

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**22457** *Resolución de 3 de octubre de 2023, 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 de Caldas de Reis, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y su consiguiente rectificación una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don P. S. V. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Caldas de Reis, doña Sara Rodríguez Vera, por la que se deniega la inscripción de la georreferenciación de una finca registral y su consiguiente rectificación una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

#### Hechos

##### I

Mediante instancia privada suscrita el día 12 de enero de 2023 por don P. S. V., cuya firma estaba legitimada, se solicitaba la inscripción de la georreferenciación catastral de la parcela con referencia número 36040A207000820000MY, que se correspondía con la de la finca registral número 8.919 de Portas, con la consiguiente rectificación de superficie, que pasaba de 629 metros cuadrados del Registro a los 854 metros cuadrados que tenía la parcela catastral y la actualización de los linderos.

##### II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, y una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«De conformidad con los artículos 18, 19, 19 Bis y 322 de la Ley Hipotecaria, y con referencia al documento que se dirá:

Presentada a las catorce horas treinta y cinco minutos del día doce de enero del dos mil veintitrés, con el asiento 351 del diario 75, instancia privada suscrita el mismo día en relación con la finca registral 8919 de Portas.

En dicha instancia, don P. S. V. como titular de la referida finca, solicita se inscriba la georreferenciación, ubicación, delimitación y superficie de la misma que es la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que acompaña y que se corresponde con la parcela de referencia 36040A207000820000MY. Supone ello la alteración de los linderos de la finca y la modificación de su superficie al constar inscrita con 629 metros cuadrados y poseer la parcela catastral 854 metros cuadrados.

Iniciado el procedimiento del artículo 199 se remitieron las correspondientes notificaciones a los titulares registrales de las fincas registrales y parcelas catastrales que, como colindantes, podrían resultar afectadas.

Con fecha 28 de febrero de 2023 tuvo entrada en este Registro escrito de alegaciones presentado por doña D. P. S., titular catastral de la parcela con referencia: 36040A207000750000MH, colindante.

Con fecha 7 de marzo de 2023 se presentó escrito de alegaciones por doña V. C. F., titular de la Parcela 79 del Polígono 207, colindante con la que es objeto del expediente.

Con fecha 16 de marzo de 2023 tuvo entrada en este Registro escrito de alegaciones suscrito por don J. C. y don M. R. M., titulares por mitad y proindiviso de las Parcelas 307 y 308 del Polígono 207.

Finalizado el plazo de alegaciones, sin que se haya presentado ninguna otra.

Se han apreciado los siguientes defectos que impiden acceder a practicar las operaciones registrales solicitadas:

1. Hechos: la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, relativa a la inscripción de las representaciones gráficas, que se sintetiza del siguiente modo:

a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.

c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción.

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

En caso de haberse manifestado oposición por alguno de los interesados, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto y sin que, conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Pero, ello no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.

En el presente caso, tramitado el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, tras haber sido notificados del procedimiento para la inscripción de la base

gráfica catastral, han tenido entrada en este Registro alegaciones presentadas por el titular de la parcela catastral 75 colindante, que alega que no cabe que un titular particular inscriba la pista perteneciente a la zona de concentración parcelaria cuya titularidad es pública y cuyo uso es de todos los titulares. Añade que su finca se sirve por esta pista, oponiéndose a que se inscriba a nombre de un particular y, por ende, que no se proceda a la inscripción de la representación gráfica propuesta.

Presentan también alegaciones los titulares de las parcelas 307 y 308, con las que la finca objeto del expediente linda por su aire Este y que conforman una sola parcela. Los citados titulares relatan como el señor S. V. efectuó en 2019 una invasión de su predio, eliminando parte del madarrón que lo sostiene, ocupación que continuó en el año 2020, ampliando los trabajos de explanación.

Estos hechos dieron motivo al juicio verbal 203/2020 en el cual recayó sentencia que condenó al demandado a reponer la situación en que se encontraba el terreno antes de la ocupación. Sentencia que fue confirmada en segunda instancia y que se encuentra en fase de ejecución, al no haber sido ejecutada voluntariamente.

Manifiestan que existe una invasión de 52 metros en la parcela de los alegantes, otra invasión al Oeste del vial de la finca de 162 metros y otra de 12 metros respecto a las parcelas al Oeste del propio vial.

Se aporta escritura de mejora de 19 de enero de 2006, autorizada ante el notario de Caldas de Reis, el señor Graíño Ordóñez, copia de la referida sentencia 119/2022, auto ejecutivo de 14 de julio del mismo año e informe de medición efectuado por el técnico J. J. C. R. que constata como la base gráfica propuesta por el promotor solapa otras propiedades colindantes en los términos que declaran.

