

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3977 *Resolución de 23 de febrero de 2022, 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 Vilafranca del Penedès, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de una finca resultante de una agrupación por oposición de un colindante.*

En el recurso interpuesto por doña N. B. P., en nombre y representación de «Metalúrgica del Penedès, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, doña Margarita María de Carlos Muñoz, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de una finca resultante de una agrupación por oposición de un colindante.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 26 de julio de 2021 ante el notario de Vilafranca del Penedès, don Francisco Javier Ferreres Ortí, con el número 995 de protocolo, la sociedad «Metalúrgica del Penedès, S.A.», debidamente representada por su consejero-delegado, don J. B. P., procedió a agrupar dos fincas registrales, la finca registral número 610 de Pacs del Penedès, que tenía según Registro una superficie de 7.145,63 metros cuadrados y según reciente medición 7.210,62 metros cuadrados, en la que se había construido una nave industrial de una sola planta con 1.340 metros cuadrados, y la finca registral 884 de Pacs del Penedès, que tenía una superficie según Registro de 1.842,50 metros cuadrados y según reciente medición de 1.842,55 metros cuadrados, en cuyo interior existía construida una nave industrial de 1.612,50 metros cuadrados, resultando ser la descripción de la finca agrupada: «Urbana.–Parcela industrial en el polígono único del Plan Parcial “La Xamada”, con frente al vial principal de acceso al mismo, en el término Pacs del Penedès. En su interior se encuentran las siguientes construcciones: a) Una nave industrial, compuesta de planta baja solamente, con una superficie construida mil trescientos cuarenta metros cuadrados. b) y otra nave industrial compuesta únicamente de una planta baja, con una superficie construida de mil seiscientos doce metros con cincuenta decímetros cuadrados. La parcela tiene una superficie de nueve mil cincuenta y tres metros con diecisiete decímetros cuadrados, de los que dos mil novecientos cincuenta y dos metros con cincuenta decímetros cuadrados están ocupados por la edificación».

Se acompañaba en el título georreferenciación alternativa a la catastral de la finca resultante de la agrupación, efectuada por el arquitecto don J. P. P, cuya inscripción se solicitaba.

II

Presentada el día 26 de julio de 2021 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, se inició el día 16 de septiembre de 2021 la tramitación del expediente previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, notificándose al titular registral de la finca 609, colindante, quien, dentro del plazo legal, presentó alegaciones oponiéndose a la inscripción de la base gráfica por entender que la misma invadía la

finca de su propiedad, manifestando que los datos catastrales no eran correctos, basándose en un informe técnico, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa.

Llevada a cabo la calificación del documento referido, a la vista de los Libros del Registro, la Registradora que suscribe, de conformidad con lo dispuesto por los artículos [sic] 18, 19, 19 bis y 322, ha resuelto suspender la inscripción solicitada, en base a los siguientes,

Hechos:

En fecha dieciséis de septiembre de veintiuno se inició el expediente regulado por el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para la inscripción de la agrupación de las fincas registrales 884 y 610 de Pacs del Penedès, siendo su representación gráfica gerorreferenciada la resultante del catastro.

El día quince de octubre de dos mil veintiuno fue presentada en este Registro alegación por parte de titular colindante, oponiéndose a la inscripción de la base gráficam [sic] de la parcela resultante de la agrupación por invasión de la finca de su propiedad.

El día veintinueve de octubre de dos mil veintuno [sic] finalizó el plazo reglamentario para la presentación de alegaciones por parte de otros colindantes afectados.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 1, 2, 3, 9, 10, 18, 19, 19 bis, 21, 32, 34, 38, 103-bis, 198, 199, 200 y 202 de la Ley Hipotecaria, así como la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de los Registro [sic] y del Notariado y del Catastro de fecha 26/10/2015, la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 03/11/2015, así como resoluciones de esta última Dirección General de 08/02/2016, 19/04/2016, 09/05/2016, 05/07/2016, 21/05/2018, 04/01/2019, 21/02/2019 y 16/05/2019.

1.º Habiéndose presentado alegación a la inscripción de la base gráfica, por parte de titular registral de finca colindante, alegándose posible invasión de su propiedad, no es posible la inscripción de la base gráfica registral de la finca relacionada en el precedente documento.

