

CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD: PROBLEMAS ACTUALES.

INTRODUCCIÓN

IDEA INICIAL: CONCEPTO:

La CP supone una reorganización de la propiedad agraria en aquellas zonas en que la dispersión de la propiedad agraria hace su explotación ineficaz y con poco rendimiento, de modo que se aportan una serie de fincas, de origen, reorganizándose la propiedad y adjudicándose en sustitución de aquellas nuevas fincas, de reemplazo, con una superficie suficiente y adecuada para lograr un mejor rendimiento agrícola y mejor comunicadas con las vías de comunicación principales.

SUBROGACIÓN REAL:

Para ello, la norma impone el sistema de Subrogación real forzosa ya que el dominio y los demás derechos reales y situaciones jurídicas que tengan por base las parcelas sujetas a concentración pasarán a recaer inalterados sobre las fincas de reemplazo del modo y con las circunstancias que establece la ley.

HISTORIA Y REGULACIÓN

El fenómeno de la concentración encuentra su primera norma en Ley de Concentración Parcelaria del **1952**, con otra posterior de **1962** hasta el Decreto 118/1973, de 12 de enero, aprobando el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario que regula la CP en sus arts. 171 y siguientes. No obstante, son bastantes las CCAA que han asumido esta competencia y han regulado esta materia mediante normas propias pero que son similares a las ya recogidas en la LRyDA.

RELACIÓN CON RP:

La idea inicial es que el RP fuera el eje sobre el que se desarrollará el procedimiento, en base a las titularidades inscritas en el mismo puesto que, como señalaba **Francisco Corral Dueñas**, el RP se configura como institución cuya finalidad esencial es dar certeza y seguridad al tráfico jurídico inmobiliario, protegiendo a quien adquiere confiado en sus pronunciamientos y, por tanto, era o debía ser el un instrumento eficaz por antonomasia para

servir de guía al procedimiento y proteger a la vez la obra hecha por la concentración.

Esta situación, por desgracia, no fue así en los momentos iniciales de la concentración parcelaria y el RP no resultó demasiado efectivo en este período por su falta de concordancia con la realidad, existiendo aun mucha propiedad sin inscribir, por la poca actualización de su dominio, la existencia de descripciones poco fiables y la descoordinación con catastro, de ahí que el procedimiento fuera reformado a partir de 1962 y así se refleje en el Ley del 73.

PROCEDIMIENTO Y CONEXIÓN CON EL REGISTRO

A pesar de lo dicho, el RP sigue manteniendo un lugar central en el proceso de CP y así se manifiestan a lo largo del procedimiento, especialmente, en la fase de investigación de la situación jurídica de las fincas a concentrar y que luego se trasladará a las fincas de reemplazo; en la necesaria inscripción de las mismas y, finalmente, en la conservación de la propiedad concentrada.

Así, podemos distinguir:

1) INICIO DE LA CONCENTRACIÓN Y COMUNICACIÓN AL REGISTRO:

A) INICIO DE LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA:

La CP se inicia con un acto de autoridad, sea un Decreto de Consejo de Ministro u Orden Ministerial que delimita la zona a concentrar y en su fase inicial tiene por objeto la clasificación de las tierras y la determinación del dominio y los gravámenes que recaigan sobre las fincas, para lo que es fundamental la colaboración del Registro de la Propiedad.

Una vez publicado se crea la Comisión Local, de la que forma parte el registrador siendo el órgano administrativo que ordenaba el mismo el IRYDA. Su objetivo es la formación de las **bases de la concentración** tanto desde el punto de vista jurídico como físico, es decir, la reglas a que habrá que ceñirse la reorganización de la propiedad agraria

Para ello, se articulan varias medidas:

B) COMUNICACIÓN DEL DECRETO AL REGISTRO:

Publicado el Decreto que ordene la concentración, se comunicará al Registro, expresando los términos municipales afectados y perímetro de la misma y produce, desde ya, los siguientes efectos o consecuencias:

- a) No hay cierre registral de modo que los actos posteriores que accedan al registro** pueden no ser tenidos en cuenta en el expediente pues no existe su sistema de comunicación constante de los mismos.
- b) El Registrador hará constar la concentración en todas las notas de despacho de los títulos y en las certificaciones de las fincas afectadas,** salvo que tenga la certeza de que ha sido excluida de la misma y se trate de fincas de reemplazo ya inscritas.
- c) El Registrador puede remitir a la Comisión Local, encargada de la concentración, certificación de las hipotecas y de otros derechos inscritos que no lleven aparejada la facultad de inmediato disfrute de las parcelas.** El Registrador no será responsable si existen más derechos de los relacionados y no figuren inscritos y no hará referencia a las fincas libres de dichos derechos.

El problema es que, como no puede ser de otra manera, la el decreto delimita la zona a concentrar globalmente y no por fincas concretas, que es cómo funciona el RP.

