

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

21413 *Resolución de 29 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pineda de Mar a inscribir una escritura de agrupación y donación.*

En el recurso interpuesto por don J. A. C. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Pineda de Mar, doña Marta Valls Teixidó, a inscribir una escritura de agrupación y donación.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de junio de 2023 ante el notario de Barcelona, don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, con el número 1.130 de protocolo, se procedió a la agrupación de las fincas registrales número 24.683 y 24.684 del Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, aportando representación gráfica catastral de la finca resultante de la agrupación, procediéndose a la donación de la mitad indivisa de la finca agrupada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Escritura de agrupación y donación.

Notario: Gonzalo Antonio Veciana García-Boente.

Fecha: 23/06/2023.

Protocolo: 1130/2023.

Asiento 3325 del Diario 76.

Número de entrada: 8740.

Fecha presentación: veintitrés de junio del año dos mil veintitrés.

Presentante: Veciana García-Boente, Gonzalo Antonio.

Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria–:

Hechos.

Se describe como finca resultante de agrupación una finca de 380 m2 que no coincide con el sumatorio de las fincas de que proviene, que según Registro de 378,5798 m2.

No se solicita el exceso de cabida correspondiente, si bien tampoco es factible la rectificación de la superficie de la finca ya que de los linderos resultantes del Registro resulta su medición lineal, además las fincas se formaron en virtud del expediente de Reparcelación del Sector PP5 (...).

No se aporta un Informe de Validación Gráfica Catastral Alternativa en el que se contenga la Base Gráfica Alternativa de la finca resultante de la agrupación y que debe ser coincidente con la superficie que resulta del Registro.

Fundamentos de Derecho.

Arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Art. 201.e) Ley Hipotecaria en el que se establece que cuando se trata de fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de (...).

Pineda de Mar, a veintisiete de julio del año dos mil veintitrés La registradora, Fdo: Marta Valls Teixido».

Presentada nuevamente el día 12 de marzo de 2024 dicha escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Escritura de agrupación y donación.

Notario: Gonzalo Antonio Veciana García-Boente.

Fecha: 23/06/2023.

Protocolo: 1130/2023.

Asiento 1067 del Diario 77.

Número de entrada: 3366.

Fecha presentación: doce de marzo del año dos mil veinticuatro.

Presentante: Veciana García-Boente, Gonzalo Antonio.

Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria–:

Se presenta nuevamente escritura que fue calificada negativamente por esta oficina el día 27 de julio de 2023, examinado el mismo se observa que no hay subsanación alguna, así que sigue subsistiendo el mismo defecto que la citada anterior nota de calificación, que literalmente dice:

“Hechos.

Se describe como finca resultante de agrupación una finca de 380 m2 que no coincide con el sumatorio de las fincas de que proviene, que según Registro de 378,5798 m2. No se solicita el exceso de cabida correspondiente, si bien tampoco es factible la rectificación de la superficie de la finca ya que de los linderos resultantes del Registro resulta su medición lineal, además las fincas se formaron en virtud del expediente de Reparcelación del Sector PP5 (...).

No se aporta un Informe de Validación Gráfica Catastral Alternativa en el que se contenga la Base Gráfica Alternativa de la finca resultante de la agrupación y que debe ser coincidente con la superficie que resulta del Registro.

Fundamentos de Derecho.

Arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Art. 201.e) Ley Hipotecaria en el que se establece que cuando se trata de fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.”

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de (...).

Pineda de Mar, a diecinueve de marzo del año dos mil veinticuatro La registradora, Fdo: Marta Valls Teixido».

Incorporada al título diligencia complementaria por el notario autorizante, fue objeto de nueva calificación negativa, dentro del plazo de vigencia del último asiento de presentación, de la que resultaba lo siguiente:

«Referencia.

Escritura de agrupación y donación.

Notario: Gonzalo Antonio Veciana García-Boente.

Fecha: 23/06/2023.

Protocolo: 1130/2023.

Asiento 1067 del Diario 77.

Número de entrada: 3366.