Para poder inscribirse la base gráfica, deberán determinarse con exactitud cuáles son las coordenadas de referenciación geográfica que delimitan las fincas colindantes, sin oposición de ninguno de sus titulares.

Para dirimir tal controversia, los interesados, pueden instar ante la Registradora que suscribe el expediente de conciliación que prevé el artículo 103-bis de la Ley Hipotecaria, o bien instar ante Notario competente el procedimiento de deslinde de fincas previsto en el artículo 200 de la misma Ley, así como acudir ante los Tribunales de Justicia.

2.º No pudiéndose inscribir la base gráfica del solar, no es posible la inscripción de la agrupació [sic] otorgada en la escritura.

Por consiguiente, mientras subsista el defecto que impide la inscripción de la base gráfica registral de la finca objeto de dicha agrupación, procede suspender la inscripción solicitada de dicha modificación hipotecaria.

La presente nota de calificación podrá (...)

Vilafranca del Penedès, a 2 de noviembre de 2021. Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora, doña Margarita María de Carlos Muñoz con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña N. B. P., en nombre y representación de «Metalúrgica del Penedès, S.A.», interpuso recurso el día 3 de diciembre de 2021 mediante escrito en el que formulaba, resumidamente, las siguientes de alegaciones:

«Primera.—(...) de la nota de calificación negativa, sin que del contenido de la misma se extraiga pronunciamiento alguno que pudiera reflejar la existencia de dudas fundadas por parte de la Registradora de que la inscripción de la identificación gráfica de la finca pudiera coincidir, en todo o parte, con otra base gráfica inscrita o que, en su caso, se hubiera comprobado, en base a otras bases gráficas auxiliares o complementarias que pudieran constar en cualquier otro organismo oficial, la pretendida invasión alegada por dicho colindante registral.

Conforme a las reglas jurisprudenciales emanadas de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se establece como criterio principal que la mera oposición de un colindante no fundamenta, por sí sola, la denegación de la inscripción de la base gráfica, por lo que el registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio.

Por tanto, la oposición del colindante habrá de ser valorada por el registrador, quien habrá de denegar la inscripción cuando, a la vista de las alegaciones y pruebas presentadas, llegue a la conclusión de que no existe identidad entre la finca registral y la base gráfica (fundamentalmente por encubrir su posible inscripción la celebración de negocios traslativos o en general cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita o por invadir la base gráfica, el dominio público u otra finca colindante).

En contra, no fundamenta la denegación la manifestación o acreditación del colindante de la titularidad de algún derecho sobre la finca objeto del expediente que sea compatible con la titularidad dominical alegada por el promotor. Así, las resoluciones de 11 o 25 de mayo de 2018 de la DGRN entienden que la mera existencia de un camino que implica una servidumbre de paso sobre la finca a favor del alegante que no se encontrara inscrita no imposibilita la inscripción de la base gráfica y la rectificación de cabida.

Segunda.—Si acudimos a la regulación contemplada en el mencionado art. 199 LH debemos resaltar, por lo que aquí nos interesa, que: “(...) 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 art. 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 a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quién 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 (...).”

De hecho, en la propia nota de calificación negativa se reconoce que la representación gráfica georreferenciada aportada a la escritura coincide con la representación gráfica catastral de las fincas que son objeto de agrupación, representaciones gráficas en las que consta debidamente delimitada la finca resultante de la agrupación cuya inscripción se solicita con respecto a la configuración de la finca colindante, sin que se aprecie ningún atisbo de confusión de linderos entre las mismas o zonas de conflicto en que pudieran producirse posibles solapamientos en relación a las representaciones gráficas de ambas fincas colindantes.

Es más, conforme se recoge en la propia nota de calificación negativa el colindante registral compareciente no sólo alega oposición a la representación gráfica georreferenciada aportada a la escritura, sino que también invoca no estar de acuerdo con la superficie, delimitación y datos que constan actualmente en el catastro y que a su

juicio no son correctos, lo que infiere que dicho titular registral no ha acreditado en el expediente del Registro de la Propiedad, ni cualquier otro que pudiera instarse ante el Catastro, que exista base gráfica catastral u otra base alternativa georreferenciada contradictoria que se hubiera inscrito previamente en el Registro de la Propiedad o pudiera constituir siquiera una base gráfica auxiliar para tales fines, de acuerdo con el título de propiedad que pudiera ostentar, por la que le permita alegar incompatibilidad o invasión alguna causada por la finca objeto de la representación gráfica aportada a la escritura de agrupación otorgada por esta parte.