En el presente caso, y vistas las alegaciones formuladas, existen dudas de identidad entre la base gráfica, cuya inscripción se pretende, y la finca registral en los términos que se pasan a examinar:

En primer término, consultada la Sede Electrónica del Catastro y la aplicación auxiliar informática disponible en este Registro y regulada en el art. 9 LH y una vez superpuestas la geometría de la finca que se pretende inscribir sobre la cartografía catastral, resulta que ciertamente el dibujo de la misma se proyecta sobre la práctica totalidad del camino, con el que linda por el extremo Oeste, el cual, según manifiesta el titular de la parcela 75 del polígono 207, es un camino resultante de la concentración parcelaria que afecta a la zona y cuya titularidad es pública y no privada.

Si bien es cierto que la protección del dominio público y, en este caso, la alegación en cuestión correspondería a la Administración titular, también lo es que los registradores tratarán de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica de fincas ya inmatriculadas cuando hubiera dudas fundadas sobre la posible invasión de dominio público (Vd. resolución de 11 de octubre de 2018 y art. 199 de la LH, antes visto).

Así, en este caso, las dudas de invasión del camino al Oeste de la parcela, resultan no solo de lo manifestado por el titular de la parcela 75, sino también y, sobre todo, del análisis de la base gráfica catastral a inscribir, que incluye la totalidad de la pista existente a su izquierda extralimitando el muro que constituye la delimitación física de la parcela y siendo dudoso por tanto que la nueva georreferenciación propuesta para la finca acote la realidad física de la misma e igualmente que el exceso de cabida declarado por el promotor se deba a errores descriptivos en aquella.

Por otro lado, de las alegaciones efectuadas por los titulares de las parcelas 307 y 308 y de la documentación que las sustenta resulta acreditada la existencia de un conflicto (también de índole judicial) entre dichos titulares y el promotor en cuanto a la demarcación de sus respectivas parcelas.

Si observamos la superposición de la base gráfica propuesta con la medición alternativa aportada por los alegantes resulta que las superficies que se dicen invadidas (52 metros en su propiedad, 162 respecto del camino al oeste y 12 en cuanto a otras fincas colindantes) ofrecen un total de 226 metros cuadrados que es, precisamente, la

superficie en la que consiste el exceso de cabida declarado por el señor S. V. al rectificar la superficie de su finca de 629 a 854 metros cuadrados.

Por tanto, conforme al expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica catastral que se pretende inscribir, resultando posible, o cuanto menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Y toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé el artículo 199) o bien acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Fundamentos de Derecho: los artículos 9, 10, 24, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro por la que se regulan los requisitos técnicos del intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; Resolución de 2 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por la que se homologa la nueva aplicación informática registral; Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General de Catastro, por la que se aprueban las especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos del intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; Resolución de 8 de abril de 2021 de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución de 29 de marzo de 2021, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban las normas técnicas para la incorporación de la representación gráfica de inmuebles en documentos notariales; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de febrero, 12 de junio y 19 de julio de 2018, y de 26 de noviembre de 2020.

Calificación: Se suspende la práctica de la inscripción solicitada hasta tanto no se subsanen los defectos señalados, que tienen el carácter de subsanables. No se practica anotación por no haberse solicitado.

Esta nota de calificación (...)

Caldas de Reis, a 23 de mayo de 2023 La Registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora).»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. S. V. interpuso recurso el día 13 de julio de 2023 en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Primera.—(...)

Segunda.—(...) Los opositores, realmente, no han aportado prueba alguna determinante de su oposición y, por tanto, se debe rechazar por la señora registradora, a tenor de la doctrina emanada por la anterior Dirección General de los Registros y del Notariado, actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Lo único que han hecho es oponerse sin fundamento alguno y con documentos y alegaciones que nada concreto y determinado prueban. Contrariamente a ello, lo que solicita esta parte es que se inscriba en una situación gráfica que ya se encuentra reconocida en otros organismos públicos y que forma parte de la referencia catastral de la parcela cuya identificación no cabe duda pues se encuentra en la propia inscripción registral, como más adelante se expondrá.

La doctrina emanada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, actualmente de Seguridad Jurídica y Fe Pública tiene declarado que la oposición de un colindante respecto al artículo 199.2 LH no provoca que se tenga que denegar automáticamente la inscripción solicitada. Igualmente, tiene declarado que la simple oposición sin fundamento alguno, debe rechazarse y se debe inscribir el derecho pretendido por los solicitantes al amparo del apartado 2.º del artículo 199 LH.

Es doctrina consolidada que, siempre que se emite un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados lo que con todos los respetos ha sucedido [sic] en el caso que nos ocupa.

Tercera.–Situación en el Catastro: el exponente solicitó ante la Gerencia Territorial del Catastro de Pontevedra con fecha 2 de junio de 2021 modificación de la representación gráfica de la finca con referencia catastral 36040A207000820000MY además de otras contiguas de las que también es titular, es decir, previamente a la solicitud de inscripción de la representación gráfica georreferenciada en el Registro de la Propiedad.

