

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23147 *Resolución de 25 de septiembre de 2024, 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 Piedrahíta a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.*

En el recurso interpuesto por don A. L. B. C. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Piedrahíta, doña María Jesús Andrade Lucena, a inscribir la representación gráfica de una finca y simultánea rectificación de la cabida inscrita, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita el día 12 de marzo de 2024, con firma ratificada ante la registradora de la Propiedad el mismo día, se solicitaba la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y simultánea rectificación de su descripción en cuanto a las fincas registrales número 4.714 y 4.715 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, tomada de informe técnico e informe de validación gráfica catastral.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento.

Asiento 1450 Diario 93.

Fecha documento 12/03/2024 Presentación 12/03/2024.

Presentante: B. C., A. L.

María Jesús Andrade Lucena, Registradora de la Propiedad del distrito hipotecario de Piedrahita, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impositivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes:

Antecedentes de hecho.

Se presenta en el Registro de la Propiedad a mi cargo el documento de referencia, en virtud del cual, Don A. L. B. C. solicita la inscripción de base gráfica alternativa al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria sobre las fincas registrales números 4714 y 4715 de San Miguel de Serrezuela.

Con fecha veinticinco de marzo de dos mil veinticuatro fue iniciado el procedimiento notificando a los titulares registrales y catastrales de fincas colindantes afectadas.

Respecto de la finca registral número 4715 de San Miguel de Serrezuela fue dictada calificación negativa en fecha diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro.

En cuanto a la finca registral número 4714 de San Miguel de Serrezuela, se ha tramitado el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, con los trámites que detalladamente resultan de la certificación expedida por mí en el día de hoy y que se acompaña a la presente.

Primero. Examinados los Libros y la documentación obrante en el Registro, resulta que:

– La finca registral colindante, registral 5750 de San Miguel de Serrezuela, es finca resultante de concentración parcelaria, parcela 163 del polígono 3. Esta finca consta inscrita con la siguiente descripción:

“Parcela 163 del Polígono 3, dedicado a Cereal de Secano, al Sitio (...), con una superficie de 4 hectáreas 57 áreas. Linda: Norte y Oeste, con camino; Sur, raya del término de Cabezas del Villar y zona excluida; este, parcela 162”. La fecha de la inscripción es el 9 de febrero de 1996. De ninguno de sus linderos resulta su colindancia con la finca 4714 o con zona excluida de concentración parcelaria.

– La finca registral 4714, de la que se solicita la rectificación descriptiva e inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa consta inscrita con la siguiente descripción:

“Huerto al sitio (...) de 18 áreas, dentro del perímetro existe un edificio destinado a Molino Harinero de 90 metros cuadrados, y linda Norte, Sur y Oeste, camino público y este Río (...)”. La fecha de la inscripción es el 21 de mayo de 1994.

Segundo. La representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se pretende coincide parcialmente con la parcela catastral 163 del polígono 3; resultante de concentración parcelaria.

Tercero. De la inscripción de la finca registral número 4714 de San Miguel de Serrezuela resulta lindar la misma al este con Río (...) y al oeste y sur con camino (si bien según la representación gráfica georreferenciada propuesta linda al oeste con Río (...), al este y sur con parcela 163), existiendo además importantes diferencias superficiales (18 áreas según Registro y 33 áreas 13 centiáreas según la representación gráfica georreferenciada cuya inscripción se pretende).

Cuarto. La primera inmatriculación de la finca 4714 tuvo lugar en fecha 21 de mayo de 1994, en virtud de escritura cuya copia se acompaña, que describió la finca con su descripción registral. Habiéndose aportado copia del documento privado de adquisición previa que describe la finca como lindante al este con río, pretende el presentante justificar que el “error” descriptivo (al este con río) se cometió en la escritura (título inmatriculador) y no en el documento privado previo, sin aportar ninguna prueba que lo justifique. Es cierto que la escritura en el apartado “título” hace referencia a dicho documento privado, si bien las diferencias descriptivas entre uno y otro no necesariamente se deben a un error cometido en la escritura; bien pudo detectarse el error descriptivo en el documento privado y haber pretendido las partes subsanarlo en la escritura.

Quinto. De los planos de concentración parcelaria que figuran archivados en el registro no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca registral 4714 (la que resulta de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada y cuya inscripción se solicita) quedara excluida de concentración parcelaria, sino que esta superficie se incluye indubitadamente dentro de la parcela 163 del polígono 3 [sic] según dichos planos archivados en el registro.

Esta circunstancia se puso en conocimiento del presentante durante la tramitación del procedimiento a efectos de que por el mismo, se solicitara del organismo competente de Concentración Parcelaria certificación de que la superficie y linderos con la que pretende identificar su finca quedó excluida de Concentración Parcelaria, y en todo caso no se corresponde con la parcela 163 del polígono 3 [sic], acreditándose haberse

cometido un error en los planos que se aportaron al Registro para su archivo. Esto habría supuesto un indicio favorable a la identificación de la finca registral 4714 con la representación gráfica que se pretende inscribir, además de una acreditación de que con la inscripción pretendida no se estaría rectificando de facto una concentración parcelaria inscrita sin la tramitación del procedimiento oportuno o encubriendo una modificación de entidad hipotecaria –división o segregación y posterior agrupación, en su caso– no instrumentada debidamente.

Sexto. En el título de adquisición de la finca por el titular registral, escritura otorgada el 28 de mayo de 2020 ante la notario de Piedrahíta, Doña María Ruiz Aldanondo, con número de protocolo 160, que causó la inscripción 2.ª de fecha 22 de junio de 2020, no identificó las fincas adquiridas con referencia catastral alguna, advirtiéndose por nota al margen de la inscripción practicada del incumplimiento, de conformidad con el artículo 38 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario de 5 de marzo de 2004. Es decir, ya al tiempo de su adquisición, no se ubicó gráficamente, ni siquiera parcialmente, las fincas adquiridas, entre ellas la que es objeto de esta nota de calificación negativa.

A la vista de todo lo anterior, no puede apreciarse identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica que se pretende inscribir, existiendo por tanto dudas fundadas relativas a su efectiva delimitación geográfica.

Fundamentos de Derecho.

Son de aplicación los artículos 9, 10, 18, 19, 19 bis, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 199 de la LH.: 1. 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.

El Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. La notificación se hará de forma personal. En el caso de que alguno de los interesados fuera desconocido, se ignore el lugar de la notificación o, tras dos intentos, no fuera efectiva la notificación, se hará mediante edicto insertado en el “Boletín Oficial del Estado”, sin perjuicio de utilizar, en todo caso, el sistema de alertas previsto en la regla séptima del artículo 203. Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. Cuando las fincas colindantes estén divididas en régimen de propiedad horizontal, la notificación se realizará al representante de la comunidad de propietarios. No será precisa la notificación a los titulares registrales de las fincas colindantes cuando se trate de pisos, locales u otros elementos situados en fincas divididas en régimen de propiedad horizontal.

La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que 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. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento

público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente.

En caso de calificación positiva, la certificación catastral descriptiva y gráfica se incorporará al folio real y se hará constar expresamente que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro, circunstancia que se notificará telemáticamente al mismo y se reflejará en la publicidad formal que de la misma se expida.

2. Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.

El Registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados, incorporará la representación gráfica alternativa al folio real, y lo comunicará al Catastro a fin de que incorpore la rectificación que corresponda de acuerdo con lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Practicada la alteración, el Catastro lo comunicará al Registrador, a efectos de que este haga constar la circunstancia de la coordinación e incorpore al folio real la nueva representación gráfica catastral de la finca.

La representación gráfica alternativa solo podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Catastro notifique la práctica de la alteración catastral, y el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro.

El artículo 201.1 e) establece que:

No podrá tramitarse el expediente regulado en los apartados anteriores para la rectificación descriptiva de edificaciones, fincas o elementos integrantes de cualquier edificio en régimen de división horizontal o fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. En tales casos, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Por lo tanto, deniego la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación su superficie.

La presente nota de calificación negativa podrá (...).

Piedrahita a fecha de la firma digital Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Jesús Andrade Lucena registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Piedrahíta a día nueve de julio del dos mil.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. L. B. C. interpuso recurso día 29 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

1.º Mediante instancia de 12/03/2024 dirigida al Registro de la Propiedad de Piedrahíta, el que suscribe, presentó solicitud de inscripción de rectificación de la descripción de sus fincas registrales 4714 (CRU 05006000833063) y 4715 (CRU 05006000833087) con base gráfica alternativa, al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, y que recayó en el asiento de presentación 1450 del Diario 93.

Y todo ello conforme al Informe Técnico de representación gráfica alternativa de las citadas fincas registrales, del Ingeniero Técnico en Topografía D. R. A. Q. P. (Colegiado n.º [...]) y al Informe de Validación Gráfica positiva frente al parcelario catastral de la Dirección General del Catastro con CSV: (...).