En realidad, la representación gráfica georreferenciada aportada a la escritura de agrupación de las fincas registrales 884 y 610, la cual guarda correspondencia con la representación gráfica catastral de dichas fincas, no genera alteración alguna que pueda producir una afectación sobre la finca del titular colindante que se ha opuesto en el expediente, por cuanto se trata de la agrupación de dos fincas, una, la registral 884, situada en el interior de la otra, la registral 610, motivo por el cual no puede objetivamente producirse, con la agrupación acordada, ningún giro o desplazamiento del perímetro exterior que resulta de la representación gráfica catastral de las fincas agrupadas, ya sea antes de procederse a la agrupación de las fincas como tras realizarse dicha operación jurídica por la que se forma la finca resultante de tal agrupación.

A este respecto procede invocar el cumplimiento estricto de lo dispuesto art. 9.b) de la LH (...)

En nuestro caso se dan todos los requisitos para que, de forma objetiva, la Registradora no pueda albergar ninguna duda sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, por cuanto: 1) la representación gráfica georreferenciada aportada a la escritura respeta absolutamente la delimitación del perímetro del conjunto de las fincas aportadas o agrupadas que resulta de la cartografía catastral; y 2) existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca, dado que ambos recintos se refieren básicamente a la misma porción del territorio (en nuestro caso, porción de terreno conformado, en su conjunto, por las dos fincas registrales agrupadas), y las diferencias de cabida exceden escasamente un 0,72% (muy inferior al 10% legalmente exigido) y no impiden la perfecta identificación de la finca inscrita, ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En consecuencia, el exceso de cabida de (65,04 m²) que resulta de la representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación, la cual, a su vez, es acorde, en cuanto a su superficie, delimitación y linderos, con la suma y recomposición de las representaciones gráficas catastrales de las fincas preexistentes que son objeto de la mencionada agrupación, únicamente ha tenido por objeto la rectificación de una errónea descripción literaria registral de dichas fincas, sin que se produzca ninguna alteración en la composición y delimitación originarias resultantes del perímetro del conjunto de ambas fincas, antes de procederse a su agrupación.

En todo caso, debe señalarse que conforme al artículo 10.1 LH la base de representación gráfica de las fincas registrales será la cartografía catastral, que estará a disposición de los registradores de la propiedad, sin que, como se pretende por la colindante registral, corresponda al registrador en el ejercicio de su función calificadora revisar de oficio dicha cartografía catastral. Como ya señaló la resolución de 22 de abril de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la calificación de una representación gráfica conforme a lo dispuesto en el art. 9 de la LH supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015) y las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de 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.

A este respecto, resulta del todo ilustrativa las representaciones gráficas catastrales, de las fincas agrupadas, donde se aprecia claramente que la finca registral 884 se encuentra en el interior de la finca registral 610, y además no confronta la finca 609 titularidad del colindante registral que ha comparecido en el expediente, por lo que ninguna invasión le puede generar a la finca de su propiedad por causa de la agrupación practicada y, ni mucho menos, por la representación gráfica georreferenciada que refleja la agrupación de las dos fincas, la cual presenta una correspondencia total y absoluta en su perímetro exterior con las representaciones gráficas catastrales de las fincas, previa su agrupación: [se insertan imágenes].

Tercera.—En consonancia con la anterior argumentación, debe significarse que ninguna duda puede albergarse respecto a la concordancia entre la representación gráfica aportada y la finca registral titularidad de esta parte compareciente (fincas 610 y 884 antes de la agrupación), cuando el exceso de cabida que comporta la misma es tan escaso, (0,72%) con respecto a la totalidad de la finca, y el perímetro exterior de las fincas agrupadas, tenidas en cuenta en su conjunto, conforme a la cartografía catastral preexistente, no ha sufrido ningún tipo de giro o desplazamiento, de manera que se alcanza una delimitación e identificación de la finca agrupada totalmente concordante con el título inscrito y distinguiéndose claramente de la delimitación gráfica y título de dominio del colindante registral que ha comparecido en el expediente.