La modificación que se planteaba en Catastro por el exponente, era justo lo contrario a lo alegado por el titular de la parcela 75 del polígono 207 (Dña. D. P. S.), es decir, se pretendía adecuar la representación gráfica de la parcela a la actual realidad de campo cediendo para ello los metros cuadrados invadidos por el camino en favor del erario público, pues al construirse el camino de acceso a las fincas de sustitución por parte del Servicio de Concentración Parcelaria en la vertiente oeste de la parcela 82 y otras contiguas propiedad del exponente, dicho camino había invadido varios metros de sus parcelas, tal y como se demuestra en la planimetría histórica del SIGPAC con plano parcelario superpuesto del Catastro (...) y el Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral (...), por lo que el exponente solicitó al Catastro la adecuación de la representación gráfica de sus fincas con la realidad de campo actual, y todo ello a pesar de que el indicado camino todavía no pertenece al inventario público, debido a que no se ha alcanzado la fase de toma de posesión y entrega de títulos de propiedad en la concentración parcelaria de la zona aunque su aprobación es definitiva.

Lo descrito en el apartado anterior no solo desvirtúa lo alegado por la propietaria de la parcela 75 del polígono 207, Dña. D. P. S., si no [sic] que, además, también desmonta lo argumentado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. C. R. en su Informe de fecha 10 de marzo de 2023, el cual fue anexado al escrito de alegaciones presentado por los titulares de las parcelas 307 y 308 del Polígono 207, y sirvió de fundamento al Registro de la Propiedad de Caldas de Reis para llevar a la denegación de la solicitud de Inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la parcela 82 del polígono 207, promovida por el exponente.

En todo caso, tal y como se puede comprobar en la resolución estimatoria de Catastro, ni Dña. D. P. S., así como tampoco ningún otro colindante realizó alegación en relación al expediente de Catastro, promovido por el exponente durante el plazo de puesta de manifiesto a los interesados, a excepción de los titulares de las parcelas 307 y 308 del Polígono 207 (D. M. y D. J. C. R. M.), que se opusieron a la modificación planteada por este alegando única y exclusivamente... “que su parcela gráfica está correctamente reflejada en el Catastro”, a lo que el exponente alegó en reposición reconociendo expresamente estar también de acuerdo con la línea gráfica existente en relación con la colindancia de las parcelas 307 y 308, y que su pretensión consistía solamente en la modificación de las líneas gráficas en los vientos norte y oeste de la parcela 82 del Polígono 207 de la cual es también titular.

Es decir, hay un acto propio de quienes ahora se oponen reconociendo que la descripción gráfica en Catastro de la línea que separa las parcelas de ambos es la correcta, y es precisamente la línea que esta parte ha solicitado a la Registradora que inscriba, la representación gráfica de Catastro.

Finalmente, la Gerencia Territorial del Catastro en Pontevedra accede a lo solicitado por el interesado, y dicta en fecha 17 de marzo de 2023 resolución estimatoria de

modificación de la representación gráfica de la parcela 82 y otras contiguas propiedades del que suscribe, con efectos retroactivos en el Catastro Inmobiliario desde el 2 de junio de 2021, es decir, con carácter previo a la fecha de la solicitud de inscripción gráfica y resolución del Registro de la Propiedad.

Así pues, si bien es cierto de que en la fecha en la que se solicitó al Registro de la Propiedad la inscripción de la representación gráfica georreferenciada (12 de enero de 2023) todavía no se había dictado la resolución que altera la representación gráfica de la parcela 82 en Catastro (17 de marzo de 2023), pero no debemos olvidar que esta resolución otorga efectos retroactivos a 2 de junio de 2021 y que la fecha de la resolución de la nota de calificación del Registro de la Propiedad por la que se acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada (23 de mayo de 2023), ya constaba en la Sede Electrónica del Catastro y, por tanto, también debería constar en la aplicación auxiliar informática disponible en el Registro de la Propiedad la planimetría modificada por el Catastro y la identificación del promotor del expediente (...)

Cuarta.—en cuanto a las diferencias de superficie existentes en la parcela 82 del Polígono 207, propiedad del recurrente, manifestar que en mayo de 2009, es decir, tras la adquisición de dicha parcela por el exponente y antes de la construcción del camino por parte del servicio de concentración parcelaria, este procedió de inmediato a la medición y levantamiento topográfico de la misma, arrojando una superficie real de 835 metros cuadrados, según consta en la planimetría elaborada por el Ingeniero Técnico Agrícola don J. A. P. F. (...), esto es, 236 m<sup>2</sup> más que la que figuraba en el título de propiedad y 18 m<sup>2</sup> más que la superficie que figuraba en el Catastro.

Tras la invasión efectuada por el Servicio de Infraestructuras Agrarias (Concentración Parcelaria) sobre dicha parcela, con la construcción del camino de acceso a las parcelas de sustitución y, según medición georreferenciada más reciente efectuada por el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. A. P. F., en Abril de 2021 (...) la parcela presenta una cabida total de 674 m<sup>2</sup>, y tal como se puede observar en dicha planimetría en la que consta un superpuesto de la medición de campo georreferenciada con la representación gráfica georreferenciada existente en el Catastro, la concordancia entre ambas representaciones gráficas es prácticamente total, plena y absoluta. No hay motivo, por tanto, para denegar la inscripción solicitada.