2.º Tal y como se indica en dicho Informe Técnico, su objeto consiste en la Representación Gráfica Georreferenciada Alternativa de las fincas registrales 4714 y 4715 a fin de poder realizar la descripción correcta de la situación de las mismas, encuadradas dichas fincas en los Polígonos 503 y 504 del Término municipal de San Miguel de Serrezuela (Ávila), tal y como se refleja en la superposición sobre la cartografía catastral y la ortofotografía del PNOA reflejada en las siguientes imágenes:

Imagen superposición cartografía catastral: A la izquierda Finca registral 4715 y a la derecha Finca registral 4714.

[Se inserta imagen].

Imagen ortofotografía PNOA: A la izquierda Finca registral 4715 y a la derecha Finca registral 4714.

[Se inserta imagen].

3.º Ambas Fincas fueron adquiridas por D. A. L. B. C., en virtud de escritura de compraventa de 28/05/2020 otorgada ante la Notaria de Piedrahíta Dña. María Ruiz Aldanondo (protocolo n.º 160).

4.º Mediante dicho expediente, se pretende la rectificación de la descripción, superficie y linderos de dichas Fincas registrales 4714 y 4715 al objeto de su concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extra registral.

5.º Respecto de la finca registral 4715 de San Miguel de Serrezuela fue dictada calificación negativa en fecha diecisiete de mayo de dos mil veinticuatro frente a la cual el que suscribe en su condición de promotor tiene interpuesto recurso frente a esta Dirección General con número de entrada 1746/2024 y fecha de entrada 27/06/2024, cuyo justificante se acompaña al presente.

6.º Con respecto a la finca registral 4714 con CRU 05006000833063, la descripción actual que figura en el Registro es la siguiente: "Rústica, huerto, al sitio (...), en el término municipal de San Miguel de Serrezuela. Tiene una superficie de dieciocho áreas, con riego de las aguas (...) Linda: norte, camino público; sur, camino público; este río (...) y oeste, camino público. Dentro del perímetro de esta finca existe un edificio destinado a molino harinero de unos noventa metros cuadrados, con todos los utensilios propios del mismo, sin funcionar, dado su precario estado interior."

La descripción que resultará tras la inscripción de la representación gráfica es la siguiente: "Rústica: Huerto al sitio (...), Parcela catastral 5078 del Polígono 503 en término de San Miguel de Serrezuela, con una superficie de treinta y tres áreas, trece con cincuenta y cinco centiáreas. Dentro del perímetro existe un edificio destinado a Molino Harinero, de noventa metros cuadrados con todos los utensilios propios del mismo, sin funcionar dado su precario estado interior Linda: Norte: camino público; Sur: parcela 163 del polígono 503; Este: parcela 163 del polígono 503 y Oeste: río (...) Con número de referencia catastral 05218A503050780000FI.

7.º Conforme se indica en la certificación registral, iniciado el procedimiento con fecha 25/03/2024, y tras consultar los índices y aplicaciones informáticas del Registro, fueron notificados los titulares registrales y catastrales de las fincas colindantes afectadas.

8.º Conforme se indica en la certificación registral, practicadas las notificaciones a los posibles afectados y los correspondientes Edictos publicados en el BOE:

– La Confederación Hidrográfica del Duero informa que para la inscripción de la representación gráfica, se debe respetar en todo caso el dominio público hidráulico en su integridad y las zonas de afección y que examinados los límites de la parcela se

comprueba que podría invadirla parcialmente, advirtiendo que en caso de inscripción registral, la finca quedaría afectada al resultado del posible deslinde correspondiente.

– También comparece J. L. M. G., como titular catastral de la parcela 5073 del polígono 504 de San Miguel de Serrezuela, formulando alegaciones manifestando su oposición a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa, alegando en síntesis que dicha parcela resulta afectada parcialmente por la base gráfica alternativa que se pretende inscribir, no estimándose fundada su oposición por la Sra. Registradora, habida cuenta que dicha parcela linda al este con el río, tal y como indica el documento privado que aporta, por lo que no le afecta la inscripción pretendida.

No obstante, y sobre el antedicho compareciente y aunque figura como titular catastral de dicha parcela catastral 5073 polígono 504, negamos derecho de propiedad alguno de dicho compareciente sobre dicha parcela, toda vez que dicha parcela catastral se corresponde con la finca registral n.º 4715 propiedad del que aquí suscribe A. L. B. C., remitiéndonos en este sentido al recurso que tenemos interpuesto contra la anterior calificación negativa recaída en este expediente respecto de la inscripción de base gráfica georreferenciada alternativa de la citada finca registral n.º 4715 que se acompaña al presente.

9.º Como se indica en la nota de calificación, la única finca colindante es la registral 5750 de San Miguel de Serrezuela, adquirida, según se indica en nota registral por D. J. A. C. G., con carácter privativo por título de concentración parcelaria en escritura de 31/08/1993 e inscrita el 09/02/1996.

Dicha finca registral 5750, de la que no consta su referencia catastral en el Registro ni está georreferenciada ni coordinada gráficamente con él se ubica en la parcela 163 del polígono 3 [sic], Paraje (...), dedicada a cereal de secano, con una superficie de 4 hectáreas 57 áreas. Linda: Norte y Oeste con camino; Sur: raya del término de Cabezas del Villar y zona excluida; este: parcela 162.

10.º Según se indica en la certificación registral, la denegación de la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación de la superficie se ampara en que

– “la representación gráfica cuya inscripción se pretende coincide parcialmente con la parcela 163 del polígono 3 resultante de concentración parcelaria.

– de la inscripción de la finca registral número 4714 de San Miguel de Serrezuela resulta lindar la misma al este con río (...) y al Oeste y Sur con camino (si bien según la representación gráfica georreferenciada propuesta linda al oeste con río (...), al este y sur con parcela 163), existiendo además importantes diferencias superficiales (18 áreas según Registro y 33 áreas 13 centiáreas).

– de los planos de concentración parcelaria que figuran archivados en el registro no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca registral 4714 (la que resulta de la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada y cuya inscripción se pretende) quedara excluida de concentración parcelaria, sino que se incluye indubitadamente dentro de la parcela 163 del polígono 3 según dichos planos archivados en el registro.”

Que el que suscribe muestra su disconformidad con la antedicha nota de calificación negativa por la cual se deniega la inscripción de la representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación de la superficie y ello en base a las siguientes:

Alegaciones.

Primera. De la verdadera delimitación geográfica de la Finca registral 4714 y su correspondencia con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir.

Es transcendental destacar, tal y como ya se le informó a la Sra. Registradora, que el motivo por el cual se inicia este expediente registral se debe a los errores de descripción de las lindes que figuran en las fincas registrales del que suscribe. Errores que parten de la escritura de compraventa de 10/05/1994, que es cuando quedan inmatriculadas dichas fincas.

Así, en la descripción literaria de la finca 4714, figura la siguiente: “Rústica. Huerto al sitio (...), de unas dieciocho áreas, con riego de las aguas de la cacera del molino. Linda: Norte, camino público; Sur, camino público; Este Río (...) Oeste, camino público. Dentro del perímetro de esta finca existe un edificio destinado a molino harinero de unos noventa metros cuadrados, con todos los utensilios propios del mismo, sin funcionar, dado su precario estado interior.”

Como se puede comprobar, en dicha escritura de compraventa de 10/05/1994, que es cuando queda inmatriculada dicha Finca, se describe el Título de los anteriores vendedores:

“Título: Les pertenecen a las hermanas Doña M. A. y Doña I. P. P., con carácter privativo según manifiestan, en proindiviso e iguales partes, por herencia de su madre J. P. C., así resulta del documento privado de relación de bienes, que me exhiben fechado en Pascualcobo, el día primero de septiembre de mil novecientos cincuenta (1.º Septiembre 1.950). Presentado en la Oficina Liquidadora del partido, el día dieciséis de Diciembre de mil novecientos cincuenta y uno (16 de Diciembre de 1.951), con el número 965 de presentación y pagados los Derechos Reales en dicha Oficina Liquidadora el día 21 de Abril de 1.951. Así figura en el Cajetín de la oficina, no constando el número de las cartas de pago.”

En el antedicho documento privado de herencia de 1-09-1950 al que se refiere la nota de calificación de la Sra. Registradora en su antecedente de hecho cuarto como “documento privado de adquisición previa” y que fue aportado, se describen los reales linderos que tiene la finca 4714, que no se corresponden con los linderos que por error figuran descritos en las escrituras de 10/05/1994 (que causó la inscripción 1.ª) y de 28/05/2020 (título de propiedad del que suscribe que causó la inscripción 2.ª).

La descripción de los lindes de dicha Finca en el antedicho documento privado de herencia de 1-09-1950, en el que figura la anotación notarial de “vendido en Piedrahíta el 10-V-1994”, es la siguiente (...):

“Mitad proindiviso con su hermana I., de un edificio al sitio (...), con la instalación de un molino destinado a piendos (sic), y además utensilios para dicha industria. Linda derecha entrando, camino público; izquierda, camino público, y espalda, río (...).”

Como se comprueba, el indicado documento privado de herencia de herencia de 01-09-1950, aportado al expediente, describe los lindes, no con respecto a la finca, sino con respecto al edificio en donde queda instalado un molino que se ubica dentro de la finca registral 4714, en el que a su derecha entrando queda el camino público, al igual que a su izquierda, y a la espalda del molino el río (...).