A este respecto, debemos remitirnos a lo establecido en el art. 10.5, párrafo primero de la LH, por el que se establece: “Alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el art. 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado Incorporada al folio real”.

Por su parte el art. 198.1 de la LH preceptúa: “La concordancia entre Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: 1.º) la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro”

Y el art. 38, párrafo primero de la LH establece: “A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada en el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quién tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos”.

El juego de los anteriores preceptos legales, aplicados al supuesto que nos ocupa, determina que la sociedad aquí compareciente es titular del dominio y tiene inscrito en el Registro a su nombre la propiedad de dos fincas registrales (610 y 884 de Pacs del Penedés), de superficie (7.145,63 m² y 1.842,50 m²), respectivamente, las cuales se ubican en el espacio geográfico que consta de sus descripciones literarias y que coincide, produciéndose así la plena concordancia registral con la realidad física y jurídica extrarregistral, con la representación gráfica catastral de las mismas que, a su vez, es corroborada por la representación gráfica georreferenciada aportada a la escritura de agrupación, de manera que el ínfimo exceso de cabida por un total de (65,04 m²) no altera para nada esa identificación y concordancia objetivas, tratándose de una mera rectificación de la descripción literaria de ambas fincas (la n.º 884 con tan solo 0,05 m² y la n.º 610 de únicamente 64,99 m²), correspondiendo tales excesos de cabida, como decíamos, a tan solo un (0,72%) del total de ambas fincas en su conjunto.

La colindante registral, en realidad, está fundamentando su oposición en base a aspectos sustantivos que trae a colación a un expediente de inscripción de una certificación gráfica georreferenciada que es completamente ajena a tales cuestiones, no pudiendo trasladar al Registro de la Propiedad las disconformidades sobre los títulos de dominio inscritos en el Registro o las delimitaciones geográficas resultantes del Catastro (registros todos ellos oficiales y públicos), por cuanto que el único cauce preceptivo para dilucidar y resolver tales cuestiones no es otro que el ejercicio de una acción declarativa

de dominio o incluso reivindicatoria de la propiedad ante los tribunales del orden jurisdiccional civil.

A este respecto, debe resaltarse el confusionismo derivado de las alegaciones del colindante registral que se ha opuesto a la inscripción de la escritura de agrupación, alegando en sus apartados iniciales que “los datos que constan actualmente en el Catastro no son correctos, existiendo incluso en la actualidad un procedimiento judicial en trámite entre la sociedad titular de las fincas indicadas y la finca que represento en relación a estas cuestiones”, manifestación que es recogida en la diligencia practicada con motivo de la tramitación del procedimiento regulado en el art. 199 LH que consta inserta en la nota de calificación negativa expedida por el Registro de la Propiedad.

No obstante, en apartado posterior de su escrito de alegaciones se matiza esa manifestación inicial, precisando que dicho procedimiento judicial en curso viene constituido por el ejercicio de una acción negatoria de determinadas servidumbres cesación de inmisiones que ha dado lugar a la tramitación del procedimiento ordinario n.º 460/2019 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Vilafranca del Penedès, la cual, a mayor abundamiento, ha sido ejercitada por esta sociedad compareciente contra la mercantil colindante. El dictamen pericial aportado por la colindante registral se elaboró en el marco y contexto de dicho procedimiento judicial, sin que pueda tener valor probatorio alguno a los efectos de oposición al expediente de inscripción de la representación gráfica georreferenciada, dado que ni siquiera se ha esgrimido en el seno de un procedimiento en el que estuviera en discusión el dominio o la posesión de cualquier porción de terreno integrado en las fincas de esta parte, conforme a su configuración actual.

Por tanto, ningún procedimiento judicial se halla en curso en la actualidad por el que se hubiera ejercitado alguna acción declarativa de dominio o reivindicatoria de la propiedad tendente a discutir, y en su caso, modificar la configuración y superficie actuales de las fincas registrales que pertenecen a esta sociedad compareciente, con arreglo a los títulos de dominio que ésta ostenta, y ni mucho menos dicha colindante registral ha planteado ante la jurisdicción competente el conflicto dominical que ahora se presenta ante el Registro de la Propiedad, no siendo éste el cauce, ni el estamento adecuado para poder revertir, modificar o anular, siquiera parcialmente, los títulos de dominio pertenecientes a esta sociedad compareciente.