Por otra parte, con fecha 26 de octubre de 2010, el recurrente (propietario n.º 721) procedió a solicitar el cambio de titularidad de la parcela 82 ante el Servicio de Concentración Parcelaria (expediente 2010/10), ya que la misma figuraba inscrita a nombre del anterior propietario D. J. T. P. (propietario n.º 623), dictando resolución estimatoria dicho servicio de concentración parcelaria en fecha 29 de mayo de 2015, en la que consta literalmente (...)

Además, las parcelas 307 y 308 del polígono 207 propiedad de los ahora alegantes fueron excluidas de la Zona de Concentración Parcelaria, mientras que, por el contrario, la parcela 82 del Polígono 207, titularidad del exponente fue incluida en la misma. Del análisis de la geometría georreferenciada obrante en las Bases Definitivas, así como del Acuerdo de Reestructuración Parcelaria de dicha zona de concentración parcelaria se desprende, haciendo un superpuesto entre ambas planimetrías que la línea de representación gráfica que delimita ambas parcelas es exactamente la misma que obra en los archivos y en la Sede Electrónica del Catastro y por tanto la que se solicita que se inscriba.

Este extremo fue corroborado una vez que por parte del Servicio de Concentración Parcelaria, se procedió a la colocación de los mojones, perfectamente identificados, de la línea divisoria de las parcelas en cuestión, constandinge georreferenciados en el Informe del arqueólogo Don M. C. V. (...)

Contra la resolución de las Bases Definitivas acordado por el Servicio de Infraestructuras Agrarias (Concentración Parcelaria), los propietarios de las parcelas 307 y 308 mostraron su conformidad con las mismas, al no presentar alegaciones dentro del plazo concedido a tal efecto, o si bien las presentaron, fueron desestimadas (...)

Por tanto, hay una coincidencia total entre la representación gráfica de Catastro, de Parcelaria y la que se pretende inscribir por esta parte.

Quinta.—En cuanto al conflicto judicial alegado por los propietarios de las Parcelas 307 y 308, esta parte reconoce la existencia del mismo, si bien discrepa de los argumentos esgrimidos por los alegantes como con la interpretación que de los mismos realiza el Registro de la Propiedad.

Cierto es que la parte contraria, en fecha 14 de mayo de 2020 formuló demanda de interdicto de posesión que finalizó con sentencia dictada en 29 de marzo de 2021 favorable a los mismos, pero que al tratarse de un proceso de naturaleza posesoria tiene un ámbito muy limitado, restringido a la posesión de mero hecho, con exclusión de toda la controversia sobre el dominio u otro derecho, siendo por esta razón que la sentencia que recaiga en esta clase de procesos carecerá de efectos de cosa juzgada.

Analizando el contenido de la sentencia se puede apreciar como uno de los argumentos que es tenido en cuenta por la juzgadora para estimar la demanda es la versión que ofrece la parte contraria y el testimonio de los testigos propuestos por aquella en relación la inexistencia del muro de delimitación y contención derrumbado y oculto por el madarrón, cuya existencia esta parte siempre ha defendido. Esta cuestión ha quedado absolutamente desvirtuada posteriormente a la emisión de dicha sentencia, debido a la actuación y confección del correspondiente Informe redactado por el Director. M. C. V. y el Historiador A. R. L., pues sencillamente el muro existió y existe, si bien, su estado de conservación no presenta ni mucho menos el estado más óptimo para poder realizar la función para la cual fue construido en su día, es decir, delimitar y contener las tierras de las parcelas superiores, titularidad de los alegantes.

Así pues, en dicho informe, el arqueólogo Director Don M. C. V. rebate, desmonta y desvirtúa técnicamente todos y cada uno de los argumentos que de forma torticera y no acorde con un mínimo de ética profesional emplea el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. J. C. R. para intentar enfangar el citado Informe Arqueológico.

Así mismo, en relación con este extremo, se aporta al presente informe con planimetría superpuesta elaborado por el Ingeniero Técnico agrícola Don J. M. V. F. de fecha abril de 2022, el cual ratifica el Informe Arqueológico descrito en el apartado anterior concluyendo que el límite real entre las parcelas del exponente, entre ellas la Parcela 82 del Polígono 207, y las situadas en plano más alto números 307 y 308 del mismo Polígono propiedad de los alegantes, es un muro de sostenimiento de mampostería sin argamasa, situado en plano anexo al informe de situación de dicho muro; así mismo, también afirma que el parcelario de concentración parcelaria confirma la delimitación del citado muro y dicho parcelario.

