32 de 17 de febrero de 2020.

El Acta de Reorganización de la Propiedad fue aprobado con fecha de 15 de septiembre de 2021 y comunicado a la Gerencia Territorial del Catastro en virtud del artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario y en aplicación de las directrices recogidas en la Ley 13/2015, de 24 de junio, de reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, 1/2004, de 5 de marzo, y la Resolución conjunta de esta Dirección General y la del Catastro de 26 de octubre de 2015. Previo a la declaración de firmeza en vía administrativa, en fecha 14 de febrero de 2019, el Catastro comunica que no se ha detectado ninguna incidencia en los ficheros gráficos.

En fecha 8 de julio de 2022, el Catastro incorpora las nuevas fincas reemplazo resultantes de concentración parcelaria, dando de baja total o parcial (en algunos casos) las parcelas tal y como figuraban representadas gráficamente antes de incorporar la concentración parcelaria y, en algunos casos, modificando la representación en cartografía catastral de las parcelas colindantes con la zona concentrada.

Finalmente, el acta de reorganización de la propiedad de la concentración parcelaria de Huertahernando fue protocolizada en fecha 22 de septiembre de 2022 por el notario de Cifuentes, don Pablo Garí García (protocolo número 875).

Paralelamente, las fincas 521 del término de Huertahernando, correspondiente con la parcela 834 del polígono 11, 522, correspondiente con la parcela 304 del polígono 10, con una superficie de 413 metros cuadrados, se inmatriculan mediante certificación administrativa de dominio, en favor del Ayuntamiento de Huertahernando, el día 11 de diciembre de 2018, con una superficie de 36.845 metros cuadrados. Se permuta en favor de don D. T. R. y doña M. P. A. T., el día 16 de octubre de 2020. Y la finca 529, correspondiente con la parcela 156 del polígono 11, con una superficie de 5.257 metros cuadrados, se inmatricula por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el día 5 de julio de 2019, en favor de los mismos titulares citados. De todo ello no se da cuenta a la Administración agraria competente, cuando existe un expediente de concentración parcelaria en trámite, lo que es conocido por el Ayuntamiento de Huertahernando y por los titulares registrales de las fincas.

13. Por tanto, hemos de cohonestar la regulación de la concentración parcelaria, que se ha cumplido escrupulosamente con la protección registral de los principios hipotecarios que se concede a la georreferenciación inscrita de una finca, por esta Dirección General. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General, consolidada en Resoluciones como las de 6 y 25 de julio de 2023 por la cual, el registrador ha de calificar la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse: a que la representación gráfica aportada coincida en todo o en parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, o a que se invadan fincas colindantes inmatriculadas, o a que se encubra un negocio traslativo u operación de modificación hipotecaria. En el presente caso, la registradora alega la invasión de dos fincas con georreferenciación inscrita, una aportada a la reparcelación y la otra excluida de ella. Conviene analizar separadamente los dos supuestos en los que se plantea la posible invasión de la georreferenciación inscrita: que sea la de una finca aportada a la concentración parcelaria y que sea la de una finca excluida de la concentración parcelaria.

14. En el primer caso, como ya declaró la Resolución de esta Dirección General de 3 de octubre de 2023, si una finca está incluida en un expediente de concentración parcelaria, no es posible inscribir, respecto de la finca aportada, por la vía del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la georreferenciación asignada a la finca de reemplazo. Lo procedente es, una vez formalizada notarialmente el acta de

reorganización de la propiedad, inscribir, sobre la finca de reemplazo, la georreferenciación resultante de dicha acta.

De igual modo, el hecho de que, previamente al otorgamiento del acta de reorganización de la propiedad, se haya inscrito la georreferenciación de la finca aportada no puede implicar que la protección de los principios hipotecarios aplicada a la misma impida la inscripción de la georreferenciación de la finca de resultado, puesto que opera respecto de ellas el principio de subrogación real propio de la concentración parcelaria. Aplicando dicho principio, la georreferenciación de la finca de resultado sustituye a la aportada, manteniéndose la misma relación jurídica. Es decir, la georreferenciación que va a pasar a estar protegida por los principios hipotecarios es la resultante de la reparcelación, sin que el titular de la finca aportada deba prestar consentimiento alguno a la modificación de la georreferenciación de la finca aportada, pues ha tenido la posibilidad de intervenir en el expediente de concentración parcelaria, en el que ha sido parte.

Por tanto, el defecto alegado por la registradora debe ser revocado respecto a la invasión de la finca 529, correspondiente con la parcela 156 del polígono 11, que ha sido aportada a la concentración parcelaria, por lo que su georreferenciación ha de ser sustituida por la que resulte del acta de reorganización de la propiedad, derivada de la concentración parcelaria privada.