Y a este respecto, debe remarcarse, sin ánimo de adentrarnos en los aspectos sustantivos de los títulos de dominio pertenecientes a ambas partes, que en el informe técnico aportado por la colindante no se tienen en cuenta debidamente los razonamientos que resultan de la “ratio decidendi” de la Sentencia recaída en fecha 23 de diciembre de 2002, en el Procedimiento de Juicio de Menor Cuantía 18/2001 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Vilafranca del Penedés (aportada a su escrito como documento n.º 3), tramitado, esta vez sí, en ejercicio de una acción declarativa de dominio y reivindicatoria de la propiedad que esta parte compareciente interpuso con respecto a la compañía colindante, la cual fue estimada en su gran mayoría de pretensiones (...) por la que se establece:

“En el Plano F-5 (f.46) de adjudicación, se delimitan las parcelas resultantes del Proyecto de Reparcelación, y a las que se debe estar en el presente procedimiento. Existe controversia en cuanto al límite entre las parcelas 1 (propiedad de la codemandada La Xarmada, Societat Cooperativa Catalana Limitada, y 2 (propiedad de la actora), debiendo para ello estar a los informes periciales obrantes en las actuaciones emitidas por perito arquitecto L. G. B. F. (f.524 y ss.) y perito topógrafo J. X. T. (f.390 y ss.), que atendida la prolijidad de sus informes puestos en relación con los informes aclaratorios emitidos por el Ayuntamiento de Pacs del Penedès de fecha 1 de marzo de 2000 (f.49) y de 7 de abril de 2000 (f.50) resulta que los límites que separan ambas fincas deben situarse en línea recta trazada por las paredes posteriores de las edificaciones existentes, sin que pueda estarse al mojón (único) presente toda vez que no se corresponde con los lindes de las fincas adjudicadas según el Plano F-5 (f.397). Es hecho no controvertido que el expediente de reparcelación es firme (certificación del

secretario del Ayuntamiento de Pacs del Penedès, punto 2, f.50), no habiendo sido impugnado por las partes implicadas, por lo que a él debe estarse en cuanto a los lindes establecidos respecto de las parcelas resultantes. Y no tanto por el hecho de que sea o no vinculante a efectos civiles sino por ser cuestión no controvertida en dicho expediente, no constando en las presentes actuaciones oposición alguna al mismo, asumiendo tácitamente el resultado de aquel y por ende sus delimitaciones". (FD segundo).

Es más, la Sentencia de la Sección 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona, de fecha 11 de noviembre de 2003, que confirmó la anteriormente indicada sentencia de primera instancia (...) es aún si cabe mucho más clarividente, estableciéndose en su "ratio decidendi" que:

"Por último y no menos trascendentes resultan los informes aclaratorios realizados por el Ayuntamiento de Pacs del Penedès, en los cuales, el primero, de 1 de marzo de 2000, indica como los límites de las fincas controvertidos serán los indicados en el Plano F-5, mientras que el fechado el 7 de abril de 2000, aludido por el perito J. X. T., dicho límite se sitúa en la línea recta trazada por las paredes posteriores de las edificaciones existentes en la finca propiedad de La Xarmada, Societat Cooperativa Catalana Limitada. Atendiendo lo anterior la conclusión de la sentencia de instancia resulta lógica y adecuada a los principios que hemos descrito, v sitúa el límite entre las fincas en la obrante en el Plano F-5 sin dudas sobre la trascendencia real que la anchura de la línea empleada en dicho plano tiene atendiendo los informes municipales mencionados" (FD 4.º).

Por consiguiente, la línea divisoria entre ambas fincas colindantes viene determinada, conforme resulta de las representaciones gráficas catastral y georreferenciada, por la línea posterior de las edificaciones de la finca de la colindante registral que ha comparecido al expediente, y no porque lo diga esta parte, sino porque se ha determinado por Sentencia firme, y porque ya venía determinado por un Proyecto de Reparcelación tramitado por el Ayuntamiento de Pacs del Penedés, cuyos planos fueron aclarados y precisados en el mencionado procedimiento judicial. Un Proyecto de Reparcelación que es el que se inscribe en el Registro de la Propiedad y que además constituye la base cartográfica para que se establezca las representaciones gráficas catastrales de las fincas resultantes de dicho proyecto de reparcelación.