Por otra parte, también se acompaña a la presente, Informe elaborado por el ingeniero Técnico Agrícola Don J. M. V. F., de fecha 22 de septiembre de 2022, por el que se corrobora el cumplimiento de la sentencia número 40/2.021 del Juicio Verbal 203/20 del Juzgado de 1.ª Instancia e Instrucción número 2 de Caldas de Reis, desvirtuando de tal forma el Informe realizado por el Ingeniero Técnico Agrícola Don J. V. R. de fecha 30 de mayo de 2022.

Además, tal y como se puede observar en el Informe Arqueológico (...) las diferentes actuaciones realizadas en distintos tramos del madarrón en donde aparecieron muro de delimitación y contención formado por cachotería, coincide plenamente con la línea gráfica georreferenciada existente en la planimetría obrante en el Catastro y en el Servicio de Concentración Parcelaria (...).

Sexta.—En síntesis, se puede concluir que de lo alegado por los titulares de las Parcelas 307 y 308 estos se contradicen al alegar ante el Catastro estar de acuerdo con la representación gráfica de sus parcelas, y por tanto, con la superficie que consta en las mismas (5.966 m<sup>2</sup>), superficie prácticamente coincidente con la reflejada en su título de propiedad (5.965 m<sup>2</sup>) y con la que figura en la planimetría del levantamiento topográfico realizado por el Ingeniero técnico Agrícola, Don J. A. P. F. de fecha septiembre de 2005 (5.965 m<sup>2</sup>), la cual fue anexada al escrito de alegaciones presentado por los alegantes, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada promovida

por el exponente ante el Registro de la Propiedad de Caldas de Reis, es decir, que tal afirmación nos lleva a concluir que toda la superficie que pretendan más allá de la línea gráfica de Catastro se contradice y excede de lo alegado durante la puesta de manifiesto del expediente catastral.

Por el contrario, el exponente manifiesta expresamente estar también absolutamente de acuerdo con la línea de la representación gráfica georreferenciada obrante en los archivos y planimetría del Catastro que delimita la parcela 82 de su propiedad con las parcelas de los alegantes (307 y 308), y en ningún momento ha solicitado al Registro de la Propiedad la alteración de dicha línea, por lo que no aprecia controversia alguna entre las partes en lo referente a la citada línea de representación gráfica, no existiendo por tanto motivo alguno para no proceder a la inscripción solicitada, conforme a la representación georreferenciada existente actualmente en los archivos y planimetría del Catastro (...) dado a que lo referente a la protección del dominio público afectado por el camino construido por el Servicio de Infraestructuras Agrarias (Concentración Parcelaria), el mismo exponente ha sido quien ha solicitado con anterioridad a la Resolución de la Nota de Calificación del Registro de la Propiedad, la exclusión de la totalidad de los metros cuadrados ocupados por dicho vial sobre sus propiedades mediante expediente de Validación Gráfica promovido (...)

Lo interesado por el exponente no se trata de la solicitud de una alteración por parte del Interesado como operación específica, sino como consecuencia de una resolución del Catastro y de Parcelaria que produce dichas alteraciones, conllevando la necesidad de que ambos organismos comuniquen al Registro la alteración, pudiendo incluso el registrador inscribir dicho título con las nuevas circunstancias, sin necesidad de requisito previo. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece expresamente a los titulares registrales la posibilidad de “completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica”.

En este sentido, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP) en su resolución de 19 de febrero de 2018 ha resuelto que la certificación catastral descriptiva y gráfica puede ser un documento idóneo al objeto de acreditar los extremos del inmueble (artículo 7 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario), si bien es requisito necesario para ello que haya sido establecida por el registrador de la Propiedad la correspondencia con la finca registral; en el presente supuesto ya hay reconocida la correspondencia con la finca registral, de hecho ya consta que la parcela inscrita es la catastral y por tanto, no hay motivo alguno para no trasladar a la inscripción todos los datos catastrales, incluso la representación gráfica de la finca, que aporta mayor certeza a la descripción del inmueble.

Por la Dirección General se ha afirmado que por la existencia de previa operación de modificación de entidades hipotecarias no puede negarse la posibilidad de rectificar con posterioridad la descripción de las fincas resultantes, siempre y cuando se cumplan los requisitos y procedimientos contemplados para ello en la Ley Hipotecaria y, ante todo, siempre que las rectificaciones pretendidas no impliquen una nueva reordenación de terrenos diferente de la resultante de la modificación hipotecaria inscrita (cfr. Resoluciones de 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017).”

Como se ha reiterado por la Dirección General (cfr., por todas, la Resolución de 5 de diciembre de 2018) el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresando, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley



Hipotecaria. Dicho precepto regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que “el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica”.

Ha sido reiterada en numerosas ocasiones la doctrina de la Dirección General, conforme a la cual:

“a) La registración de un exceso de cabida (o disminución de superficie) stricto sensu solo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originalmente registrados; Además, dispone el precepto que, a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma, homologada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016” (R. de 10 de enero de 2023).

Por lo tanto, considero que lo aportado por esta parte argumenta, justifica y propone la modificación catastral que debe realizarse a través del Registro de la Propiedad, al amparo del artículo 199.2 LH, por ser acorde a la realidad registral.