Fecha presentación: doce de marzo del año dos mil veinticuatro.

Presentante: Veciana García-Boente, Gonzalo Antonio.

Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria–:

Hechos.

Se presenta nuevamente la escritura de referencia que fue notificada por defectos subsanables en fecha 27 de julio de 2023, bajo el asiento 3325 del tomo 76 del Diario y en fecha 19 de marzo de 2024, bajo este mismo asiento,

Ahora se acompaña de diligencia extendida por el notario autorizante en fecha 11 de junio de 2024 para la protocolización de certificado emitido por el Ayuntamiento de Pineda de Mar, manifestando que del mismo resulta la coincidencia de las fincas resultantes del planeamiento con las correspondientes parcelas catastrales.

Pero ello no subsana el defecto indicado en la anterior nota de calificación que dice literalmente:

“Se describe como finca resultante de agrupación una finca de 380 m² que no coincide con el sumatorio de las fincas de que proviene, que según Registro de 378,5798 m². No se solicita el exceso de cabida correspondiente, si bien tampoco es factible la rectificación de la superficie de la finca ya que de los linderos resultantes del Registro resulta su medición lineal, además las fincas se formaron en virtud del expediente de Reparcelación del Sector PP5 (...).

No se aporta un Informe de Validación Gráfica Catastral Alternativa en el que se contenga la Base Gráfica Alternativa de la finca resultante de la agrupación y que debe ser coincidente con la superficie que resulta del Registro.”

Fundamentos de Derecho.

Arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Art. 201.e) Ley Hipotecaria en el que se establece que cuando se trata de fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.”

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de (...).

Pineda de Mar, a trece de junio del año dos mil veinticuatro La registradora, Fdo: Marta Valls Teixido».

Presentada nuevamente el día 22 de octubre de 2024, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Agrupación y donación.

Notario: Gonzalo Antonio Veciana García-Boente.

Fecha: 23/06/2023.

Protocolo: 1130/2023.

Asiento 2962 del Diario 2024.

Número de entrada: 14308.

Fecha presentación: veintidós de octubre del año dos mil veinticuatro.

Presentante: Veciana García-Boente, Gonzalo Antonio.

Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria–:

Hechos.

Se presenta nuevamente la escritura de referencia que fue notificada por defectos subsanables en fecha 27 de julio de 2023, bajo el asiento 3325 del tomo 76 del Diario y en fechas 19 de marzo de 2024 y 13 de junio de 2024 bajo el asiento 2962/2024. Examinado el mismo se observa que sigue subsistiendo el mismo defecto que la citada anterior nota de calificación de fecha 13 de junio de 2024, que literalmente dice:

“Se describe como finca resultante de agrupación una finca de 380 m2 que no coincide con el sumatorio de las fincas de que proviene, que según Registro de 378,5798 m2.

No se solicita el exceso de cabida correspondiente, si bien tampoco es factible la rectificación de la superficie de la finca ya que de los linderos resultantes del Registro resulta su medición lineal, además las fincas se formaron en virtud del expediente de Reparcelación del Sector PP5 (...).

No se aporta un Informe de Validación Gráfica Catastral Alternativa en el que se contenga la Base Gráfica Alternativa de la finca resultante de la agrupación y que debe ser coincidente con la superficie que resulta del Registro.”

Fundamentos de Derecho.

Arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Art. 201.e) Ley Hipotecaria en el que se establece que cuando se trata de fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.”

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de (...).

Pineda de Mar, a siete de enero del año dos mil veinticinco La registradora, Fdo: Marta Valls Teixidó».

Mediante diligencia, de fecha 16 de enero de 2025, se incorporaba al título certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación, y fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia.

Agrupación y donación.

Notario: Gonzalo Antonio Veciana García-Boente.

Fecha: 23/06/2023.

Protocolo: 1130/2023

Asiento 2962 del Diario 2024.

Número de entrada: 14308.

Fecha presentación: veintidós de octubre del año dos mil veinticuatro.

Presentante: Veciana García-Boente, Gonzalo Antonio.

Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable -Art. 65 Ley Hipotecaria-:

Hechos.

Se remite desde la notaria autorizante del presente documento, diligencia de incorporación [sic] de documentos de fecha 16 de enero de 2025, en la que se incorpora Certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de fecha 16 de enero de 2025, con CSV: (...).

A la vista de ello se observa:

1. Que del título no resulta que las coordenadas de la parcela son coincidentes con las que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, con indicación de su fecha, de la que por otra parte resulta una superficie no coincidente con la suma matemática de las parcelas inscritas.

2. Ahora se solicita que se inscriba el exceso de cabida declarado, pero no se justifica tal exceso, ya que las fincas de origen que ahora se agrupan, se formaron en virtud del expediente de Reparcelación del Sector PP5 (...), por lo que en este sentido sigue subsistiendo lo indicado en la anterior nota de calificación de fecha 7 de enero de 2025.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 201.1 apartado e), para la rectificación de fincas resultantes de un expediente administrativo de reorganización de la propiedad, será necesaria la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Podría también realizarse la rectificación si la administración actuante certifica que en virtud de un procedimiento de alineación y rasantes, que en su caso hubiese tenido lugar

con posterioridad al procedimiento reparcelatorio, se hubiese producido una modificación puntual de alguna de las parcelas con razón del trazado de las calles. No aportándose dicho certificado ni resultando la tramitación del procedimiento de modificación del título reparcelatorio solo cabe inscribir la agrupación con la suma matemática de las superficies iniciales que constan inscritas en el registro en virtud de dicho proceso reparcelatorio, aportando para ello la base grafica que se corresponda exactamente con dicha suma, a través de un soporte que sea directamente legible por la herramienta de bases gráficas como puede ser el Informe Catastral de Validación Grafica Frente Parcelario Catastral –IVGA–.

Fundamentos de Derecho.

Arts. 9 y 199 de la Ley Hipotecaria.

Art. 201.e) Ley Hipotecaria en el que se establece que cuando se trata de fincas resultantes de expedientes administrativos de reorganización de la propiedad, será necesaria la rectificación del título original o la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Los defectos observados se califican de subsanables, no tomándose anotación preventiva de suspensión por no solicitarse.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días desde la fecha en que se efectúe la notificación de esta calificación.

Dentro de (...).

Pineda de Mar, a once de febrero del año dos mil veinticinco La registradora, Fdo: Marta Valls Teixidó».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Barcelona número 7, doña María Álvarez García-Roves, quien, el día 14 de abril de 2025, confirmó la calificación de la registradora de la Propiedad de Pineda de Mar.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. A. C. G. interpuso recurso día 19 de mayo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

A) Documento calificado: El día 23 de junio del año 2023, el notario de Barcelona Don Gonzalo Veciana García-Boente, autorizó escritura de donación y agrupación con el número 1130 de su protocolo.

En virtud de dicha escritura don J. A. C. G. agrupó las fincas registrales 24683 y 24684 ambas del Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, y donó a su esposa, doña M. J. A. R., la mitad indivisa de la finca resultante de la agrupación. Posteriormente, en virtud de escritura declaración de obra nueva autorizada por el citado notario el día 7 de mayo de 2024, con el número 828 de su protocolo, don J. A. C. R. y doña M. J. A. R., declararon la construcción de una vivienda unifamiliar sobre la finca resultante de la agrupación.

Dichas escrituras se presentaron en varias ocasiones en el registro de la propiedad y fueron objeto de las respectivas calificaciones. Subsanaos los defectos puestos de manifiesto por el registrador en las citadas calificaciones, la escritura autorizada por el notario de Barcelona don Gonzalo Veciana García-Boente el día 23 de junio del año 2023 con el número de 1130 de protocolo fue presentada una última vez el día 22 de octubre de 2024 y calificada en la fecha once de febrero de 2025. Respecto de esta

última calificación se solicitó calificación sustitutoria correspondiendo dicha calificación sustitutoria al Registro de la propiedad de Barcelona número 7 recayendo la calificación sustitutoria el día 14 de abril de 2025, confirmando la calificación del registrador de la propiedad Registro de la Propiedad de Pineda de Mar.