Imagen fotográfica aérea de la finca registral 4714 dentro de la cual se ubica un molino con descripción de los lindes del molino: Derecha e izquierda entrando camino, y la espalda del molino el río (...).

[Se inserta imagen].

Dicho lo cual, y en contra del criterio de la Sra. Registradora, y tal y como se acredita en el documento privado previo, se cometió un error descriptivo en el título inmatriculador con respecto a los lindes de la Finca 4714, pues como se acredita en dicho documento privado previo, la finca no linda al este con el río (...), sino al oeste con el río (...).

Dicho lo cual, y en contra del criterio arbitrario de la Sra. Registradora, resulta evidente que el error de descripción de los lindes de la citada Finca 4714 partió de la escritura de 10/05/1994 que es cuando queda inmatriculada (inscripción 1.ª). Error que

no se advirtió por el Registrador en su momento y cuando la inmatriculó, pues para la inscripción de la finca de la citada escritura de compraventa de 10/05/1994 –vía art. 205 LH vigente en aquel momento– se debían acreditar los títulos de procedencia de modo fehaciente (documento privado de herencia de 01/09/1950). Y como se comprueba los lindes de dicha finca descritos en el citado documento privado de herencia de 01/09/1950 no se corresponden con los que quedaron inscritos en el Registro de la Propiedad.

A mayor abundamiento, y por Certificación del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela de 13-03-2024, que se aportó al expediente, se informa respecto de la finca registral 4714 propiedad de D. A. L. B. C., “que dicha finca registral tiene todos los indicios que se ubica en la parcela catastral 163 del Polígono 503 al sitio (...) y en la parcela 5073 del Polígono 504 al sitio (...) (antes de la concentración parcelaria constaba al sitio [...]).”

Imagen visor SIGPAC paraje (...) en el término municipal de San Miguel de Serrezuela, en donde se ubican las fincas registrales 4714 y 4715.

[Se inserta imagen].

Y es que en dicho paraje de (...) sólo existe el molino propiedad del que suscribe.

Imagen del SIGPAC de la parcela catastral 5073 polígono 504, en la que se constatan como n.º 3 (superficie 202 m²) y n.º 4 (superficie 327 m²) los recintos pertenecientes a mi finca registral n.º 4714 (...).

[Se inserta imagen].

Imagen del SIGPAC de la parcela catastral 163 polígono 503 en la que se constata como n.º 5 (superficie 2516 m²) el recinto perteneciente a mi finca registral n.º 4714 (...).

[Se inserta imagen].

Dichas parcelas figuran bajo referencia catastral 05218A504050730000FQ (Parcela 5073 del Polígono 504 de San Miguel de Serrezuela) y 05218A503001630000FJ (Parcela 163 del Polígono 503 de San Miguel de Serrezuela).

Es por lo anterior, y habida cuenta las dudas, por los errores en los lindes advertidos, en la verdadera delimitación geográfica de las fincas del que suscribe, es por lo que resulta imprescindible el expediente del art. 199.2 LH para rectificar la verdadera descripción, superficie y linderos de las fincas registrales 4715 y 4714 de D. A. L. B. C. que constan inscritas en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta, habida cuenta el error e inexactitud cometido en su día en la descripción de los lindes de dichas Fincas cuando se inmatricularon. Error que queda constatado, al tenor de la documentación que se aportó al expediente, y entre otros el documento privado de herencia referido de 01/09/1950 (...).

Tal y como establece esta Dirección General en numerosas resoluciones, el expediente del artículo 199 LH tiene como objetivo la inscripción de la representación gráfica de la finca y, como consecuencia de tal inscripción la rectificación de la descripción literaria de la finca registral cuya representación se inscribe, siendo presupuesto necesario, por tanto, para que pueda tramitarse el expediente que exista una plena correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica de modo que las diferencias existentes entre la descripción registral original y la gráfica se deban exclusivamente a errores descriptivos del Registro.

Segunda. Del error en la catografía [sic] catastral existente en cuanto a las geometrías de las parcelas catastrales 5073 polígono 504 y 163 polígono 503 de San Miguel de Serrezuela y del río (...) Verdadera delimitación geográfica del río (...) al paso por dichas parcelas en donde se ubican las Fincas registrales 4714 y 4715 propiedad de D. A. L. B. C.

Al hilo de lo anterior, y acreditada la verdadera delimitación geográfica de la Finca 4714, y por ende la verdadera descripción de su superficie y linderos de dicha

Finca en donde se ubica un edificio destinado a molino de agua que el que suscribe está restaurando (así como de la otra Finca registral 4715 propiedad del que suscribe), al objeto de su concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extra registral, también se acreditó en el expediente el error cartográfico catastral existente en indicadas parcelas catastrales y con respecto al cauce del río (...) al paso por las citadas Fincas registrales, pues el cauce del río (...) se ubica entre medias de dichas fincas, lindando ambas al citado cauce del río (...): La finca registral 4715 (ubicada dentro de la parcela catastral 5073) linda al este con el río (...) y la finca 4714 (ubicada dentro de las parcelas catastrales 5073 y 163) linda al oeste con el río (...).

Imagen cartográfica catastral errónea de las indicadas parcelas catastrales y el río (...):

[Se inserta imagen].

Imagen real (geoportal registradores) del curso del río (...) al paso por las fincas registrales 4714 (finca de la derecha) y 4715 (finca de la izquierda).

[Se inserta imagen].

Imagen real del cauce del río (...) al paso por las Fincas registrales 4714 y 4715 sacada del Informe de Confederación Hidrográfica del Duero de autorización de uso excepcional de suelo rústico para la rehabilitación del molino de agua en río (...) (Molino ubicado en Finca 4714 propiedad de D. A. L. B. C.), y aportado al expediente.

[Se inserta imagen].

Tal y como se constata en el Informe de Confederación Hidrográfica del Duero, que también fue aportado al expediente, gran parte de la parcela catastral 5073 del polígono 504, –en donde se ubica y queda delimitada geográfica y georreferenciada la finca registral 4715 del que suscribe– se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), es decir, gran parte de dicha parcela catastral, tal y como figura cartografiada en el catastro, invade el cauce real por donde discurre el río (...) con el que linda al este, de ahí, las diferencias de superficie que se constatan por la Sra. Registradora entre la certificación catastral de la parcela 5073 que no es la real, con la que consta inscrita respecto de la finca registral 4715 y con la que resulta de la representación gráfica georreferenciada que es la superficie real de dicha parcela y por ende de la finca registral 4715, sin invasión del dominio público hidráulico y zona de afección.

De ahí que la descripción catastral de la parcela 5073 del polígono 504, en cuanto a su superficie, no se corresponda con la realidad física de la finca 4715 propiedad del que suscribe, que se ubica en dicha parcela catastral, y razón por la cual la representación gráfica georreferenciada alternativa que se presenta al objeto de establecer la verdadera realidad física de dicha finca 4715 y por ende de la parcela catastral 5073 del polígono 504, en la que como se adviera queda respetado el dominio público hidráulico en su integridad y su zona de afección.

Es por lo anterior y tal y como se indica en la certificación registral, la Confederación Hidrográfica del Duero informa que para la inscripción de la representación gráfica, se debe respetar en todo caso el dominio público hidráulico en su integridad y las zonas de afección y que examinados los límites de la parcela se comprueba que podría invadirla parcialmente, advirtiendo que en caso de inscripción registral, la finca quedaría afectada al resultado del posible deslinde correspondiente.

Entendemos que dicho informe se está refiriendo a la parcela catastral 5073 del polígono 504 tal y como figura cartografiada en el catastro y en donde se ubica la finca registral n.º 4715 propiedad del que suscribe, pues efectivamente y como acreditamos, la cartografía catastral en esa zona por donde discurre el río (...) es errónea. Como acreditamos, la parcela catastral 5073 del polígono 504 tal y como queda cartografiada en el catastro invade el dominio público hidráulico y las zonas de afección y que queda

correctamente deslindado con la representación gráfica georreferenciada alternativa que se ha presentado y correspondiente a las fincas registrales 4714 y 4715 propiedad del que suscribe.

Además del informe de respuesta por parte de la Confederación hidrográfica del Duero al que se refiere la certificación registral, y tal y como se indica en la certificación registral, el que suscribe, como promotor del expediente, presentó el 5/06/2024 al expediente registral del artículo 199.2 LH de sus fincas registrales 4715 y 4714, informe de Confederación Hidrográfica del Duero (Referencia H-0027/2024), en relación al escrito promovido por el que suscribe, por el que solicitaba que se informara favorablemente al Registro en relación al expediente registral del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria de corrección gráfica de sus fincas registrales 4714 y 4715 (identificadas respectivamente en el geoportal registradores con "ID de trámite ID05006200005309 e ID05006200005310"), en cuanto al error existente en la cartografía catastral del río (...) a su paso por el sitio (...), de San Miguel de Serrezuela, y que afecta a la correcta identificación georreferenciada alternativa que se presenta de las fincas registrales del que suscribe.