2) FASE DE INVESTIGACIÓN Y APROBACIÓN DE LAS BASES DE LA CONCENTRACIÓN:

La Comisión Local elaborará las bases, sometiéndolas a información pública, y se abrirá una fase de investigación sobre la situación física y jurídica de las parcelas afectadas. Se trata, entre otras cosas, de determinar que fincas quedaran efectivamente afectadas por la concentración.

En orden a la determinación jurídica, y fijadas ya las fincas afectadas, sus titulares deberán acreditar su dominio y manifestar todas las cargas, gravámenes y limitaciones existentes sobre la finca. De este modo, con relación al dominio:

- a) **Si la finca está inscrita**, el título fundamental será la certificación del Registro de la Propiedad, entendiéndose las actuaciones con el titular registral.
- b) **Si las fincas no están inscritas en el Registro**, se entenderán las actuaciones con los que aparezcan como poseedores de las mismas.
- c) **Si estando una finca inscrita, aparece un contradictor alegando una titularidad extrarregistral** (ej. por existir tracto sucesivo interrumpido), se abrirá **expediente de investigación** sobre dicha titularidad a efectos de demostrar su realidad y al que han de aportarse tanto una certificación registral como los documentos en que base su derecho el contradictor.

Dos posibilidades:

- Dicho expediente solo atribuirá derechos al contradictor si el titular registral o sus causahabientes prestan su consentimiento a la titularidad contra ellos alegada.
- En otro caso, se entenderá como titular de la finca el titular registral, de modo que se respetan las presunciones del **Art. 38 LH**, pero las situaciones posesorias de las fincas deberán ser siempre respetadas.

En suma, la titularidad registral se presume y prevalece sobre la situación posesoria si esta es incompatible con la misma y siendo ambas compatibles, el titular registral ha de respetar las situaciones posesorias acreditadas en el expediente.

No obstante, como medida de seguridad, si aparece un contradictor de la titularidad admitida se hará constar su contradicción en la finca de reemplazo y esta expresión de la contradicción producirá efectos como anotación preventiva de demanda, que caducará a los dos años desde su fecha, salvo que en dicho periodo llegue a entablarse la demanda judicial y su anotación (en que la anotación sustituirá a la simple expresión de contradicción). Se deja abierta pues y facilita la vía judicial para decidir sobre la contradicción.

Es el único supuesto en que la inscripción de las fincas de reemplazo guarda relación con las de origen.

3) INSCRIPCIÓN DE LAS FINCAS CONCENTRADAS. EL ACTA DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD:

Firmes las bases, se prepara el Proyecto de concentración que es más bien una operación técnica consistente en atribuir en compensación a cada propietario un lote de reemplazo, de una o varias fincas según los casos, que sea equivalente en clase de tierra y calidad a lo aportado.

También el Proyecto se saca a encuesta exponiendo la nueva reorganización de la propiedad y las compensaciones llevadas a cabo, tras la cual se publica el acuerdo, con posibilidad de recursos si se han infringido las formalidades para su elaboración y publicación o si dicho Acuerdo no se ajusta a las bases.

Firme el acuerdo, la nueva ordenación de la propiedad se recoge en el Acta de Reorganización de la Propiedad que contiene la adjudicación de las fincas y el traslado de cargas sobre las mismas, su descripción detallada para su acceso al RP y se señala la unidad mínima de cultivo de la zona (importante para lo que ahora veremos), acompañándose planos de la zona concentrada y cédula parcelaria catastral. El acta se protocoliza notarialmente e inscribe de modo inexcusable en el Registro de la Propiedad.

INSCRIPCIÓN:

En lo que se refiere a la inscripción, esta se configura como inmatriculación o entrada ex novo de las fincas de reemplazo, sin engarce alguno con los asientos anteriores.

Se ajusta esta inscripción a los siguientes caracteres:

A) PRÁCTICA DE LA INSCRIPCIÓN:

- a) Las fincas de reemplazo serán inscritas sin hacer referencia a la parcela de procedencia en cuyo reemplazo se adjudican**, salvo en el caso especial de contradicción del registro y la realidad a que nos referimos, y aun cuando estas parcelas aparezcan inscritas a favor de personas distintas a aquellas con quienes, a título de dueño, se entendió el procedimiento de concentración.

Este sistema, con la dualidad de inscripciones a que da lugar, ha sido muy criticado doctrinalmente puesto que en ocasiones puede

generar problemas de identificación registral de las fincas.

Diferencia con las reparcelaciones.