B) Las calificaciones recurridas atribuyen a la escritura calificada los siguientes defectos:

1. Que del título no resulta que las coordenadas de la parcela son coincidentes con las que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica.

2. No se justifica tal exceso, ya que las fincas de origen que ahora se agrupan, se formaron en virtud del expediente de Reparcelación del Sector (...) y conforme a lo dispuesto en el artículo 201.1 apartado e), para la rectificación de fincas resultantes de un expediente administrativo de reorganización de la propiedad, será necesaria la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente.

Fundamentos de Derecho.

En cuanto al primer defecto se alega que en las escrituras antes reseñadas se ha incorporado base gráfica con coordenadas georreferenciadas coincidente con certificación catastral descriptiva y gráfica solicitándose, en ambas, que se practique la inscripción de acuerdo con la descripción declarada.

En cuanto al segundo defecto la calificación del registrador incurre en los siguientes errores:

1. No debe procederse conforme a lo establecido en el artículo 201 de la ley hipotecaria, sino que el registrador debería haber procedido de acuerdo con lo que dispone el artículo 199 de la misma.

2. El registrador incurre en un error al interpretar el artículo 201.1 apartado e) de la ley hipotecaria. Del apartado 1.e) de dicho artículo resulta que no podrá utilizarse el expediente regulado en el artículo 201 respecto de fincas resultantes de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, expropiación o deslinde. No obstante, del punto 3 b) de dicho artículo resulta que no es necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida, en los supuestos de rectificación de superficie cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de (a cabida que consta inscrita, como se da en el supuesto objeto de calificación. La diferencia de cabida entre la que consta en el registro y la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica y de la base gráfica con coordenadas georreferenciadas aportada, ambas coincidentes, es, según el propio registrador, de un metro y cuarenta y dos centímetros cuadrados (1,42 m²).

3. Por otra parte, el registrador no tiene en cuenta que se ha incorporado a la mencionada escritura una certificación del Ayuntamiento de la que resulta la coincidencia de las parcelas catastrales con las que han resultado de la reparcelación.

4. Además, el artículo 3 del Real decreto legislativo 1/2004 de 5 de marzo por el que se aprueba el texto refundido lo de la Ley del Catastro Inmobiliario establece que "3. Salvo prueba en contrario y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos." (...).

Y solicita a la Dirección General admita este recurso y disponga, si procede, la revocación de la calificación y la inscripción de la escritura calificada en el Registro».

V

Notificada la interposición del recurso a Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, notario de Barcelona, como autorizante del título calificado, presentó el siguiente escrito de alegaciones fechado el día 19 de junio de 2025:

«Respecto al primer defecto, no es correcto afirmar que del título no resulta que las coordenadas de parcela son coincidentes con las que constan en la certificación catastral descriptiva y gráfica, dado que, como puede comprobar las coordenadas georreferenciadas de las parcelas agrupadas coinciden con las coordenadas que resultan de la base gráfica aportada y las que resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela resultado de la agrupación.

Respecto al segundo defecto, se suspende la inscripción del exceso de cabida declarado por el motivo de proceder las fincas agrupadas de un procedimiento de reparcelación.

En cuanto a la inscripción del exceso de cabida es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que la a registración de un exceso de cabida es esencialmente la rectificación de un dato registral incorrecto referido a descripción de finca. Por tanto, debe llevarse a cabo dicha rectificación si es indubitado que la superficie que se pretende constatar registralmente es la realmente contenida en los linderos registrados.

A tal efecto el registrador debe calificar, en todo caso, la existencia o no de dudas en la identidad de la finca (cfr. artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria). 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.

En el caso que nos ocupa la registradora no manifiesta tener duda alguna sobre la identidad de la finca y basa su calificación negativa exclusivamente en el hecho de proceder las fincas agrupadas de un procedimiento de reparcelación.