Por el contrario, todas las pruebas aportadas por las partes opositoras carecen de fuerza probatoria para desvirtuar las pretensiones de los solicitantes.

La simple oposición, sin fundamento alguno, debe rechazarse y se debe inscribir el derecho pretendido por los solicitantes, al amparo del apartado 2.º del artículo 199 LH. La Resolución de 21/05/2018 revoca la calificación del Sr. Registrador porque entiende que la mera oposición de colindante sin justificar la superficie concreta y determinada que afecta a la inscripción solicitada, no sirve como argumento para no inscribir.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 199 y 201.1 de la Ley Hipotecaria; 222 y siguientes del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 33 y siguientes de la Ley 10/1985, de 14 de agosto, de Concentración Parcelaria para Galicia, hoy Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 22 de junio de 2013, 19 de julio y 2 de agosto de 2016, 29 de septiembre y 26 de octubre de 2017, 19 de febrero y 5 de diciembre de 2018 y 30 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de enero, 18 de febrero, 14 de junio y 5 y 13 de octubre de 2021, 8 de junio, 6 y 7 de septiembre y 10 de noviembre de 2022 y 10 de enero, 28 de febrero, 8, 9 y 30 de marzo de 2023, 25 de mayo, 7 de junio y 4 y 8 de julio de 2023.

1. Se solicita, conforme al artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la inscripción de la georreferenciación alternativa a la catastral de la finca registral 8.919 de Portas, con su

consiguiente rectificación de la superficie en 125 metros cuadrados, pues de 629 pasa a 854 metros cuadrados.

Tramitado dicho procedimiento, se presentan alegaciones por tres de los colindantes, doña V. C. F., que no son estimadas por carecer de fundamento, doña D. P. S., que alega que el promotor del expediente trata de apropiarse de una pista de carácter público con la georreferenciación alternativa a la catastral aportada, y por don M. y don J. C R. M., quienes alegan una invasión de 52 metros cuadrados, provocada por la eliminación por parte del promotor del expediente de un madarrón entre las fincas de su propiedad, existiendo sentencia a su favor recaída en el juicio verbal número 203/2020.

La registradora suspende la inscripción pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición, existiendo un conflicto en la delimitación de las dos fincas implicadas, que ya ha motivado un pleito judicial y dominio público no inmatriculado.

El solicitante de la inscripción recurre alegando, en esencia, la carencia de fundamento y prueba de las alegaciones de los colindantes, reconociendo la posible invasión del dominio público, solicitando rectificación de la georreferenciación catastral, que se ha producido mediante Resolución de 15 de marzo de 2023, sin que la misma se haya aportado al Registro.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, esta Dirección General debe reiterar su doctrina respecto a una serie de cuestiones formales. En primer lugar, debe volver a reiterarse la doctrina de este Centro Directivo, formulada en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción. En el presente caso, aunque la nota de calificación hace referencia a la posible subsanación de los defectos, del contenido del expediente se desprende que no hay posibilidad de subsanación, pues la inscripción solo se puede lograr mediante presentación de una georreferenciación distinta, que habrá de ser objeto de un nuevo expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

3. En segundo lugar, respecto a la fundamentación jurídica, la registradora, al calificar, no puede limitarse a una mera aplicación mecánica y puramente formal de los preceptos legales, basados en la identificación de su número de orden dentro del texto legal, sino que puede acudir a la hermenéutica y a la interpretación contextual, para expresar de qué forma se consideran infringidos. Así lo entendió la Resolución de esta Dirección General de 22 de junio de 2013, entre otras. Por ello, la cita genérica a los artículos relacionados en la fundamentación jurídica de la nota de calificación debe ir acompañada del razonamiento por el cual el registrador considera que se han infringido los mismos, para que el recurrente pueda fundamentar debidamente su recurso, evitando su indefensión.

4. Entrando ya en el fondo del asunto, hay una serie de circunstancias que han de ser analizadas para llegar a la solución del presente recurso.

La georreferenciación cuya inscripción se solicita es alternativa, que luego se convierte en Catastral, pues la resolución que culmina el expediente de alteración catastral, convirtiendo la georreferenciación alternativa en Catastral es posterior a la solicitud de inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Además, la finca, sobre la que se solicita la inscripción de la georreferenciación y la rectificación descriptiva consiguiente, está incluida en un expediente de concentración parcelaria, que no se ha culminado, al no haberse presentado el título inscribible con la georreferenciación de la finca resultante.

5. Para resolver el presente recurso, debe partirse de la descripción de la finca 8.919 de Portas, que consta en el Registro, la cual se describe como rústica en término de Portas, tierra de secano destinada a cultivo, de 629 metros cuadrados, que linda norte con camino de servidumbre que la separa de la de herederos de don J. D. D., sur con don R. R. D., este madarrón de herederos de don A. I., y en parte, varios, oeste

con don M. S. F., doña V. D. T. y bajo madarrón con don A. C. y otros. Referencia catastral: 36040A017002890000TZ.