- b) En la inscripción se harán constar las cargas y situaciones jurídicas inscribibles acreditadas o constituidas en el expediente y que por afectar a la finca de que se trate se hayan consignado en el título de la misma.**
- c) Las inscripciones no perjudican a tercero durante el plazo de noventa días naturales a contar desde el siguiente a la inscripción, lo que se hará constar en la misma.**
- d) Los Registradores, al calificar, no podrán denegar o suspender la inscripción solicitada por otros motivos distintos de la incompetencia de los Órganos, la inadecuación de la clase de procedimiento, la inobservancia de las formalidades extrínsecas del documento o los obstáculos que surjan del Registro, pero, en todo caso, distintos de las antiguas parcelas.**

Es, precisamente, el supuesto resuelto en la **Resolución de 14 de septiembre de 2015** pues, presentada el acta de concentración, las fincas afectadas eran, ya en el registro, urbanas al haber sido objeto de un expediente de reparcelación y dada la incompatibilidad entre ambas, procedía denegar la inscripción de acta de concentración.

Es decir, la inscripción de las fincas de reemplazo supone una excepción al principio de tracto sucesivo pues ni se cancela el historial de las fincas de origen ni hay relación entre las inscripciones de ambas.

Esta situación se ha puesto de manifiesto en varias ocasiones por la DGRN al resolver recursos contras las calificaciones registrales. Así, en la **Resolución de 14 de septiembre de 2015**.

B) OTRAS REGLAS ESENCIALES:

- a) El legítimo titular de derechos y situaciones jurídicas que se considere perjudicado por las adjudicaciones y que no hubieran sido tenidas en cuenta en el procedimiento, solo podrá hacerlas valer en vía judicial sobre las fincas de reemplazo siempre que esta hubieran sido adjudicadas a aquel con quien se entendió el procedimiento pues, si las misma hubieran pasado a un tercero**

protegido por el principio de fe pública registral en que no podrá recuperar la finca y solo tendrá derecho a indemnización.

- b) La ley, que habla de que la nueva inscripción de las fincas de reemplazo es inmatriculadora, no habla de la necesidad de cancelar las antiguas inscripciones existentes sobre las fincas de origen, para evitar la doble inmatriculación, y sólo habla de que los titulares de las relaciones jurídicas allí registradas y sus causahabientes pueden pedir su traslación a las fincas de reemplazo en cualquier tiempo. Lo que enlaza con el problema al que hacíamos referencia.**

4) CONSERVACIÓN DE LA CONCENTRACIÓN.

Para conservar los efectos de la concentración, el RP es clave. Para ello se arbitran medidas tendentes a la conservación física de la propiedad concentrada y otras dirigidas a la conservación jurídica de la misma.

A) CONSERVACIÓN FÍSICA DE LAS FINCAS CONCENTRADAS (DIVISIÓN Y SEGREGACIÓN):

Parece ser que la legislación vigente ha retrocedido un poco en esta materia, ya que si bien se sigue manteniendo el principio de que sólo es válido el fraccionamiento de una finca rústica cuando las resultantes no sean inferiores a la unidad mínima de cultivo, sólo se concede un derecho de adquisición preferente al propietario colindante en el caso de contravención, o la licitación entre herederos o extraños para el caso de particiones hereditarias.

Las nuevas disposiciones no distinguen, a estos efectos, entre fincas concentradas y no concentradas y, desde el punto de vista registral, aunque **deba hacerse constar el carácter de indivisible**, no se sancionaba con nulidad absoluta el acto contrario a ella, ya que la **inexactitud de aquellos datos no puede favorecer a la parte que ocasionó la falsedad, ni enervará, por tanto, los derechos establecidos en la Ley, que podrán ejercitarse sin necesidad de anular la inscripción.**

La regulación hoy de las UMC se contiene en la Ley de Modernización de las Explotaciones Agrícolas de 1995 que las regula en los arts. 23 a 26, estableciendo ahora si la nulidad de divisiones por debajo de la UMC. Debe ponerse en relación con los arts. 78 a 80 RD 1093/1997 que completan esta regulación.

B) CONSERVACIÓN JURÍDICA DE LA CONCENTRACIÓN.

Son cuatro las medidas que adopta la Ley para llegar a esa finalidad apuntada:

- a) **Los posteriores actos y contratos de trascendencia real que tengan por objeto fincas de reemplazo se inscribirán “de modo inexcusable” en el Registro de la Propiedad.**
- b) **Los Juzgados y Tribunales y Organismos Administrativos no admitirán los documentos relativos a actos y contratos de fincas de reemplazo posteriores a la concentración si no han sido debidamente inscritos en el RP.**
- c) **No se podrá hacer alta contributiva si el documento en el que conste el acto o contrato no ha sido previamente inscrito en el Registro de la Propiedad.**
- d) **Los Notarios que autoricen los documentos referentes a los actos sujetos a inscripción obligatoria deben remitir las copias auténticas de un modo directo al Registrador para que pueda practicar los asientos correspondientes (Art. 235 de la Ley).**

5) COORDINACIÓN REGISTRO Y CATASTRO.