Además, hay que tener en cuenta que en el supuesto de hecho que recoge escritura calificada, el exceso de cabida declarado es de: 0,375% de la superficie registrada, muy por debajo del 5%, que permite prescindir del procedimiento previsto en artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Por último, como ha establecido la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en resolución 23 de febrero de 2022 (que confirma la doctrina contenida en Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre de 2029), aunque la finca proceda de una reparcelación, debe admitirse la rectificación, sin cumplir las exigencias procedimentales de dicho 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».

VI

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 19 bis y 201 de la Ley Hipotecaria; 3 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de septiembre de 2017 y 19 de diciembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 18 de febrero de 2021 y 9 de marzo de 2023.

1. La escritura pública otorgada el día 23 de junio de 2023, ante el notario de Barcelona, don Gonzalo Antonio Veciana García-Boente, protocolo número 1.130, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar el mismo día, que causó el asiento de presentación número 3.225 del Diario 76, siendo suspendida su calificación por falta de presentación de los impuestos y calificada con defectos en fecha 27 de julio de 2023; en fecha 12 de marzo de 2024, fue nuevamente presentada telemáticamente bajo el asiento número 1.067 del Diario 78, siendo objeto de calificación negativa en fecha 19 de marzo de 2024, y nuevamente calificada negativamente en fecha 13 de junio de 2024. La escritura fue presentada de forma telemática por última vez el día 22 de octubre de 2024, bajo el asiento número 2.962 del Diario 2024, siendo calificada negativamente con fecha 7 de enero de 2025, y presentada diligencia de subsanación en fecha 20 de enero de 2025. Conforme al indicado título, se solicita la agrupación de las registrales 24.683 y 24.684, que arrojan una cabida total, según Registro, de 378,57 metros cuadrados, acompañándose, por medio de diligencia complementaria, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación, con una superficie, según Catastro, de 380 metros (la cual es coincidente con la suma de las dos parcelas catastrales que se correspondían con las registrales citadas). Se aporta también certificado municipal de correspondencia entre ambas fincas y parcelas catastrales.

La registradora, en sucesivas calificaciones, objeta finalmente que la suma matemática de la superficie de las fincas inscritas no coincide con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, resultando que las fincas han sido creadas en virtud de expediente administrativo de reorganización de la propiedad, por lo que considera necesario la previa tramitación del procedimiento administrativo correspondiente. Entiende que podría también realizarse la rectificación si la administración actuante certificara que, en virtud de un procedimiento de alineación y rasantes, que en su caso hubiese tenido lugar con posterioridad al procedimiento reparcelatorio, se hubiese producido una modificación puntual de alguna de las parcelas con razón del trazado de las calles. En base a lo anterior, considera que debe aportarse representación gráfica georreferenciada alternativa cuyas coordenadas arrojen una cabida coincidente con la suma inscrita de las superficies de las fincas que son objeto de agrupación.

El recurrente sostiene, en síntesis, que se ha aportado representación gráfica catastral y solicitado que se practique la inscripción conforme a la cabida que resulta de la misma; que el exceso de cabida es inferior al 5% de la cabida inscrita lo que determina, en su opinión, que debe atenderse a lo dispuesto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria y no atender a lo establecido en el artículo 201.1.e) de la referida norma, y que se ha aportado certificado municipal de correspondencia entre las fincas y las respectivas parcelas catastrales con las que guardan correspondencia y finalmente, recuerda la presunción de exactitud que la Ley otorga al Catastro Inmobiliario respecto de los datos físicos.

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

- la registral 24.683 se describe, según el Registro, como parcela de terreno para edificar número 4 del Sector PP5 de Pineda del Mar. Cuenta con una cabida inscrita de 192,3775 metros cuadrados.

- por su parte, la registral 24.684 es la parcela número 5 del mismo Sector, y cuenta con una cabida inscrita de 186,2023 metros cuadrados.

- se procede a la agrupación de ambas fincas. La suma de las cabidas inscritas es la de 378,5798 metros cuadrados.

- se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca resultante de la agrupación de la que resulta una superficie atribuida a la finca de 380 metros cuadrados.

3. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, configura la incorporación de la representación gráfica con carácter

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

Tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria, afectando por tanto a la finca resultante de una agrupación como se plantea en el presente expediente.

La novedad esencial que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, como resulta de la Resolución de 7 de septiembre de 2017, es que la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Respecto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, en los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 de la Ley Hipotecaria supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10% o alguna alteración cartográfica que no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral (cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto), fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento o del previsto en el artículo 201 para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. La Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2022 señaló que «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».

5. En el caso que ahora nos ocupa, la reparcelación de la que resulta la finca en cuestión se inscribió en el año 2002, y por tanto, cuando ya estaba vigente el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio que, con carácter general, en su artículo 3 exige que para inscribir los actos a que se refiere el artículo 1, y entre ellos, el de la reparcelación de fincas, los títulos correspondientes «se presentarán ante el Registrador para la calificación y práctica de los asientos respectivos, acompañados del plano de la finca o fincas a que afecten», y que «cuando el acto inscribible se origine en un procedimiento tramitado ante la Administración urbanística, el plano que ha de acompañar al título será el que sirva de base al acuerdo administrativo procedente (...)».

Y de manera más específica aún, el artículo 7, referido a la inscripción de los proyectos de equidistribución, exige que el título contenga el «plano de las fincas de resultado».

Por su parte, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, en la redacción que estaba vigente cuando se inscribió la reparcelación que ahora nos ocupa, ordenaba que «uno de sus ejemplares se archivará en el Registro, sin perjuicio de su incorporación a soportes informáticos. Del archivo del duplicado se tomará nota al margen del asiento correspondiente a la operación practicada y en el ejemplar archivado el registrador hará constar referencia suficiente a la finca correspondiente».

Sin embargo, en los historiales registrales de las fincas en cuestión, no consta, como debería, alusión alguna al archivo registral del plano de dicha finca de resultado.

Sí que consta, desde sus respectivas inscripciones 3.^{as}, de venta, que sus referencias catastrales son las siguientes: 4882120DG7048N0001KF, para la registral 24.683, y 4882119DG7048N0001DF, en cuanto a la finca 24.684; resultando del parcelario catastral que las citadas parcelas arrojaban unas superficies de 193 y 187 metros cuadrados, respectivamente, consecuencia del redondeo que al alza o a la baja se practica en el dato alfanumérico de la superficie consignado en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas en cuestión.

6. A mayor abundamiento, fue aportada certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Pineda del Mar en la que se manifiesta la correspondencia entre las parcelas 4 y 5 de la reparcelación (fincas 24.683 y 24.684) con las referidas referencias catastrales, las cuáles no se encuentran actualmente vigentes, por haberse practicado la agrupación catastral de las referidas parcelas, dando lugar a la que ostenta la referencia catastral 4882124DG7048N0000UD, con una superficie de 380 metros cuadrados.

7. En consecuencia, sentado lo anterior, no puede afirmarse otra cosa que la plena correspondencia entre la finca resultante de la operación de agrupación y la representación gráfica propuesta que, por tratarse de un supuesto de inscripción obligatoria de la base gráfica de la finca, se aporta junto con el título inscribible, determinando que una vez incorporada la representación gráfica a la inscripción, su consecuencia será la prevista en la Resolución de este Centro Directivo de 15 de junio de 2020, entre otras, que determina que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria); y todo ello, sin que pueda compartirse el argumento de la registradora de tener que procederse a la modificación del título administrativo de reorganización de la propiedad, pues no ha sido puesto de manifiesto por la registradora una alteración de la geometría de la finca, según resulta de los planos de la reparcelación, que deben constar archivados en el Registro, ni que se acredite por medio de certificación si la Administración actuante ha tramitado un procedimiento de alineación y rasantes, posterior a la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución, que hubiera dado lugar a una modificación puntual de alguna de las parcelas en relación con el trazado de las calles, pues en todo caso, la propia Administración ya ha certificado la plena correspondencia entre las fincas de resultado y las parcelas catastrales con las que aquéllas guardaban correspondencia.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 29 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.