Dicho lo cual, resulta sorprendente la afirmación de la Sra. Registradora efectuada en su certificación registral respecto de que "dichas fincas no pueden ser identificadas con las fincas registrales objeto del procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria."

Imagen Geoportal Registradores. Inscripción base gráfica alternativa Finca registral 4714 identificador trámite presentación ID05006200005309.

[Se inserta imagen].

Imagen Geoportal Registradores. Inscripción base gráfica alternativa Finca registral 4715 identificador trámite presentación ID05006200005310.

[Se inserta imagen].

A este respecto, Confederación Hidrográfica del Duero informa "que según puede comprobarse tanto en el visor del Sistema Nacional de Cartografía de Zonas Inundables (<http://sig.mapama.es/snczi/>), o en el visor Mírame-IDEDuero de la Confederación Hidrográfica del Duero, como en las ortofotos, la zona el molino (...) –en la actualidad– no está considerada como cauce público (río, laguna, arroyo). No obstante, y con motivo de la autorización de uso excepcional/en suelo rústico para la rehabilitación del molino, este Organismo de cuenca elaboró un modelo hidráulico bidimensional somero mediante el programa IBER, en base al cual se comprobó que la edificación se encuentra fuera de la zona de flujo preferente del río (...), pero afectada por su zona inundable, definiéndose la zona inundable como "(...) terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años". (...).

[Se inserta imagen].

Dicho informe de 03/11/2021 (Exp. AG-1274/2021) y que también fue aportado al expediente registral, y del que la Sra. Registradora ha hecho caso omiso, es el relativo a la autorización de uso excepcional en suelo rústico de rehabilitación del molino de agua en río (...), ubicado en la parcela catastral 163 polígono 503 del término municipal de San Miguel de Serrezuela, promovido por D. A. B. C. (promotor del presente expediente del art. 199.2 LH) y dirigido al Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, en el que se pone de manifiesto el proyecto básico de ejecución de recuperación de la cubierta del molino sobre el río (...) redactado en noviembre de 2020 por el arquitecto D. J. I. S. R.

En dicho informe que es favorable a la actuación de rehabilitación del molino que viene llevando a cabo el que suscribe como propietario, se pone de manifiesto las comprobaciones realizadas por Confederación Hidrográfica del Duero en cuanto a que dicho molino se encuentra al este del río (...) (es decir, una vez más se constata que la

finca registral 4714 en donde se sitúa el molino linda al oeste con el río (...), estando todas sus edificaciones dentro de la zona de policía de ese cauce, por lo que resulta necesario la solicitud de dicha autorización administrativa previa a dicho Organismo de cuenca conforme la Ley de Aguas y el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RD 849/1986). En dicho informe se constata que el molino no se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), pero sí por su zona inundable por lo que la actuación en dicho terreno está limitado conforme el citado Reglamento de dominio público hidráulico.

Al tenor de todo lo anterior, queda acreditado el error en la cartografía catastral de las indicadas parcelas y con respecto al cauce del río (...)al paso por las Fincas registrales 4714 y 4715 propiedad de D. A. L. B. C., debiéndose apreciar total identidad entre las citadas fincas registrales y la representación gráfica alternativa que se pretende inscribir.

Tercera. La representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca registral n.º 4714 cuya inscripción se pretende en ningún caso invade ni sobrepasa los límites de cabida ni linderos de la finca registral colindante 5750 (parcela 163 del polígono 503) de concentración parcelaria.

Tal y como consta en la nota de calificación, la Sra. Registradora deniega la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y lista de coordenadas solicitadas así como la rectificación de la superficie de la finca registral n.º 4714 del que suscribe, indicando que dicha representación gráfica coincide parcialmente con la parcela 163 del polígono 3 resultante de concentración parcelaria, en cuyos planos de concentración parcelaria que figuran archivados en el registro no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca registral 4714 quedara excluida de concentración parcelaria, sino que se incluye indubitadamente dentro de la parcela 163 del polígono 3 según dichos planos archivados en el registro.

Negamos que la representación gráfica alternativa cuya inscripción se solicita respecto de la finca registral 4714 propiedad del que suscribe, invada o se incluya dentro de la parcela 163 del polígono 3 (finca registral colindante 5750), y ello por lo siguiente:

1.º La cartografía de concentración parcelaria utilizada por la Sra. Registradora es antigua pues data de 1981 y en ningún caso está georreferenciada, por lo que poco o escaso valor pueden darse a dichos planos de concentración parcelaria. Así lo entendió el CORPME, en su Comisión de Bases Gráficas, a las consultas 1/2016 y 8/2017 indicando que, aun tomando en consideración la limitación impuesta por el art. 201 LH, reconoce que, en ocasiones, pueden existir diferencias entre lo acordado sobre plano y su materialización sobre el terreno ya sea por la poca exactitud de los medios de medición, la topografía del terreno, pequeños desplazamientos de cartografía. etc. Por ello, parece excesivo que ante cualquier rectificación de superficie se exija al titular la rectificación del acta de reorganización, lo que en la mayoría de los casos es inviable e impide de facto cumplir con el objetivo de la coordinación que busca la Ley 13/2015. Por tanto, no entraría dentro del concepto de "rectificación descriptiva" del art. 201.1 e), pues no se altera la descripción, sino que se complementa ésta con un dato más exacto, pues su descripción perimetral no se altera, sin que sea necesario acudir para modificaciones puntuales a la tramitación de todo el expediente de rectificación del título, por aplicación de un básico principio de proporcionalidad en las decisiones y de conservación del negocio jurídico, quedando reservado este supuesto al caso en que se alteren las coordenadas resultantes del expediente ya inscrito.

2.º Conviene precisar que la inscripción que se pretende responde a un proyecto técnico previo efectuado por ingeniero topógrafo, que refleja la realidad física de las parcelas, apoyado en un levantamiento topográfico inicial georreferenciado, por lo que resulta evidente que, cuando se solicita la inscripción de una representación gráfica georreferenciada alternativa, éste tiene como finalidad aportar al registro una representación cartográfica real del inmueble, y que ésta sustituya a la descriptiva y gráfica del catastro, y ello lleva implícito una modificación en la cartografía de las parcelas catastrales colindantes, con merma o exceso de superficie en las mismas

según el caso. Pero ello no puede ser motivo de calificación negativa en nuestro caso, pues, además de que representación gráfica georreferenciada alternativa aportada no invade ninguna parcela colindante (la cartografía catastral es errónea), en ningún caso el colindante de la parcela 163 del polígono 3 (Finca registral 5750) sufre merma alguna en su superficie ni en la descripción de sus linderos.

3.º A tal efecto, la finca registral 5750 (colindante a la finca registral 4714 propiedad del que suscribe) queda descrita tal y como se recoge en la nota de calificación en cuanto a su superficie y linderos con lo siguiente: Parcela 163 del Polígono 3, dedicado a cereal de secano, al sitio (...) Superficie 4 hectáreas 57 áreas (es decir 45.700 m²), Linda al norte y oeste con camino; sur, raya del término de Cabezas del Villar y zona excluida; este parcela 162.

Debemos indicar que dicha finca registral 5750 no queda identificada con Referencia Catastral alguna en el registro, ni está georreferenciada ni coordinada catastralmente, si bien se corresponde con la parcela catastral 163 del polígono 503 (referencia catastral 05218A503001630000FJ), con una superficie gráfica catastral de 48.348 m² (...).

Cartografía catastral errónea parcela 163 polígono 503.

[Se inserta imagen].

Como se comprueba dicha finca registral 5750 queda inscrita en el registro con una superficie de 45.700 m² (45 H. 57 a). y por ende inferior a la que consta como superficie gráfica catastral (48.348 m²), es decir, existe una diferencia de cabida de 2648 m². Dicha diferencia de superficie es la que corresponde a la finca registral 4714 del que suscribe. Así se constata en la Imagen del SIGPAC de la parcela catastral 163 polígono 503 en la que se ubica como recinto n.º 5 gran parte de la finca registral n.º 4714 del que suscribe (...)

4.º A mayor abundamiento, resulta evidente que la superficie y linderos que identifican la finca registral 4714 propiedad del que suscribe conforme la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir, quedaron fuera de concentración parcelaria y en zona excluida, tal y como así se infiere de la descripción de los lindes de la finca registral colindante de concentración 5750 en el que como se indica dicha finca registral 5750 "linda al oeste con camino" (véase dicho camino en la anterior imagen del SIGPAC lindante al oeste con la finca registral 4714), lo que contrasta con la descripción gráfica catastral de la parcela 163 del polígono 503 que ubica el linde a su oeste con el río (...) (véase la anterior imagen cartográfica catastral). Luego es evidente que tanto la cartografía catastral como los planos de concentración parcelaria coincidentes con la cartografía catastral resultan erróneos.

5.º Esta porción de terreno al oeste de la finca registral 5750 (que se ubica entre ese camino con el que linda al oeste la finca registra 5750 y el cauce real del río (...)) pertenece a la finca registral 4714 propiedad del que suscribe en donde se ubica el edificio destinado a molino, tal y como se evidencia en las imágenes ortofotográficas del informe del SIGPAC como recinto n.º 5 con una superficie de 2516 m² (parcela 163 polígono 503) y recintos n.º 3 y 4 con unas superficies respectivas de 202 m² y 327 m² (parcela 5073 polígono 504) (...)