La colindante registral que ha comparecido no está de acuerdo con el Catastro, ni con el Registro, ni con el Proyecto de Reparcelación, el cual no impugnó en su momento como bien se refleja en las resoluciones judiciales anteriormente citadas, debiendo resaltarse que para el caso de controversias derivadas de procesos de concentración parcelaria o reparcelación, como es el caso, estas no pueden ser esgrimidas ni constituir fundamento de oposición en el Procedimiento regulado por el art. 199 de la LH, dado que ello afectaría a una administración pública e incluso un orden jurisdiccional completamente distintos.

Asimismo, la supuesta invasión alegada por la colindante registral que ha comparecido al expediente no se ajusta siquiera con su propio título de dominio, pudiendo extraerse del informe técnico aportado al expediente que, si tuviéramos en cuenta las mediciones y posicionamientos del mismo resultaría que la finca titularidad de La Xarmada, SCCL, en la actualidad, presenta una superficie de (4.440 m²), según el plano PP1 del propio informe, y con la adición de la superficie del terreno que se indica en el mismo como supuestamente perteneciente a dicha finca de (183,70 m²), los cuales resultan de restar a la supuesta superficie de (406,70 m²) que se indica en dicho informe que se incorporó a la finca de esta parte, la menor de (223 m²) que según ésta resultaba de las sentencias, lo que nos daría una superficie total de la finca de dicho colindante de (4.623,70 m²), y por consiguiente, superior al título de dominio de la finca que ésta invoca, la cual, además, alega que debería comprender una superficie de (4330 m²) (pág. 2 de su escrito de alegaciones)».

IV

La registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos, pero introduciendo nuevas consideraciones para justificar las dudas en la identidad de la finca, que no se contenían en la nota de calificación, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo, 18 de septiembre y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020 y 20 de enero, 1 y 18 de febrero, 5 de octubre y 4 de noviembre de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica alternativa a la catastral, confeccionada por un arquitecto, correspondiente a una finca resultante de agrupar dos fincas registrales procedentes de reparcelación, que coincide con la yuxtaposición de la georreferenciación de las dos parcelas catastrales, correspondientes con las fincas registrales que se agrupan.

El registrador suspende la inscripción solicitada, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, oponiendo que se han presentado alegaciones por un colindante afectado, de las que resulta una georreferenciación controvertida.

La mercantil interesada recurre alegando, en síntesis, que la registradora no ha fundamentado debidamente las dudas sobre la identidad de la finca en su nota de calificación, pues la georreferenciación cuya inscripción se solicita coincide con la realidad física y catastral de la finca y las diferencias superficiales son inferiores al 10 % de la cabida inscrita, pues la superficie que resulta del Registro sería la de 8.988,13 metros cuadrados y la que resulta de la georreferenciación aportada sería de 9.053,17 metros cuadrados, concretamente el 0.72% de la cabida inscrita, sin que se haya invadido la superficie de finca colindante con georreferenciación inscrita ni el dominio público. Además, el informe técnico aportado por el colindante notificado opositor se elaboró en el marco y contexto del procedimiento judicial número 460/2019 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vilafranca del Penedès, derivado del ejercicio de una acción negatoria de determinadas servidumbres cesación de inmisiones.

2. Para resolver este recurso, hay que partir del procedimiento de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Pacs del Penedès, del cual deriva la configuración de las fincas registrales 609, 610 y 884, que es el que define dicho derecho.

Además, hay que estar también a la sentencia del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Vilafranca del Penedès, recaída el día 23 de diciembre de 2002 en el procedimiento número 18/2001, ratificada por la sentencia de fecha 11 de noviembre de 2003 de la Sección Decimonovena de la Audiencia Provincial de Barcelona, derivadas del ejercicio de una acción reivindicatoria y de deslinde, en la que reconocía la invasión de 725 metros cuadrados sobre la finca de la entidad recurrente, demandante en el juicio, por uno de sus linderos, y de 223 metros cuadrados por otro de sus linderos, fijando los límites de las fincas en línea recta por las paredes posteriores de las edificaciones existentes, de conformidad con el plano F-5 de la reparcelación. Y debe tenerse en cuenta porque la registradora dispone de ellas, al emitir la nota de calificación negativa, pues se aporta como documento complementario número 3 de las alegaciones.