Por último, en la **LRyDA** se prevé la coordinación entre la nueva situación reflejada registralmente y el Catastro de Rústica, exigiéndose en el **Art. 237** que la nueva ordenación y sus alteraciones serán "inexcusablemente" reflejadas en el Catastro y éste habrá de coordinarse o guardar paralelismo con el Registro, estableciéndose que:

- La copia de los planos de la concentración debe ser remitida al Registro, al Catastro Topográfico y al Catastro de Rústica.
- El Catastro Topográfico Parcelario adaptará a la nueva situación los planos del Municipio o Municipios afectados y remitirá a los Registros los planos rectificadas.

PROBLEMAS ACTUALES DE LA CONCENTRACIÓN EN RELACIÓN CON EL REGISTRO.

Hasta aquí hemos expuesto, aunque de forma somera, el procedimiento de concentración y la relación que guarda con el RP. Sin embargo, hoy día, la concentración sigue siendo objeto de problemas, unos arrastrados por la propia legislación y, otros, por la aparición de nuevas normas que les son aplicables.

Trataremos ahora, en primer lugar, el problema que se pone de manifiesto por la subsistencia de dos folios registrales que se mantienen abiertos, el de las fincas de origen y el que se abre ex novo sobre cada una de las fincas de reemplazo puesto que aquel no se cancela y no existe conexión entre ellos; y, en segundo lugar, la aplicación de la novedosa Ley 13/2015, de 24 de junio, uno de cuyos fines es lograr la tan ansiada coordinación entre el RP y el catastro mediante la incorporación al folio registral de las representaciones gráfica georreferenciadas.

1) COEXISTENCIA DE FOLIOS REGISTRALES ABIERTOS A LAS FINCAS DE ORIGEN Y A LAS DE RESULTADO Y SU CONEXIÓN CON EL PRINCIPIO DE SUBROGACIÓN REAL.

INTRODUCCIÓN: LA COEXISTENCIA:

Como hemos visto, la inscripción inexcusable de las fincas de reemplazo se produce ex novo, a modo de inmatriculación, y sin referencia, salvo casos determinados en la misma Ley, a las parcelas de procedencia provoca la coexistencia en el RP dos folios registrales relativos a la misma finca registral; el relativo a la finca de origen que no se cancela a consecuencia del procedimiento y que, en la realidad, carece de sustantividad física y, por otro lado, el folio que se abre a la finca de resultado que, esta si, tiene su reflejo territorial y que, en principio y merced al principio de subrogación real, debe de sustituir a la finca de origen, reflejando tanto dominio como cargas que pesaren sobre aquella. Y esta coexistencia implica que ambas realidades registrales, ambas fincas, pueden teóricamente ser objeto de tráfico jurídico y, por tanto, ambas pueden transmitirse independientemente y ser objetos de cargas y derechos.

CP SOBRE TÉRMINOS MUNICIPALES COMPLETOS

El **profesor Corral Dueñas**, en su doble condición de Letrado de Concentración Parcelaria y Registrador ya ponía de manifiesto esta situación y entendía que lo ideal hubiera sido que la concentración parcelaria se hiciese **por términos municipales íntegros, es decir, comprendiendo todo su perímetro y además sin hacerse exclusiones de fincas**, se habría conseguido en el momento de entrar en bloque la propiedad rústica en los libros de inscripciones una total concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad extrarregistral pues este se ordena por términos municipales. Sin embargo, como él señalaba, la norma habla de “zona de concentración” que puede que se corresponda con los términos municipales existentes y que incluso dentro de los mismos hay, lo que él llamaba “lunares” o fincas excluidas, hace que a veces se presenten problemas de identificación después de la concentración.

POSICIÓN DEL CORPME

¿Qué ocurre en estos casos y como han de resolverse? Nos encontramos, en principio y teóricamente, ante un problema de doble inmatriculación y digo teóricamente porque en la realidad no es exactamente así. Precisamente, el **CORPME en una consulta de 2/2009** abordó sucintamente esta cuestión, señalando que la coexistencia de folio registrales genera situaciones de doble inmatriculación de difícil solución y señalaba la inexistencia de solución legal para este problema pues derivaba del procedimiento arbitrado por la propia ley. Hacia solamente hincapié en la necesidad de la comunicación del Decreto de concentración a los RP para que esto hicieran reflejo del mismo en las notas de despacho y certificaciones relativas a finca que se encontraran en el perímetro de la zona a concentrar.

RESOLUCIÓN 22 NOVIEMBRE 2001

Toda esta situación fue objeto de un interesante comentario por parte de Corral Dueñas a raíz de la **Resolución de la DG de fecha 22 de noviembre de 2001**. El caso resuelto era, básicamente, que inscrita en su día un Acta de Reorganización, a un determinado propietario se le adjudicaban varias fincas de reemplazo que vende a terceros. Posteriormente se practica una anotación de embargo ordenada en juicio ejecutivo sobre la finca de origen, en méritos del cual se adjudica la finca, pretendiendo ahora el rematante la inscripción del Auto de adjudicación.