6.º Resulta imprescindible aclarar que el linde común entra la finca registral 4714 del que suscribe y la finca registral colindante 5750 es el camino que se aprecia en la imagen del SIGPAC que sirve de paso a las parcelas catástrales excluidas de concentración con las que linda al sur la finca registral 5750.

7.º A mayor abundamiento, y tal y como queda evidenciado en las imágenes del SIGPAC, la finca registral 4714 del que suscribe se encuentra perfectamente identificada y delimitada en el terreno por un cierre consolidado en el tiempo con un muro de piedra en todo su perímetro que delimita su finca con la finca registral 5750 colindante (entre medias de dichas fincas se ubica el camino que aparece en la imagen, cuyos vértices se reflejan en las coordenadas de la RGA aportada. Es decir, sobre el terreno no existe ninguna duda ni conflicto sobre el linde común de las dos propiedades. Y tal es así, que

habiendo dado traslado la Sra. Registradora a dicha colindante tal y como queda constatado en el expediente, no ha efectuado oposición ni manifestación alguna de invasión de su finca al respecto de la RGA que el que suscribe pretende inscribir y ello habida cuenta el reconocimiento de pertenencia al que suscribe del citado terreno en donde se ubica el molino propiedad del que suscribe, y que es la finca registral 4714.

En acreditación de lo anterior acompañamos reportaje fotográfico de la finca registral 4714 en el que se aprecia la perfecta delimitación perimetral de la finca con muros de piedra por todo el recinto así como las obras que el que suscribe viene llevando a cabo de rehabilitación del molino y que cuentan con la licencia administrativa correspondiente tal y como ya ha quedado expuesto y acreditado.

8.º Es evidente que dicho terreno en donde se ubica la finca registral 4714 propiedad del que suscribe y cuya RGA se pretende inscribir quedó excluido de concentración parcelaria. A tal efecto, la ejecución de la concentración parcelaria en la zona de San Miguel de Serrezuela se produjo mediante Real Decreto 2125/1980, y vigente la Ley de reforma y desarrollo agrario LRYDA (Decreto 118/1973 de 12/01/1973), que en sus artículos 185 y 187, viene a establecer como parcelas excluidas de concentración parcelaria el suelo de dominio público y los bienes comunales (salvo que sean desafectados) y los sectores o parcelas que no pueden beneficiarse de ella por la importancia de las obras o mejoras incorporadas a la tierra, por la especial naturaleza de la tierra (urbana, de naturaleza especial, suelos protegidos), por su emplazamiento o por cualquier otra circunstancia. Por lo tanto quedan excluidos de la concentración los suelos "construidos" entendiéndose por tales aquellos suelos ocupados por edificaciones y obras así como el suelo de su alrededor por la importancia de las obras o mejoras incorporadas a la tierra, por la especial naturaleza de la tierra o por cualquier otra circunstancia que los técnicos de concentración hayan apreciado en su momento. Y este es el caso del terreno en donde se ubica el molino (finca registral 4714) que tal y como ha quedado acreditado se encuentra en rehabilitación conforme la autorización de uso excepcional de suelo rustico conferida al que suscribe por Confederación Hidrográfica del Duero como organismo competente de cuenca del río (...), que ya hemos acreditado, en cuyo informe se indica la naturaleza especial y protegida de dicho terreno, fuera de la zona de flujo preferente del río (...), pero afectada por su zona inundable y zona de policía de ese cauce y por lo tanto cualquier actuación en dicho terreno está limitada al tenor del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

Dicho lo cual, no resulta de recibo que la Sra. Registradora, durante la tramitación del procedimiento, exigiera al que suscribe certificación del organismo competente de Concentración Parcelaria al respecto de informar sobre si dicha finca registral quedó excluida de Concentración Parcelaria y que en todo caso no se corresponde con la parcela 163 del polígono 3, extremo que en cualquier caso ya quedaba acreditado tal y como aquí queda expuesto y habida cuenta los errores constatados en la cartografía catastral y en los planos de concentración parcelaria.

Dicho lo anterior, también resultaba perfectamente posible y hasta recomendable que hubiera sido la Sra. Registradora la que hubiera adoptado una actitud proactiva, solicitando a dicha administración competente dicha certificación de haberle resultado necesario al inicio del expediente, y ello en virtud de la [sic] competencias que la propia ley hipotecaria le tiene atribuidas para actuar de oficio ante este tipo de expedientes registrales.

Tal y como viene establecido por esta Dirección General en relación al procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, la dudas de identidad entre la finca inscrita y la representación gráfica georreferenciada que se pretende inscribir 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 se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Al tenor de lo anteriormente expuesto, entendemos que en este caso la existencia de dudas en la identidad de la finca por parte de la Sra. Registradora no está justificada, dado que la representación gráfica de la finca que se pretende inscribir no coincide con otra base gráfica inscrita, o con el dominio público, o la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria.

A tal efecto, la Administración fue notificada y ha tenido posibilidad de intervenir en el procedimiento y formular las alegaciones que hubiera tenido por conveniente, sin que ésta se haya pronunciado de un modo negativo a la inscripción de la representación gráfica alternativa presentada, por lo que las dudas de la Sra. registradora en este punto no deben tomarse en consideración. Lo mismo debe entenderse en cuanto al resto de parcelas afectadas por la representación gráfica alternativa según resulta del informe de validación gráfica catastral, y en particular con respecto a la propiedad de la finca registral colindante 5750 a quien se le dio traslado sin formular ningún tipo de oposición, por lo que ello no constituye obstáculo para la inscripción de la representación gráfica propuesta ni puede servir de base para fundamentar las dudas de la Sra. registradora la ausencia de oposición de los eventuales colindantes perjudicados.

Es más, el que suscribe indicó a la Sra. Registradora que si fuera necesario no habría ningún problema en traer a la propietaria de la finca registral 5750 a fin de comparecer para prestar conformidad con la RGA presentada sobre la finca registral 4714 del que suscribe, tal y como ésta le indicó al que suscribe habida cuenta que conocía de dicho expediente registral por haber sido notificada. La Sra. Registradora le indicó al respecto que no era necesario llevar a dicha titular.

9.º El hecho de que la georreferenciación pretendida, por ser alternativa a la catastral, invada geometrías catastrales próximas o planos de concentración parcelaria que deberían ser coincidentes con las geometrías catastrales, no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, sobre todo cuando resulta patente que tanto la cartografía catastral como los planos de concentración parcelaria (que no están georreferenciados) resultan erróneos e imprecisos, y a mayor abundamiento cuando en ningún caso se invade la finca colindante –parcela 163 del polígono 3 (Finca registral 5750)– ya que como hemos acreditado en ningún caso sufre merma alguna en su superficie ni en la descripción de sus linderos, tal y como vienen inscritos en el registro, por lo que en ningún caso se estaría rectificando de facto una concentración parcelaria inscrita.

Cuarta. Tal y como se indica en la nota de calificación, el que suscribe y promotor del presente expediente del artículo 199.2.LH, no pudo identificar las fincas registrales adquiridas (4714 y 4715) con ninguna referencia catastral, en su título de adquisición (escritura de compraventa otorgada el 28 de mayo de 2020 ante la notaria de Piedrahíta Dña. María Ruiz Aldanondo, con no de protocolo 160, que causó la inscripción 2.ª de fecha 22 de junio de 2020), ni tampoco la notaria pudo obtenerla por medios telemáticos a través del Catastro, advirtiéndose en la citada escritura la obligación de presentar la correspondiente declaración ante la Gerencia Territorial de Catastro.

Pues bien, paralelamente a este expediente registral del art. 199.2 LH, el que suscribe tiene abierto expediente catastral ante la Gerencia Territorial de Ávila, iniciado con fecha 20/06/2024 (código expediente 166154.5/24), al objeto de obtener una referencia catastral de su finca registral n.º 4714, habiendo obtenido dicha referencia catastral n.º 05218A503050780000FI, ubicando dicha finca en el polígono 503, parcela 5078, al sitio (...), en el término municipal de San Miguel de Serrezuela, con una superficie de 326 m² que evidentemente no es la real, al tenor de la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción solicita. A dicho expediente catastral, el que suscribe ha aportado toda la documentación e información disponible, entre ellos, la documentación e información correspondiente del presente expediente registral del art. 199.2. LH.

Dicha administración catastral es consciente de los indicios favorables de ubicación que concurren en la finca registral 4714 del que suscribe, además de que la cartografía

catastral en esa zona es errónea y no se corresponde con la realidad física, en cuanto al cauce por el que discurre el río (...), que no es coincidente con la geometría catastral, tal y como ha quedado expuesto, así como el exceso de superficie gráfica (48.348 m²) que concurre en la parcela catastral colindante 163 polígono 503, en comparación a la que figura inscrita respecto de la finca registral 5750 (45.700 m²). Dicha administración catastral está a la espera de la resolución registral al respecto de la RGA que se pretende inscribir al objeto de coordinar gráficamente dicha finca registral 4714 con el Catastro, rectificando la cartografía catastral y su superficie gráfica al respecto de parcela asignada 5078 polígono 503 titularidad asignada al que suscribe.