En virtud de dicho expediente de reparcelación, que se inscribió en el Registro, la finca registral 610 resultó con una superficie de 10.926 metros cuadrados. De ella se segregaron 1.937,87 metros cuadrados, que dieron lugar a otra finca registral que nada tiene que ver con el objeto del recurso, quedando una superficie según Registro

de 8.988,13 metros cuadrados. Posteriormente, se segregaron 1.842,50 metros cuadrados, que dieron lugar a la registral 884, quedando un resto de 7.145,63 metros cuadrados, según Registro.

En la escritura calificada se vuelve a agrupar la registral 884 con su matriz 610, por lo que volvería a tener una superficie de 8.988,13 metros cuadrados, según Registro, aunque según la georreferenciación alternativa aportada tiene 9.053,17 metros cuadrados.

La finca registral 610 se corresponde con la parcela con referencia catastral 9102603CF8890S0001PX, de 7.211 metros cuadrados. La finca registral 884 con la parcela con referencia catastral 9102616CF8890S0001IX de 1.843 metros cuadrados y la otra finca que nada tiene que ver con el expediente, se correspondería con la referencia catastral 9102602CF8890S, que tendría por diferencias una superficie de 1.972 metros cuadrados, cuando se segregaron 1.937,87 metros cuadrados, siendo la total superficie catastral de 11.026 metros cuadrados, frente a los 10.926 metros cuadrados, según alega la registradora en su informe en defensa de la nota, que es la superficie que resulta de la reparcelación.

Si, como dice la registradora en su informe, la segregación de los 1.937,87 metros cuadrados formó una finca nueva que nada tiene que ver con el presente recurso, no debiera computarse esa diferencia superficial, pues la rectificación de superficie, también de pequeña magnitud, podría haberse producido por otro lindero distinto.

Por tanto, la diferencia superficial que centra el objeto del debate es la que existe entre los 8.988,13 metros cuadrados y los 9.053,17 metros cuadrados, es decir, 65,04 metros cuadrados.

La finca 609 del colindante notificado opositor, que también procede de la citada reparcelación se inscribió con una superficie de 4.530 metros cuadrados, que resulta inalterada en el Registro, sin que se haya solicitado la inscripción de su georreferenciación. Según el informe de la registradora, esta finca se corresponde con las parcelas catastrales 9102601CF8890S, 9102610CF8890S, 9102611CF8890S, 9102612CF8890S, 9102613CF8890S y 9102614CF8890S, cuya suma arroja una superficie de 3.304 metros cuadrados (inferior en 1.226 metros cuadrados a la cabida asignada en la reparcelación).

3. Como ha declarado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2019, aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de este procedimiento administrativo, cuando no exista duda alguna de correspondencia de la finca inscrita con la que figura en la certificación catastral aportada para acreditar tal rectificación.

Además, según la Resolución de esta Dirección General de 18 de febrero de 2021, la negativa del registrador no puede basarse únicamente en la procedencia de la finca de un proyecto de reparcelación anterior al Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, época en la cual no se exigía, para la inscripción del proyecto en el Registro de la Propiedad, la aportación de los planos correspondientes; por lo que, concluye, mientras no exista un pronunciamiento expreso de que con la inscripción ahora pretendida se altera la geometría de la finca tal como como ésta quedó delimitada en la reparcelación, lo procedente es dar inicio al procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que garantiza los intereses de terceros afectados, como ha ocurrido en el presente caso.

4. Para determinar si puede inscribirse esta georreferenciación y la consiguiente rectificación de la descripción, procede analizar si se cumple la doctrina consolidada de esta Dirección General, señalada en las Resoluciones citadas (cfr. «Vistos»), por la cual:

«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.

5. Asimismo, procede comprobar si se cumple la doctrina de esta Dirección General sobre la inscripción de representaciones gráficas, por la cual:

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

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

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

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

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

6. En el presente caso, la nota de calificación no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basándose solamente en la oposición del colindante.

La registradora en el informe en defensa de la nota, no en la nota de calificación, relata las circunstancias que, a su juicio, llevan a la convicción sobre las dudas en la identidad de la finca, que motivaron el inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, a pesar de cumplirse todos los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 23 de febrero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.