En consecuencia, el registrador denegó la inscripción en base a la aportación de las fincas adjudicadas a la concentración parcelaria y la falta de traslado de las cargas a los folios abiertos a las fincas de origen y así fue ratificado por el

Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Navarra que, además con visión realista, señaló que aunque la inscripción pretendida por la recurrente se practicara, no tendría ninguna relevancia jurídica, pues en la realidad física no podría ejercerse ni materializarse tal derecho frente a nadie, al no tener ya las fincas de origen existencia real.

Para la **DG**, sin embargo, no puede rechazarse la inscripción, pues de los respectivos folios de las fincas embargadas no resulta dato alguno que menoscabe o comprometa la presunción legal de existencia y pertenencia de los derechos inscritos, a la cual está vinculado el registrador. Y si efectivamente existe una doble inmatriculación, deberán seguirse las vías prevenidas en la legislación hipotecaria (arts. 42 LH y 313 RH) para remediar ese defecto.

CORRAL DUEÑAS

CRITICA:

La solución no es satisfactoria por lo que decíamos anteriormente. **Corral Dueñas**, en su comentario, señala que el problema no es realmente el de una doble inmatriculación, que aparentemente se da, sino de identificación de fincas y del eficiente traslado de las cargas existentes en las fincas antiguas a los folios de las nuevas fincas adjudicadas en reemplazo.

La solución aportada por la DG no es satisfactoria pues abocaba a las partes, titulares registrales de las fincas de resultado y adjudicatario respecto de las fincas de origen, a un procedimiento de doble inmatriculación que, hoy puede plantear problemas.

Art. 207:

Por eso **señala Corral Dueñas** lo esencial de lo dispuesto en el **artículo 207 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario** en cuanto a comunicar al Registro de la Propiedad que se ha dictado el Decreto a efectos la publicidad registral y en cuanto al traslado de cargas pues este precepto permite que pueda hacerse en **cualquier tiempo a costa del Instituto y a petición del interesado en virtud de certificación expedida por el órgano actuante.**

Es la solución que aporta la **Resolución de 8 de mayo de 2017** destacando la posibilidad de que pueda solicitarse por el registrador al organismo competente que comunique, si no lo hubiese hecho, si la finca concreta está incluida o excluida de la concentración parcelaria y, en caso afirmativo, hacer constar esta circunstancia en la finca de origen.

Arts. 232 y 234:

Pero ante la posible imposibilidad de acudir a esta vía, hay que acudir a otros medios que permitan una solución y está la encontramos en el **artículo 232 y 234 LRyDA** que señala que los derechos y situaciones jurídicas que no hubieran sido asignados en las bases a su legítimo titular no quedarán perjudicados por las resoluciones del expediente de concentración, pero sólo podrán hacerse efectivas por vía judicial ordinaria sobre las fincas de reemplazo adjudicadas a quien apareciera como titular de las fincas de procedencia. Y el supuesto en el que las fincas de reemplazo hubieran pasado a un tercero del artículo 34 LH también viene contemplado pues en tal caso el titular de los derechos perjudicados sólo tendrá derecho a justa indemnización.

Doble inmatriculación y vía judicial:

No obstante, en aquellos casos en que colisiones dos titularidades registrales y no sea posible acudir al expediente, tomando como base lo ya dicho y la posición de la DG, cabe acudir a la vía de la doble inmatriculación que actualmente regula el **artículo 209 LH** como procedimiento registral consecuencia de la desjudicialización de este tipo de procedimientos hecho por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

El problema que plantea este expediente es que en caso de titularidades divergentes, el registrador debe citar a las partes para que lleguen a un acuerdo; en defecto de este, de que hubiera oposición o, incluso, incomparecencia (no ocurre aquí como con los expedientes notariales de reanudación del tracto sucesivo del artículo 208 LH en que la DG en diversas resoluciones flexibilizó los requisitos de notificación y comparecencia cuando la inscripción registral que se pretende reanudar tiene más de 30 años de antigüedad, entendiendo que en estos casos la incomparecencia no determina el cierre del expediente) el expediente debe cerrarse y dejar abierta la vía judicial como único medio de resolución para determinar que folio debe subsistir.

Y a ello hay que añadir que la realidad es que la finca de origen ha dejado de existir y no hay realidad sobre la que se pueda materializar el dominio o derecho real alguno.

Sin duda este es un problema que, aunque infrecuente en la práctica afortunadamente, no ha sido bien resuelto, al menos de forma sencilla, por la norma y supone una quiebra del principio de fe pública registral.