A tal efecto, se acompaña al presente la información y documentación catastral relativa a dicho expediente catastral, que también fue aportada al expediente registral escasos días antes de ser notificado por el Registro la calificación negativa, de la que la Sra. Registradora ha hecho caso omiso pues nada indica al respecto en su nota de calificación y en su certificación registral, siendo que dicha documentación catastral supone un claro indicio favorable a la identificación de la finca registral 4714 sin perjuicio de la representación gráfica georreferenciada alternativa que se pretende inscribir y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación de su superficie y todo ello conforme el informe técnico topográfico e informe de validez gráfica positiva frente al parcelario catastral de la Dirección General del Catastro aportado al expediente.

Como es fácilmente comprobable, si sumamos las superficies del recinto n.º 5 de la parcela catastral 163 polígono 503 (2516 m²), los recintos n.º 3 y 4 de la parcela catastral 5073 polígono 504 (202 m² y 327 m²), conforme los informes del SIGPAC acompañados, más la superficie otorgada en el antedicho expediente catastral (326 m²), obtenemos una superficie total de 3.371 m², prácticamente la misma a la que se pretende inscribir conforme la RGA alternativa de la finca registral 4714, cuya inscripción se insta en el presente expediente registral.

El procedimiento del artículo 199 LH es medio válido para la rectificación de cabida cualquiera que sea la diferencia entre la superficie inscrita y la gráfica y para la rectificación de linderos fijos. Por ello entiende la DGRN que no pueden fundamentar las dudas de identidad del registrador exclusivamente en la magnitud de la diferencia de cabida (habiendo permitido en ocasiones la DGRN hasta cuadruplicar la superficie inscrita por este procedimiento) o la necesidad de rectificar los linderos de la finca registral.

También ha considerado la DGRN en ocasiones (así la resolución de 20 de julio de 2018) que este procedimiento es válido, respecto de fincas rústicas, para incorporar al historial registral los datos relativos al polígono y parcela catastral que no constaran previamente en el historial registral de la finca.

Debe finalmente señalarse que, en caso de que las dudas de identidad estén debidamente fundamentadas, habrán de ponerse de manifiesto por el registrador al inicio del procedimiento, antes de las citaciones, para evitar gastos y dilaciones innecesarios y que podrán ser solventadas a través del procedimiento del artículo 201 LH (resoluciones de 15 de enero o 20 de julio de 2018).

Este es el caso, en el que la Sra. Registradora procede a calificar negativamente una vez tramitado el procedimiento. Es decir por dudas de identidad en la finca. Dudas que ya existían al inicio del procedimiento como consecuencia del error de descripción literaria de los lindes de la cita [sic] finca que existen desde su inmatriculación en 1994, y causa por la cual se inicia el expediente. Errores que ya le fueron puestos de manifiesto a la Sra. Registradora al inicio del expediente y que daban lugar a dudas en la identidad registral de la finca y causa por la cual nos veíamos en la necesidad de instar dicho expediente para su corrección, por lo que siendo el motivo ahora para denegar la inscripción de la representación gráfica, la Sra. Registradora debió ponerlas de manifiesto al inicio del procedimiento, y antes de las citaciones al objeto de evitar gastos y dilaciones innecesarias.

Por lo expuesto, el recurrente solicita estimar el recurso y revocar la nota de calificación negativa en el expediente de referencia, procediéndose a inscribir la

representación gráfica y lista de coordenadas solicitadas, así como la rectificación de la superficie y linderos conforme a la siguiente descripción: "Rústica: huerto al sitio (...), Parcela catastral 5078 del Polígono 503 en término de San Miguel de Serrezuela, con una superficie de treinta y tres áreas, trece con cincuenta y cinco centiáreas. Dentro del perímetro existe un edificio destinado a Molino Harinero, de noventa metros cuadrados con todos los utensilios propios del mismo, sin funcionar dado su precario estado interior Linda: Norte: camino público; Sur: parcela 163 del polígono 503; Este: parcela 163 del polígono 503 y Oeste: río (...) Con número de referencia catastral 05218A503050780000FI", dando traslado a la Dirección General del Catastro a los efectos de su coordinación con el Registro de la Propiedad».

IV

La registradora de la Propiedad de Piedrahíta informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3 y 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 184, 185, 187, 197, 235, 237 y 238 del Decreto 11/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario; 9 y 9 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 17 de octubre de 2014, de 17 de noviembre de 2015, 21 de marzo, 6 de mayo, 8 y 19 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio y 17 de julio de 2017, 29 de enero y 5 de diciembre de 2018 y 24 de julio, 19 de septiembre y 30 de octubre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de junio y 23 de diciembre de 2020, 27 de enero, 18 de febrero, 14 de junio, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021, 21 de febrero y 20 de junio de 2022, 28 de febrero, 9 y 30 de marzo, 25 de mayo, 15 y 26 de junio, 4 y 8 de julio, 3 de octubre, 7 y 29 de noviembre y 4, 5 15 de diciembre de 2023 y 11 y 30 de enero, 22 de marzo y 11 de junio de 2024.

1. Mediante instancia privada fechada el día 12 de marzo de 2024, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Piedrahíta el mismo día bajo el asiento de presentación 1.450 del Diario 93, se solicita la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa y consiguiente rectificación de cabida de las registrales 4.714 y 4.715 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela. Tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, se formularon alegaciones por parte de un colindante catastral, quien se opuso a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada propuesta para la registral 4.715, recayendo calificación negativa de la registradora, la cual fue objeto de recurso ante esta Dirección General, pendiente de Resolución. Y, en cuanto a la registral 4.714, la registradora deniega la inscripción de la representación gráfica propuesta por coincidir parcialmente con la parcela catastral 163 del polígono 503 (aunque en la nota de calificación dice que se ubica en el polígono 3), que se corresponde con la registral 5.750, finca resultante de un procedimiento de concentración parcelaria; por existir una variación de los linderos fijos de la misma, pues constando en la inscripción 1.^a que linda al norte, sur y oeste, con camino público y al este con el río (...), pretende ahora hacerla lindar por el oeste con el citado río, existiendo además importantes diferenciales superficiales, pues de una cabida inscrita de 18 áreas se pasa a la superior de 33 áreas y 13 centiáreas; que de los planos de concentración archivados en el Registro no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca 4.714 quedara excluida del procedimiento de concentración y que en el título de adquisición de la finca por su titular registral no fueron

identificadas las fincas por su referencia catastral, entendiéndose que no existe correspondencia entre la finca registral y la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se pretende y por la imposibilidad de tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria respecto de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad.

El recurrente, en síntesis, sostiene que cuando se inmatriculó la finca en el año 1994, no se consignaron debidamente los verdaderos linderos de la finca, que son los contenidos en el título previo datado en 1950, resultando que los contenidos en el título inmatriculador son erróneos, por cuanto se altera el lindero con el río (...), que según el referido título previo (refiriendo los linderos, según manifiesta el recurrente, al edificio en donde queda instalado un molino y no respecto de la finca) lo hace a la espalda del molino y ahora, según resulta del título inmatriculador y en la inscripción 1.ª de dicha finca, lo hace por el Este, error que no se advirtió en su momento por el registrador, debiendo haberse acreditado los títulos de procedencia de modo fehaciente; que según resulta de certificación del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, que se aportó al expediente, se informa que la registral 4.714, tiene todos los indicios de que se ubica en la parcela 163 del polígono 503, al sitio (...) y en la parcela 5073 del polígono 504 al sitio (...); alega también la existencia de un error en la cartografía catastral en cuanto al cauce del río (...) al paso por las citadas registrales, aportando informe de la Confederación Hidrográfica del Duero que señala que parte de la parcela 5073 del polígono 504 se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), entendiéndose el recurrente que parte de la referida parcela pertenece al cauce del río; manifiesta que se aportó informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del que resulta, con motivo de la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación del molino ubicado en la parcela catastral 163 del polígono 503, que la edificación se encuentra fuera de la zona de flujo preferente del río (...), pero afectada por su zona inundable, constatando a, su juicio, que la registral 4.714 en donde se sitúa el molino, linda al oeste con el río (...) Señala que la representación gráfica aportada ni invade ni sobrepasa los límites de la colindante registral 5.750 (parcela 163 del polígono 503), alegando la poca fiabilidad de los planos de la concentración parcelaria, dada su antigüedad, que la representación gráfica propuesta es fruto de un levantamiento topográfico, que la registral colindante tiene una cabida catastral de 48.348 metros cuadrados, superior a la inscrita de 45.700 metros cuadrados, correspondiendo dicha diferencia superficial a la finca objeto del expediente, que la colindante 5.750 linda al oeste con el río (...), estando además ambas fincas separadas por un camino que sirve de lindero común, estando además la registral 4.714 delimitada por un muro de piedra en todo su perímetro, que no existe oposición por el titular de la registral 5.750, que la finca 4.714 quedó excluida de la concentración parcelaria, pues los sectores o parcelas que no pueden beneficiarse de la concentración por la importancia de las obras o mejoras incorporadas a la tierra, por la especial naturaleza de la tierra, por su emplazamiento o por cualquier otra circunstancia son terrenos excluidos, circunstancias que concurren en la finca objeto del expediente por cuanto según resulta de informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero, la finca está en terrenos inundables, evidenciando la naturaleza especial y protegida de dicho terreno; finalmente, manifiesta que paralelamente ha tramitado expediente ante la Gerencia Territorial de Catastro de Ávila al objeto de obtener una referencia catastral para la finca 4.714, habiéndose asignado a la misma la número 05218A503050780000FI, parcela 5078 del polígono 503, con una superficie de 326 metros cuadrados. De todo ello, concluye que sumando las superficies del recinto número 5 del Sistema de Información Geográfica de parcelas agrícolas de la parcela catastral 163 del polígono 503 (2.516 metros cuadrados), los recintos número 3 y 4 de la parcela catastral 5073 del polígono 504 (202 y 327 metros cuadrados respectivamente) y la superficie atribuida por Catastro a la nueva parcela 5078 del polígono 503 (326 metros cuadrados), se obtiene una superficie de 3.371 metros cuadrados, aproximada a la que resulta de la representación gráfica alternativa cuya inscripción se pretende. Finaliza señalando que, si las dudas