En el Catastro se describe como parcela sita en término de Portas, de naturaleza rústica y destino agrario, que es la parcela 82 del polígono 207, que linda al este con la parcela 307 y 308 del polígono 207, titularidad de los alegantes; al oeste, con la parcela 75, 78, 79, 80, 81 y 83 del polígono 207, titularidad de distintos particulares, que no presentan alegación; al sur, con la parcela 10.057 del polígono 207, cuyo titular es el propios recurrente, y al norte, con la parcela 88 del polígono 207, cuya titularidad se encuentra en investigación.

6. Procede, primeramente, para determinar si la nota de calificación de la registradora es ajustada a Derecho, analizar si se ha cumplido con la doctrina de este Centro Directivo, relativa a los requisitos para la inscripción de representaciones gráficas, resumida, en Resoluciones como la de, por todas, 30 de marzo de 2.023, en virtud de la cual:

«a) El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).»

En el presente caso, la georreferenciación alternativa presentada solapa parcialmente con la georreferenciación no inscrita correspondiente con otra finca colindante por el lindero, concretamente las parcelas 307 y 308 del polígono 207, cuyos titulares presentan alegaciones en el expediente y con un camino, que se considera público, aunque no resulta su existencia del Registro ni del Catastro, pero sí de la realidad física apreciada a través de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea vigente.

«b) A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, así como acceder a la cartografía catastral, actual e histórica, disponible en la Sede Electrónica del Catastro.»

En el presente caso, la apreciación de las dudas en la identidad de la finca deriva, según la nota de calificación, de la consulta al escenario de calificación registral, que configura la aplicación informática homologada del distrito hipotecario, a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, donde el registrador aprecia la posible invasión de la finca colindante y la del dominio público.

«c) Dado que con anterioridad a la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que se inscribiese su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de la finca se limitaba a una descripción meramente literaria, lo que puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica con otras fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.»

En el presente caso, la imprecisión deriva de la descripción literaria de la finca, que aunque tenga la referencia catastral inscrita, la diferencia superficial y en la identificación de los linderos impiden que puedan asumirse las mismas en la descripción registral, sin superar la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria. En este sentido, como declaró la Resolución de 8 de marzo de 2023, la operación registral de asignación de una referencia catastral a determinada finca registral, que no tiene inscrita su georreferenciación, es un juicio que emite el registrador, una vez realizada una operación que es meramente literaria y carece de componente geográfico alguno.

El reflejo registral de la referencia catastral de una finca no supone la asunción de las diferencias descriptivas que puedan existir entre la descripción de la parcela catastral y la finca registral, como unidades conceptuales diferentes. Simplemente, es una

circunstancia de la inscripción, que sirve para localizar la finca en la cartografía catastral. Pero, en ningún caso puede equipararse la operación de correspondencia de la referencia catastral con la finca registral y la operación de coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Pues la de correspondencia no supone la inscripción de la georreferenciación ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria). Para ello sería necesario que se solicite la inscripción de tal representación gráfica, se tramite y culmine con éxito el procedimiento correspondiente, como ha declarado la Resolución de 7 de junio de 2023.

Ambas operaciones han sido diferenciadas también por la doctrina de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 10 de noviembre de 2022, pues la «coordinación» (artículo 10 de la Ley Hipotecaria) es la incorporación al folio registral de una finca de la georreferenciación catastral, ya directamente, ya por la alteración generada por una georreferenciación alternativa, lo que implica que se presuma que la finca registral (en cuanto objeto de los derechos inscritos) tiene la ubicación, superficie y delimitación geográfica expresadas en la referida georreferenciación catastral. Es decir, cumple los requisitos jurídicos adecuados para poder ser considerada como registral a la que se les aplicará los principios hipotecarios. Mientras que la «correspondencia» no es más que la constancia en el folio registral de una finca de una determinada referencia catastral (como una circunstancia más de la inscripción, (vid. artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria), sin alteración de la descripción registral de la finca, siempre que se cumplan los requisitos que impone el artículo 45 de la Ley de Catastro.

«d) El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio. En caso de haberse manifestado oposición por algún interesado, constituye uno de los principios de la regulación de la Jurisdicción Voluntaria que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la sola formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria. La mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.»

En el presente caso, se han practicado las notificaciones y se han presentado alegaciones. Y como indicó la Resolución de 19 de julio de 2016, el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Y sin que proceda, como pretende el recurrente, que la registradora en su calificación o esta Dirección General en sede de recurso pueda resolver el conflicto entre colindantes que se pone de manifiesto, cuestión que, a falta de acuerdo entre los interesados, estará reservada a los tribunales de Justicia.

Y como declaró la Resolución de 25 de mayo de 2023, la finalidad del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria no es resolver una controversia, pues carece de trámite de prueba. La documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia; la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente.

«e) El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante.»