2) LA EXIGENCIA DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA DE LA FINCAS DE REEMPLAZO EN LA CONCENTRACIÓN PARCELARIA Y POSIBLE RECTIFICACIÓN EN LA DESCRIPCIÓN DE LAS FINCAS DE REEMPLAZO YA INSCRITAS:

Tratamos aquí la incidencia que, en cuanto a la CP, tiene y ha de tener la Ley 13/0215, de 24 de junio, que reforma el art. 9, 10 y 11 LH y su título VI íntegramente, con un objetivo esencial cual es lograra la definitiva y ansiada coordinación entre el catastro y el RP que, aunque siendo instituciones distintas ambas funcionan sobre un soporte común cual es la finca registral y parcela catastral.

Son dos las cuestiones que cabe plantear: **en primer lugar**, la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 9 , letra b), párrafo 1º de la LH respecto de aquellas concentraciones parcelarias que pretenda su acceso al RP con posterioridad al 1 de noviembre de 2015, fecha de entrada en vigor de dicha norma; y, **segundo**, respecto de aquellas fincas de reemplazo ya inscritas en el RP, si es posible tomando en consideración la citada norma, la rectificación de su descripción registral que pudieran conllevar una rectificación de superficie, linderos, etc...

A) LA EXIGENCIA DE REPRESENTACIÓN GRÁFICA GEORREFERENCIADA:

Tomamos como referente la **Resolución de la DG de fecha 26 de junio de 2018 en respuesta a una consulta de la CCAA de Galicia.**

El **Art.9 LH, letra b), párrafo 1º** establece, entre otros supuestos, que en caso de concentración parcelaria la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. Nos encontramos ante un supuesto en que la incorporación de la representación gráfica georreferenciada es **condición sine qua non** para poder inscribir las fincas de reemplazo, es decir, las nuevas fincas resultantes de la concentración parcelaria. Por tanto:

PROCEDIMIENTOS POSTERIORES A LA LEY 13/2015

Por tanto, toda acta de reorganización de la propiedad consecuencia de una concentración parcelaria tramitada con posterioridad al entrar en vigor de esta norma necesariamente deberá incorporar la representación gráfica georreferenciada de las parcelas resultantes de la operación llevada a cabo.

PROCEDIMIENTOS ANTERIORES A LA LEY 13/2015

Respecto de aquellos procedimientos tramitados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015 pero en los que el acta de reorganización se presente en el RP una vez entrada en vigor, sin perjuicio de que la tramitación del procedimiento se haya realizado y deba calificarse conforme a la legislación anterior a la Ley 13/2015 de 24 de junio, siendo, por tanto, inscribible si cumple los requisitos de tales normas (cfr. disposición transitoria única de la Ley 13/2015, de 24 de junio); la inscripción que se practique ya bajo la vigencia de la nueva redacción legal deberá contener las circunstancias previstas en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. Ello es así porque el modo de practicar los asientos y las circunstancias de éstos debe ajustarse siempre a las normas vigentes al tiempo de extenderse, aunque el título sea calificado e inscribible según una legislación anterior. En consecuencia, deberá igualmente aportarse la representación gráfica.

ENCLAVES Y ZONAS EXCLUIDAS

Y como señala la DG podrá aportarse la representación gráfica global, dada la posible existencia de recintos enclavados en el área general objeto de concentración, pero expresamente excluidos de la concentración (especialmente construcciones y terrenos anejos a las mismas), siendo necesario que representación gráfica refleje tales enclaves excluidos.

¿QUÉ REPRESENTACIÓN GRÁFICA HAY QUE APORTAR Y QUE GRADO DE CORRESPONDENCIA DEBE EXISTIR ENTRE LO CONSIGNADO EN EL ACTA DE REORGANIZACIÓN Y LA PROPIA REPRESENTACIÓN GRÁFICA?

REPRESENTACIÓN GRÁFICA QUE APORTAR:

Aunque las fincas de resultado no son objeto de inmatriculación, en el sentido estricto de la palabra, el Art. 204, apartado 2º, LH, considera la concentración como uno de los procedimientos legalmente habilitados para obtener, cuando sea necesario, la inmatriculación de las fincas en el registro de la propiedad.

Catastro.

La representación gráfica, cuando se trata de inmatriculación, es la resultante de la **certificación catastral descriptiva y gráfica**, como ocurre con los supuestos de los arts. 203 y 205, exigiéndose una **plena y exacta identidad y correspondencia** entre la descripción de la finca resultante de la representación gráfica y la que consignada en el título inmatriculador.

Será en medio preferente, si atendemos a la obligación que impone la LRyDA.

Sin embargo, fuera de estos supuestos, el **art. 204, in fine**, señala que cuando las fincas de reemplazo no hubieran sido incorporadas previamente al plano parcelario catastral, cabe aportar una **representación gráfica alternativa** que deberá cumplir con las especificaciones técnicas previstas en la Resolución Conjunta de la Dirección General de Registros y del Notariado y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, conforme prevé el artículo 10.3 de la Ley Hipotecaria y que el Registrador remitirá por medios electrónicos a la Dirección General del Catastro a los efectos de que este devuelva al Registro las referencias catastrales de las fincas dadas a las fincas de reemplazo para su incorporación al asiento, y la representación gráfica catastral indicando, en su caso, si la finca ha de entenderse coordinada con la descripción gráfica catastral.