manifestadas por la registradora se deben al error existente en la descripción literaria de las fincas, éstas deberían haber sido expuestas por la registradora al inicio del procedimiento, evitando con ello trámites y dilaciones innecesarias.

2. Son circunstancias de hecho relevantes para la resolución del presente expediente las siguientes:

– La registral 4.714 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela fue objeto de inmatriculación en el año 1994, contando con una cabida, inalterada desde ese momento de 1.800 metros cuadrados, con riego (...). Los linderos de la finca, que tampoco han sufrido variación, son los siguientes: al norte, sur y oeste, con camino público; y al este, con el río (...)

– De la representación gráfica alternativa propuesta resulta una superficie de finca de 3.313 metros cuadrados, pasando a lindar ahora con el río (...) por el este.

– Afirma el recurrente que a la finca se le ha atribuido la referencia catastral número 05218A503050780000FI, con una superficie de 326 metros cuadrados, cuyos linderos catastrales son al norte, camino: al sur y oeste, el río (...) y al este, la parcela 163 del polígono 503.

– La registral 5.750, colindante con la anterior, se corresponde con la parcela 163 del polígono 503 y es resultante de un procedimiento de concentración parcelaria. Según el Registro tiene una extensión superficial de 45700 metros cuadrados y linda al norte y oeste, con camino; sur, raya del término de Cabezas del Villar y zona excluida; este, parcela 162.

3. Antes de entrar en el análisis del fondo del asunto, debe recordarse la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 5 de octubre de 2021 y 21 de febrero 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. Y ello debe ser así porque para resolver esas dudas fundadas debe presentarse una georreferenciación distinta de la presentada, que haya sido consentida por ambos titulares, en un expediente de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria, o en una conciliación registral del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria, o aprobada por la autoridad judicial en el seno del correspondiente expediente.

4. El artículo 199 de la Ley Hipotecaria 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. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

5. Efectuada una calificación negativa frente a la que se interpone recurso, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en multitud de Resoluciones y, recientemente, en las de 29 de noviembre de 2023 y 22 de marzo de 2024, el objeto del recurso es determinar, exclusivamente, si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Ello nos lleva al análisis de los puntos básicos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son los siguientes: 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.

6. Ha sido definido el exceso –y defecto– de cabida en numerosas ocasiones por este Centro Directivo, considerando que el mismo, en relación con su naturaleza y alcance, y con base en los argumentos legales correspondiente, puede configurarse como aquel procedimiento y solución en el que se hace constar en los libros la correcta extensión y descripción de la finca como base del Registro. Como se ha señalado en las Resoluciones de 17 de octubre de 2014 y 21 de marzo de 2016, siguiente esta doctrina consolidada: «a) La registración de un exceso de cabida 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; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esa última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente. Este método, por tanto, sólo debe permitir la corrección de un dato mal reflejado en su término inicial al inmatricular la finca, por lo que la existencia de dudas que pudiera albergar el registrador de encontrarnos en cualquier otro caso – inmatriculaciones de parcelas colindantes o encubrimiento de otras operaciones como agrupaciones o agregaciones– pueden (y deben) generar una calificación negativa a la inscripción del exceso, o defecto, de cabida declarado».

7. En el concreto caso de este expediente, las dudas de la registradora manifestadas en su nota de calificación, deben entenderse justificadas, a la vista del historial de la registral 4.714 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, ya que ésta no se limita a expresar en su calificación la considerable entidad del exceso de cabida declarado, sino que este hecho, unido a la alteración de linderos fijos, pues según Registro linda al este con el río (...) y por los restantes vientos, con camino, y según resulta de la representación gráfica propuesta, la finca linda ahora al oeste con el citado río y al este y sur con la parcela 163, ponen de manifiesto, como se afirmó en las Resoluciones de 24 de julio de 2019, 3 de junio de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 11 de junio de 2024, que no pueda precisarse la identidad y correspondencia entre su descripción literaria y la de las colindantes con la representación gráfica que se pretende inscribir.

Manifiesta el recurrente la existencia de un error en la cartografía catastral en cuanto al curso del río (...) A este respecto, se observa cómo la superposición de las coordenadas georreferenciadas de la parcela correspondiente al río (...) sobre la ortografía manifiestan una incongruencia, pues tales coordenadas se ubicarían sobre el molino y no sobre el cauce que se aprecia en la ortofoto. Debe recordarse la presunción de exactitud en cuanto a los datos físicos que resulta del artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro, presunción iuris tantum que queda desvirtuada por la existencia de un informe de la Confederación Hidrográfica del Duero del que resulta que la zona del

molino (...) –como se denomina en la actualidad– no está considerada como cauce público.

Con independencia de lo anterior, la alteración de linderos fijos advertida por la registradora, unido a la circunstancia de no constar la finca con otro dato inscrito que permita su localización, como bien podría ser la incorporación de la referencia catastral, aspecto que se abordará en el siguiente fundamento de esta resolución, justifican las dudas de identidad de la registradora. A este respecto, esta Dirección General tiene declarado en Resoluciones de 5 de diciembre de 2018 y 16 de septiembre de 2019 que «aun cuando la identidad total entre la descripción literaria y la gráfica en el título sólo se exige en los supuestos de inmatriculación (y sin perjuicio de que la descripción registral siempre será la que resulte de la representación gráfica, según dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), es presupuesto de aplicación de cualquier procedimiento para la rectificación de descripción de la finca que se aprecie una correspondencia entre la descripción de la finca que conste en el Registro y la que resulte de la representación gráfica de la misma que se pretende inscribir»; o, como declaró la Resolución de 7 de noviembre de 2023, el límite del ámbito de aplicación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es que con la georreferenciación aportada no se altere la realidad física amparada por el folio registral; es decir, que es presupuesto para que la georreferenciación pueda ser inscrita que la rectificación de superficie no derive de una modificación o alteración en la geometría de la finca, que implique nueva ordenación del terreno, distinto del amparado por el folio registral cuando se practicó la inscripción; lo cual presupone la existencia de un error en la descripción realizada en el título que motivó la inscripción, ya sea voluntaria o involuntaria, debiendo ser la superficie que ahora se pretende inscribir la que debió inscribirse en su día, por estar bien definidos los linderos.

8. Todo ello, lleva a tomar en consideración las dudas de la registradora, advertidas en la nota de calificación, sobre la falta de correspondencia entre la descripción de la finca en el Registro, en el título y la que resulta de la representación gráfica aportada y de que, en realidad, pudiéramos encontrarnos ante el intento de aplicar el folio registral de una finca a una porción colindante adicional no inmatriculada o a una porción diferente de territorio, y sin que constituya fundamento alguno en favor de la pretensión del recurrente la circunstancia de existir contradicción en cuanto a la situación del río (...) en el título previo y en el título inmatriculador que causó la inscripción 1.^a de la meritada finca registral, pues este pretendido error descriptivo podría haberse corregido con ocasión de la inscripción del título del recurrente en el año 2020 y el registrador, en su calificación, debe atender, entre otros medios, a los asientos del Registro (artículo 18 de la Ley Hipotecaria) que, en tanto no se rectifiquen, a través de cualquiera de los medios y procedimientos admitidos en la legislación hipotecaria, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Igualmente, debe advertirse que la registral 4.714 no tiene incorporada su referencia catastral. La constancia de la referencia catastral se contempló en el artículo 50 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, posteriormente recogido en el artículo 51 del Reglamento Hipotecario en la redacción dada por el Real Decreto 1867/1998, de 4 de septiembre, y actualmente en la Ley 13/2015, sin que se haya alterado la finalidad ni efectos de dicha constancia registral.

El artículo 48 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prevé que la referencia catastral se recogerá en el asiento como uno más de los datos descriptivos de la finca y con el carácter y efectos establecidos en el artículo 6.3, que lo define como código alfanumérico que permite situarlo inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro.