15. Respecto a la invasión de la georreferenciación de la finca excluida de la georreferenciación, la situación cambiaría si el titular de la misma no hubiera tenido participación en la concentración parcelaria, por lo que, en ese caso, hubiera sido necesaria, al menos, su notificación, para que hubiera tenido conocimiento de la afectación parcial de su finca.

En este sentido, el registrador podría utilizar en estos supuestos la posibilidad de iniciar de oficio un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para notificar a ese posible colindante afectado, para disipar sus posibles dudas sobre la identidad de las fincas, una vez modificada la geometría de la finca no aportada a la concentración parcelaria. Es decir, la doctrina de la Resolución de 6 de marzo de 2024, dictada para un caso de inmatriculación, por la cual, si el registrador alberga dudas acerca de la identidad de la finca y la eventual invasión de parcelas colindantes, lo que debe hacer es tramitar el expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es también aplicable al supuesto de una concentración parcelaria que afecte parcialmente a finca excluida de la concentración. De igual modo sería conveniente que cuando la Administración agraria competente delimitara la zona afectada de la concentración, lo hiciera de forma georreferenciada y remitir dicha georreferenciación al Registro de la Propiedad, para que pueda identificar todas las fincas aportadas y las parcialmente afectadas, para remitir las certificaciones correspondientes, a los efectos de que la Administración agraria pueda identificar todos los titulares afectados, que han de tener conocimiento de la tramitación de la concentración parcelaria y puedan alegar lo que a su derecho convenga, en su caso.

Sin embargo, no es el supuesto que se produce en el presente caso, puesto que se producen dos diferencias sustanciales con respecto a la situación anterior. La Administración agraria afirma que toda la superficie de las fincas 1 y 2 del acta se aportó a la concentración parcelaria. Además, la titularidad de la finca aportada y la colindante no aportada es coincidente y ha sido la actuación de su titular al integrar catastralmente la parcela 304 del polígono 10, aportada a la concentración parcelaria, con la parcela 834 del polígono 11, excluida de la concentración parcelaria, quien puede alterar la delimitación del área a concentrar, sin el consentimiento de la Administración agraria competente. Dicha alteración catastral y la posterior inscripción de la georreferenciación derivada de la misma se ha producido una vez aprobado el acuerdo de concentración parcelaria, sin que la Administración agraria haya tenido conocimiento de esta situación. Por ello, es aplicable a este caso lo dispuesto en el artículo 221 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, que dispone: «Dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que las fincas de reemplazo sean puestas a disposición de los participantes para que tomen

posesión de ellas los interesados podrán reclamar, acompañando dictamen pericial, sobre diferencias superiores al dos por ciento entre la cabida real de las nuevas fincas y la que conste en el título o en el expediente de concentración. Si la reclamación fuera estimada, el Instituto podrá, según las circunstancias, rectificar el acuerdo, compensar al reclamante con cargo a la masa común o, si esto último no fuera posible, indemnizarle en metálico». Si el propietario de las parcelas 324 del polígono 10, hoy integrada en la 834 del polígono 11, no ha formulado ninguna alegación al respecto, no cabe ahora que el registrador exija su consentimiento para la inscripción de la georreferenciación resultante de la concentración parcelaria. Además, como se desprende del artículo 229.1 de la citada ley: «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». Por tanto, en el presente caso, la agregación catastral de la parcela 324 del polígono 10 a la parcela 834 del polígono 11, no puede dar lugar a un cambio de régimen jurídico de dicha superficie, pues en todo caso, está sujeta a concentración parcelaria, por lo que nada obsta a su inscripción, subrogándose la georreferenciación de la finca de reemplazo en lugar de la de la finca aportada.

Ello implica una posterior rectificación de la georreferenciación de la finca 521 de Huertahernando, separando de su geometría la parte de superficie que se incluyó en la concentración parcelaria, sin que se haya vulnerado el derecho a ser oído de su propietario puesto que, como propietario de la parcela 324 del polígono 10, tenía conocimiento de la existencia de la concentración parcelaria y debía haber comunicado esta alteración a la Administración agraria, aunque es potestativo para ella dar o no curso a esa alteración, como se desprende del artículo citado. Ello no significa que ceda la protección de los principios hipotecarios de una georreferenciación inscrita, sino que la misma se aplica ahora a la situación resultante de la concentración parcelaria, una vez culminado todo el expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, debiendo inscribirse la georreferenciación de las fincas de reemplazo 1 y 2, sin perjuicio del derecho del propietario de la finca 521 a inscribir la nueva georreferenciación de su finca, tal como era, al iniciarse el expediente de concentración parcelaria.

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, 4 de marzo de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.