Ahora bien, en el caso en que el **Catastro no efectúe tal devolución en el plazo para inscribir**, podrá practicarse el asiento con inscripción de tal representación gráfica alternativa y expresando que la finca no queda coordinada con el Catastro, según dispone el apartado 3 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

En similares términos, el **apartado 5º de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015** por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad

Por tanto, cabe aportar la representación gráfica catastral de las fincas de reemplazo cuando estas estén dadas de alta ya en Catastro y, en su defecto, cabe aportar una representación gráfica alternativa.

La diferencia se encuentra en que mientras si la representación gráfica incorporada es la catastral, la finca constará como coordinada con Catastro mientras que, si es alternativa, figurará como no coordinada si Catastro no

cumple con enviar la nueva referencia catastral y la representación gráfica como hemos visto.

TRATAMIENTO DE DICHA REPRESENTACIÓN GRÁFICA:

A diferencia de los casos de los arts. 203 y 205, y al no ser como dice la **DG** la inscripción de las fincas de reemplazo propiamente una inmatriculación, deben aplicarse las normas sobre correspondencia previstas en general por la reforma y a estos efectos y por aplicación del art. 9, letra b), párrafos 5º y 6º la representación gráfica debe **ser objeto de calificación** por parte del Registrador a los efectos de:

- por un lado, valorar su correspondencia con la descripción consignada en el acta de reorganización
- y, por otro, a efectos de determina que la presentación gráfica no invade otra representación gráfica o finca ya inscrita, como podría suceder en caso de terrenos enclavados excluidos de concentración (de ahí la necesidad de su inclusión en la representación gráfica global) o con fincas colindantes a la zona de concentración, que tuvieran inscrita previamente su representación gráfica o como dominio público.

No obstante, siendo consciente de la posible aparición de diferencias de superficie entre lo consignado en el acta y la superficie resultante de la representación gráfica, la DG (siguiendo su doctrina recogida en la Resolución de 17 de noviembre de 2015, ampliamente ratificada) distingue, **siempre y cuando exista correspondencia entre lo resultante de la representación y lo consignado en el acta, al referirse ambas al mismo recinto, a la misma finca:**

- a) **Si existen diferencias de superficie que no son superiores al 10% de la cabida inscrita**, el Registrador podrá proceder conforme se prevé en el art.9.b, esto es, inscribir la finca de reemplazo, incorporar la representación gráfica, reflejar la cabida según el título y rectificarla en la misma inscripción, por la que resulte de la representación gráfica que se inscribe.
- b) **Si las diferencias de cabida son superiores al 10%**, el registrador podrá inscribir la representación gráfica cumpliendo los trámites del artículo 199, apartado 1º, si la representación es catastral, o apartado 2º, si es alternativa. Ambos implican la notificación a eventuales titulares de fincas colindantes que pudieran verse perjudicados por la incorporación de la representación gráfica aportada.

Así se reconoce en **Resoluciones de 20 de abril y 8 de mayo de 2017.**

En realidad, estaríamos hablando de una calificación global de la representación gráfica de toda la zona a concentrar y una calificación singular respecto de cada una de las fincas de reemplazo.

B) POSIBILIDAD DE RECTIFICAR LA DESCRIPCIÓN DE FINCAS DE REEMPLAZO YA INSCRITAS:

Con la entrada en vigor de la Ley 13/2015 las rectificaciones en la descripción de las fincas registrales se articulan, en general y salvo excepciones, en torno a la **necesidad de incorporar la representación gráfica georreferenciada de la finca registral.**

Por tanto, nos planteamos si cabe rectificar la descripción de una finca de reemplazo que ya figura inscrita en el RP con anterioridad a la ley 13/2015 y, si es posible, por que medio.

Para responder a esta cuestión hay que partir de la base de lo dispuesto en el **Art. 201 LH que regula el expediente notarial para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, cuyo apartado 1º, letra e)**, contiene una regla especial que impide tramitar este expediente notarial para la rectificación descriptiva de fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad exigiendo, en tales casos, la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Sin embargo, y esto es importante, no se contempla una norma igual cuando se trata del procedimiento registral de art. 199 LH.

En cuanto a la **DG (Resolución de 4 de septiembre y 10 y 21 de noviembre 2017)** entiende que debe admitirse que en una inscripción posterior se **rectifique la descripción cuando no existe duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación;** más aún cuando esa rectificación se solicita por la vía del **art. 201.3, letra a) LH**, que permite la rectificación de superficie sin necesidad de expediente previo ni incorporación de la base gráfica, cuando las diferencias de cabida no excedan del 10% de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la **plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita y no existan otras dudas de identidad**

de la finca, reiteración de rectificaciones sobre la misma o en el hecho de proceder la finca de actos de modificación de entidades hipotecarias, como la segregación, la división o la agregación, en los que se haya determinado con exactitud su superficie (cfr. último párrafo del artículo 201 de la Ley Hipotecaria).