En este sentido, como ha puesto de relieve esta Dirección General en distintas Resoluciones (vid., por todas, la 4 de diciembre de 2013) la referencia catastral de la finca sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, pero no que la descripción tenga que ser concordante

con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica. Por lo tanto, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, de linderos y superficie catastrales en el folio registral.

Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017) «la constancia en el Registro de los datos de identificación catastrales es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. Debe recordarse que la constancia registral de la referencia catastral conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria tendrá unos efectos limitados ya que en ningún caso puede equipararse con la coordinación gráfica a la que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción literaria conforme a la misma (artículo 9.b) párrafo séptimo). Para ello sería necesario que se hubiese solicitado la inscripción de tal representación gráfica y que se tramite el procedimiento correspondiente (artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria)».

Este criterio, además, resulta de lo dispuesto en la disposición final cuarta de la Ley 13/2015, de 24 de junio, cuando establece que «a los efectos de la aplicación de la presunción a que se refiere el apartado 5 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no se considerará suficiente la comprobación o validación que se hubiera realizado por los Registradores, conforme al segundo inciso de la regla 1.ª del apartado Cinco del artículo 53 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social, a los solos efectos de hacer constar la referencia catastral al margen de la inscripción de la finca».

Y por su parte el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario dispone que «a efectos de lo dispuesto en este título, se entenderá que la referencia catastral se corresponde con la identidad de la finca en los siguientes casos: a) Siempre que los datos de situación, denominación y, superficie, si constara esta última, coincidan con los del titular y en su caso, con los del Registro de la Propiedad. b) Cuando existan diferencias de superficie que no sean superiores al 10 por ciento y siempre que, además, no existan dudas fundadas sobre la identidad de la finca derivadas de otros datos descriptivos. Si hubiera habido un cambio en el nomenclátor y numeración de calles, estas circunstancias deberán acreditarse, salvo que le constaran al órgano competente, notario o registrador».

En base a lo anterior, la circunstancia de que la finca no tenga incorporada su referencia catastral refuerza las dudas de la registradora, pues, pese a los limitados efectos que surgen de su incorporación al folio real, en el caso de este expediente, su falta de incorporación determina la imposibilidad de localizar la finca en la cartografía catastral.

Con relación a las afirmaciones del recurrente respecto a la culminación del expediente de alteración catastral y la asignación de una nueva referencia catastral a la finca, procede 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, máxime cuando conforme a los indicados criterios de correspondencia señalados en el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario a que se ha hecho referencia, no cabría la incorporación de la citada referencia catastral a la finca, no logrando con ello los señalados efectos de localización de la finca en la cartografía catastral.

9. Tampoco puede suponer un argumento favorable a la inscripción pretendida el argumento del recurrente de que la finca, según resulta de informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Duero se encuentra afectada por la zona de flujo preferente del río (...), lo que justifica, a su juicio, la circunstancia de que no se corresponda la cartografía catastral con la realidad física de la finca, por entender que parte de la parcela catastral ocupa el cauce del río.

A este respecto, debe distinguirse entre el cauce, que constituye un bien de dominio público y que, en caso de resultar invadido, determinaría la denegación de la inscripción de la representación gráfica de la finca precisamente con motivo de tal invasión; y la zona de flujo preferente que, conforme a lo prevenido en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, «es aquella zona constituida por la unión de la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo durante las avenidas, o vía de intenso desagüe, y de la zona donde, para la avenida de 100 años de período de retorno, se puedan producir graves daños sobre las personas y los bienes, quedando delimitado su límite exterior mediante la envolvente de ambas zonas», estableciéndose en el artículo 9 bis las limitaciones a los usos en la zona de flujo preferente en suelo rural. A la vista de ello, la zona de flujo preferente no constituye un bien de naturaleza demanial, por lo que la diferencia superficial consignada entre la descripción literaria de la finca y la representación gráfica aportada no se debe a esa circunstancia. Y ello, sin que los posibles errores en la cartografía catastral advertidos por el recurrente en escrito dirigido a la Confederación Hidrográfica del Duero el día 8 de mayo de 2024, en cuanto a la configuración física del curso del río puedan ser tomados en consideración a efectos de este recurso, pues el mismo se remite a la autorización de uso excepcional en suelo rústico para la rehabilitación de un molino de agua sito en la registral 4.714 del Ayuntamiento de San Miguel de Serrezuela, fechado el día 3 de noviembre de 2021, afirmando expresamente la Administración hidráulica que el río (...) no tiene deslindado el dominio público hidráulico, por lo que la Administración no ha efectuado al acto administrativo de definición de los límites materiales del demanio.

10. La nota de calificación también señala como circunstancia concurrente en el caso concreto que motiva la denegación de la inscripción que de los planos de la concentración parcelaria llevada a cabo en la zona no resulta que la porción de terreno con la que se pretende identificar la finca 4.717 fuera excluida de la concentración, sino que esta superficie se incluye indubitadamente dentro la parcela 163 del polígono 503, la cual está incluida íntegramente dentro de la zona concentrada, según resulta de los planos archivados en el propio Registro.

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 1/2014, de 19 de marzo, Agraria de Castilla y León.

El recurrente señala que la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica alternativa presentada quedó excluida de la concentración parcelaria cuando se llevó a cabo en la zona, mediante Real Decreto 2125/1980, por aplicación de lo dispuesto en los artículos 185 y 185 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario que exceptúa de concentración las superficies pertenecientes al dominio público así como los bienes comunales, salvo que se solicite su inclusión por los Organismos o Entidades competentes y aquellos sectores o parcelas que no puedan beneficiarse de ella por la importancia de las obras o mejoras incorporadas a la tierra por la especial naturaleza o emplazamiento de ésta o por cualquier otra circunstancia, entendiéndose que se dan estas circunstancias que determinan que la registral 4.714 quedó exceptuada de la concentración porque su especial naturaleza queda determinada por quedar afectada por la zona inundable y zona de policía del río (...)

La determinación del perímetro determinado en el Decreto de Concentración se efectuó al realizar las bases de la concentración y se sometió a la aprobación del Instituto, de conformidad con el artículo 184 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, determinación en la que se incluiría la relación de parcelas cuya exclusión se propuso.

La inscripción del proyecto de concentración exigió la firmeza de las bases y la preparación por el Instituto del Proyecto de Concentración, con inclusión de los planos que reflejen la nueva distribución de la propiedad (artículo 197 de la citada ley).

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), debió incorporar el plano de las fincas resultantes de la concentración parcelaria. En la actualidad, 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.

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 (...)», determina la obligatoriedad de la inscripción de la concentración, siendo relevante señalar que ya el artículo 237 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario señalaba en su artículo 237 que 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 el Catastro de Rústica, cuyos documentos quedaran así oficialmente incorporados a los indicados organismos públicos; y, por su parte, el artículo 238 de la misma norma sentó el criterio, recogido posteriormente por el artículo 201.1.e) de la Ley Hipotecaria que incorporada al Registro de la Propiedad la nueva ordenación no podrá tener acceso al mismo ningún título que implique alteración en el perímetro de las fincas afectadas por la concentración si no se presenta acompañado de un croquis en papel transparente, a la misma escala que el plano que obre en el Registro, y que refleje con suficiente claridad, a juicio del Registrador, la alteración de que se trate.

11. Según los planos de la concentración archivados en el Registro, la parcela 163 del polígono 503, que está afectada parcialmente por la representación gráfica cuya inscripción se solicita, está incluida íntegramente dentro de la zona concentrada, por lo que debe confirmarse la negativa de la registradora a la práctica del asiento solicitado, debiendo distinguirse este supuesto de aquél 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, lo que no ocurre en el supuesto de hecho objeto de este expediente.

12. Finalmente, en cuanto al reproche realizado por el recurrente de que las dudas de identidad manifestadas por la registradora podían haberse efectuado al inicio del procedimiento, evitando así trámites y dilaciones innecesarios, debe señalarse que la inclusión de la porción de territorio a que se refiere la representación gráfica dentro de una zona de concentración parcelaria es suficiente motivo para denegar el inicio del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, conforme al criterio sentado, entre otras, por las Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, 7 de junio de 2017 y 29 de enero de 2018.

13. Toda vez que no procede la inscripción de la representación gráfica conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, salvo que se aporte la documentación requerida por la registradora, en concreto, certificación del organismo competente que acreditara que la registral 4.714 no se corresponde con la parcela 163 del polígono 503 y, en todo caso, que la misma quedó excluida del procedimiento de concentración concurriendo, en consecuencia, un error los planos aportados (a cuya solicitud y aportación no está obligada la registradora, como pretende el recurrente, por no contemplar esta posibilidad el artículo 199 de la Ley Hipotecaria), los interesados podrán acudir al específico procedimiento ante notario para la rectificación de descripción previsto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, en cuya tramitación podrían practicarse diligencias que permitan disipar las dudas expuestas por el registrador. Y ello dejando siempre a salvo la posibilidad de acudir al juicio declarativo correspondiente, conforme prevé el último párrafo del artículo 198 de la Ley Hipotecaria.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.