En el presente caso, la registradora funda sus dudas en la posible invasión de dominio público y en la controversia latente respecto de la fracción de terreno, por pequeña que sea, que provoca la oposición del colindante. que según el Registro constituye el linde de la misma y pertenece a otra finca. Y como ha declarado esta Dirección General en la Resolución de 7 de septiembre de 2022, no puede calificarse de temeraria la calificación registral negativa si la misma se apoya en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria: notificación a colindantes y valoración de la oposición planteada por dos de éstos.

Además, aunque la registradora no lo haya expresado en la nota de calificación, el recurrente reconoce la posible invasión de la pista en el escrito de interposición del recurso, al solicitar del Catastro la modificación de su georreferenciación catastral excluyendo de ella los metros cuadrados correspondientes al camino situado al oeste, por no formar parte de su finca, lo que determinaba una superficie de la parcela de 661 metros cuadrados y no de 854 metros cuadrados. Circunstancia esta que, por sí sola, ya determina que la única calificación posible en este caso es la denegatoria.

7. Además de todos los anteriores argumentos, que determinan que la solución del presente recurso no pueda ser otra que la confirmación de la nota de calificación, dadas las circunstancias del caso, esta Dirección General debe aludir a la existencia de otro defecto, no señalado en la nota, que es el más contundente a efectos de denegar la inscripción. Y es el hecho, reconocido por el recurrente en su escrito de interposición del recurso, de que la finca registral 8.919 de Portas está incluida en un expediente de concentración parcelaria.

La concentración parcelaria es el procedimiento integrado por el conjunto de actuaciones administrativas que tiene por objeto una reordenación de la propiedad para lograr la delimitación de fincas de estructura y dimensiones adecuadas, por razones de utilidad pública, en las zonas donde la parcelación de la propiedad rústica reviste caracteres de acusada gravedad, adjudicando a cada propietario de las fincas de procedencia, las «fincas de reemplazo», equivalentes a las aportadas, para su explotación adecuada y rentable, en cumplimiento de la función social que toda propiedad ha de cumplir, siendo un supuesto de subrogación real, pues la finca de reemplazo es el objeto en que reaparecen los derechos de dominio y demás derechos reales y situaciones jurídicas que tuvieron por base las fincas sujetas concentración, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 27 de enero de 2021.

Dicha actuación se rige, a nivel estatal por la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por el Decreto 118/1973 de 12 de enero, y a nivel autonómico por la Ley de Concentración Parcelaria de Galicia 10/1985, de 14 de agosto, hoy Ley 4/2015, de 17 de junio, de mejora de la estructura territorial agraria de Galicia. Como se desprende del escrito de interposición del recurso, el expediente de concentración parcelaria se encuentra en la fase en la que ya se ha aprobado el acuerdo de concentración parcelaria, sin que se haya otorgado todavía el acta de reorganización de la propiedad, el cual ha de ajustarse estrictamente a las bases, como dispone el artículo 33 de la citada ley gallega 10/1985. Como dispone el artículo 40 de la citada ley, hoy artículo 36 de la Ley 4/2015, contra las bases definitivas y el acuerdo de concentración parcelaria se puede interponer recurso de alzada. Manifiesta el recurrente que la delimitación que figura en las bases definitivas y en el Acuerdo de Concentración Parcelaria coinciden con la inscripción que ahora solicita, puesto que la misma no fue recurrida por los titulares de las parcelas 207 y 308 del polígono 207.

Tras la reforma operada en el 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.<sup>a</sup> 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 8.919 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 8.919 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 8.919, 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. Y ello debe ser así puesto que la aplicación del artículo 235.1.<sup>a</sup> citado puede dar lugar a supuestos de doble inmatriculación, que el registrador debe evitar a toda costa. Así lo exige también el principio de tracto sucesivo que regula el artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto, todas las alegaciones realizadas por el recurrente deben ser resueltas por el Servicio de Infraestructuras Agrarias gallego y no a través del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

8. Distinto es el supuesto, al que se refieren las Resoluciones de esta Dirección General de 30 de octubre de 2019, 18 de febrero y 14 de junio de 2021 y 9 de marzo de 2023, en que la concentración parcelaria ya se inscribió previamente a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, solicitándose posteriormente la inscripción de la georreferenciación de la finca de resultado, la cual puede inscribirse, aunque implique alguna modificación descriptiva, sin necesidad de rectificar el título de la concentración parcelaria, como exige el artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria, siempre y cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

9. Para finalizar y con relación a las afirmaciones del recurrente respecto a la culminación del expediente de alteración catastral y su consiguiente constancia en el Registro de la Propiedad, proceder reiterar la doctrina de las Resoluciones de 28 de febrero, 30 de marzo, 25 de mayo y 4 y 8 de julio de 2023, por la cual, el resultado de la tramitación satisfactoria del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 de la Ley de Catastro, no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad, por la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad.

El reflejo en éste de las alteraciones en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y en esta no hay precepto alguno que prevea que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los

procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida.

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, 3 de octubre de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.