El **CORPME**, en su **Comisión de Bases Gráficas**, ya se ha hecho eco de esta cuestión. Así en su **consulta 1/2016 y 8/2017** aun tomando en consideración la limitación impuesta por el art. 201, reconoce que, en ocasiones, puede **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 cartográfica, 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.

Fincas posteriores a la Ley 13/2015

Por tanto, la **mayoría de la Comisión** entendía que en caso de expedientes que se aprueben con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, dadas los medios que se exigen tras ella, **cualquier modificación posterior de finca de replazo inscrita requerirá modificación del título administrativo.**

Fincas anteriores a la Ley 13/2015

Es posible inscribir la georreferenciación de una finca resultante de concentración parcelaria ya inscrita antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 y rectificar la su superficie.

- **El Registrador califique positivamente la correspondencia gráfica de ambos recintos**, no tenga dudas sobre la identidad de la descripción de la finca ni del posible encubrimiento de negocio traslativo de operaciones de modificación de entidades hipotecarias y notifique a los titulares registrales de las fincas colindantes.
- Y sobre la base de que **solo se rectifica el dato de la superficie, como dato matemático**, pues la descripción de la finca es indiscutida así como su geometría dado que resulta de expediente administrativo de concentración y dentro del margen de tolerancia del 10% de la cabida inscrita, como recoge el art. 9. En el caso de que pudiera haber titulares

de fincas colindantes perjudicados y que no hubieran sido citados ya en el expediente de concentración, cabe abrir un expediente de la Art. 199 con notificación a los mismo y, no habiendo oposición, cabría inscribir la base gráfica.

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 esta con un dato más exacto, pues su descripción perimetral no se altera.**

- **Si lo que se pretende es la modificación de la georreferenciación de la finca o se pretende instar la rectificación de la descripción, con diferencias superficiales superiores al 10 % y de la georreferenciación que consta en el Catastro, cabe:**
 - O bien proceder a la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente, conforme al art. 201.1 e) que veda la tramitación del expediente del art. 201.1 a este supuesto, aunque nada dice del art. 199, aunque podría extenderse analógicamente al mismo.
 - O bien, iniciar el expediente bien el registral del art. 199, aportando una representación gráfica alternativa, coincidente con la descripción que se pretende hacer constar, 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.

CONCLUSIONES:

En conclusión, podemos decir que cabe la inscripción directa por el art. 9 LH de la representación gráfica y rectificación de la superficie de las fincas de reemplazo cuando esta es inferior al 10% de la cabida inscrita, siempre que no se alteren la geometría de la finca, exista correspondencia e identidad y no hay titulares de fincas colindantes afectados. Si lo hubiere, cabe abrir un procedimiento de incorporación del art. 199 LH, dependiendo de si la georreferenciación es catastral o alternativa.

Fuera de estos supuestos, es decir, aun cuando excitando correspondencia, la incorporación solicitada implica una alteración de los vértices georreferenciados de la finca o cuando el exceso de superficie que pudiera implicar la incorporación de la georreferenciación exceda del 10% de la cabida inscrita, cabría entender que estamos ante el supuesto del art. 201 y solo cabría la rectificación del título, sin poder aplicar el art. 199, por aplicación analógica.

En mi opinión, el registrador tiene elementos suficientes para determinar la correspondencia y determinar si es posible abrir un procedimiento del art. 199 LH, al menos en los casos en que el exceso supera el 10%, limitando el supuesto del art. 201 a los casos en que hay variación notable de las coordenadas de la finca respecto de lo que, teóricamente, resulta de Catastro.

REFLEXIONES:

La primera es que el procedimiento de concentración parcelaria sigue y ha de seguir siendo una importante herramienta de reorganización de la propiedad en aquellas zonas donde sea necesario, como un instrumento más que puede servir para hacer la explotación agraria más atractiva y evitar la despoblación de muchos de nuestros pueblos.

Que, no obstante, es precisa una reforma legislativa que ponga al RP como eje central jurídico en su tramitación puesto que hoy día si puede afirmarse que el RP cumple la finalidad pretendida por el legislador del 52, operando el principio de subrogación real en los mismos términos que las reparcelaciones, con la constancia registral del inicio del expediente y cancelación de los folios de las fincas de origen. Y, además, porque el RP es el único que, en virtud del principio de legitimación y demás principios del sistema registral español, garantiza, a diferencia de otras instituciones, tanto la certeza y realidad tanto jurídica como gráfica de la finca, a través de la representación gráfica incorporada el folio registral, lo que abunda en la conservación de los efectos de la concentración.

