

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12868** *Resolución de 5 de julio 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 tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con oposición del titular de una finca colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación solicitada para una finca resultante de agrupación.*

En el recurso interpuesto por doña N. B. P., en nombre y representación de la mercantil «Metalúrgica del Penedès, SA», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, doña Margarita María de Carlos Muñoz, por la que, tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con oposición del titular de una finca colindante, se suspende la inscripción de la georreferenciación solicitada para una finca resultante de agrupación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 26 de julio de 2021 por el notario de Vilafranca del Penedès, don Francisco Javier Ferreres Ortí, con el número 995 de protocolo, se formalizó la agrupación de dos fincas registrales propiedad de «Metalúrgica del Penedès, SA», aportando la georreferenciación catastral de cada una de ellas.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«A) Documento objeto de despacho:

Número de protocolo: 995.

Autorizante: De Vilafranca del Penedès don Francisco Javier Ferreres Ortí.

Fecha documento: veintiséis de julio de dos mil veintiuno.

B) Presentación Libro Diario:

Número de entrada: 4589.

Número de Asiento: 473/0.

Número Diario: 257.

Fecha de presentación: veintiséis de julio de dos mil veintiuno.

C) Nota/s extendida/s al margen del asiento de presentación vigente:

Nota de suspensión de calificación y de despacho: Referente al título que fue causa del asiento de presentación al que corresponde esta nota, su calificación e inscripción han sido suspendidas por las causas indicadas en la resolución emitida a tales efectos, la cual ha sido archivada en su expediente, abierto bajo su número de entrada. Vilafranca del Penedès, a 4 de agosto de 2021. Fecha de notificación: A la autoridad: el día 4 de agosto de 2021. CSV: (...).

Aportación copia y ejemplar de autoliquidación del impuesto: Aportada en el día de hoy:

a) copia del título, mediante soporte papel, de la enviada inicialmente mediante vía telemática,

que causó el asiento al que corresponde esta nota, cuya identidad de ambas es la misma, y b) ejemplar de autoliquidación por razón del impuesto correspondiente. Vilafranca del Penedès, a 24 de agosto de 2021. CSV: (...).

Prórroga asiento: Por razón de haberse aportado el documento que fue causa del asiento de presentación indicado –en su caso, con su documentación complementaria–, ha originado la prórroga de su vigencia hasta la finalización del plazo de inscripción de quince días, a contar desde el día de hoy, de conformidad con lo establecido en el artículo 18, apartado 2.º, de la Ley Hipotecaria. Vilafranca del Penedès, a 24 de agosto de 2021. CSV: (...).

Diligencia: Por razón de la apertura del procedimiento indicado en la nota anterior, se ha procedido a notificar al colindante La Xarmada, SCCL y J. A. S. L., mediante envío por correo certificado con acuse de recibo, con fecha 16 de septiembre de 2021, por así exigirlos los artículos 9 apartado b) y 199 precitado en dicha nota y sus concordantes. Vilafranca del Penedès, a 16 de septiembre de 2021. CSV: (...).

Diligencia: El día 16 de septiembre del corriente año ha sido publicada en el BOE. La comunicación a l'Ajuntament de Pacs del Penedès y La Xarmada, Sccl, don A. S. L. y posibles titulares colindantes desconocidos, de los cuales se ignoraba el lugar de notificación, del inicio del citado procedimiento. Vilafranca del Penedès, a 16 de Septiembre de 2021. CSV: (...).

Diligencia: el día 21 de septiembre del corriente año ha sido debidamente entregada la citada notificación efectuada a La Xarmada, SL. Vilafranca del Penedès, a 21 de setiembre de 2021. CSV: (...).

Diligencia: En el día de hoy, se ha presentado en esta oficina con número de entrada 6334/21 escrito suscrito por don F. A. S. P., con NIF (...), en nombre y representación de la entidad la Xarmada SCCL, titular registral de la finca 609 de Pacs del Penedès, colindante con la que es objeto de este expediente oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica comunicada, alegando que la superficie, delimitación los datos que constan actualmente en el catastro no son correcto, existiendo incluso en la actualidad un procedimiento judicial en trámite entre la sociedad titular de las fincas 884 y 610 y la 609 de su propiedad. Vilafranca del Penedès, a 15 de octubre de 2021. CSV: (...).

Cierre del Procedimiento: Habiéndose efectuado alegaciones por La Xarmada, SCCL, colindante notificado, dentro del plazo legal, con fecha 15 de octubre de 2021, se da por finalizada la tramitación del referido procedimiento denegándose la inscripción de la base gráfica pretendida. Vilafranca del Penedès, a 2 de noviembre de 2021. CSV: (...).

Nota de calificación negativa y prórroga de asiento: Con relación al documento en el referenciado: A/ Ha sido calificado de forma negativa a los efectos de su inscripción, por los hechos y fundamentos de derecho que consta en la nota extendida a tales efectos, archivada bajo su número de entrada. B/ Prórroga del asiento: Por razón de la predicha calificación se prórroga el plazo del citado asiento en sesenta días a contar desde la última de las dos notificaciones (Vid. 323 de la LH). Vilafranca del Penedès, a 2 de noviembre de 2021. CSV: (...).

Fechas de notificaciones: a) A la autoridad y b) Al interesado/presentador: el día 3 de noviembre de 2021. Vilafranca del Penedès, a 3 de noviembre de 2021. CSV: (...).

Retirado: Retirado hoy sin inscribir el documento que fue causa del asiento de presentación indicado y, en su caso, con la documentación complementaria, por así solicitarlo el presentador y bajo su responsabilidad. Vilafranca del Penedès, a 25 de noviembre de 2021. CSV: (...).

Presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa, quedando el asiento prórrogado hasta su resolución. Vilafranca del Penedès, a 3 de diciembre de 2021. CSV: (...).

Complementario: Aportado documento complementario al que fue causa del asiento de presentación referenciado: Recurso de calificación, presentado por el Ministerio de Justicia, de fecha 24 de febrero de 2022. Vilafranca del Penedès, a 28 de febrero de 2022. CSV: (...).

Complementario: Aportado documento complementario al que fue causa del asiento de presentación referenciado: Recurso de calificación, presentado por el Ministerio de Justicia, de fecha 24 de febrero de 2022. Vilafranca del Penedès, a 3 de marzo de 2022. CSV: (...).

Calificación negativa.

Recibida comunicación de la Dirección General de Seguridad Jurídica [sic] y Fe Pública de su resolución de 23 de febrero del año en curso por la que se revoca la nota de calificación precedente por "no contener la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad, basándose solamente en la oposición del colindante", la registradora que suscribe acuerda dejar sin efecto la nota de calificación anterior y llevar a cabo nuevamente la calificación del título presentado, resolviendo suspender la inscripción solicitada, en base a los siguientes,

Hechos.

Por la escritura que se califica, la sociedad Metalúrgica del Penedès, SA, como propietaria de las fincas registrales del Pcs [sic] del Penedès 610 y 884, que según el Registro tienen una cabida de 7.145,63 m<sup>2</sup> y 1.842,50 m<sup>2</sup>, respectivamente, procede a rectificar su superficie manifestando que la misma es de 7.210,62 m<sup>2</sup> y 1.842,55 m<sup>2</sup>, respectivamente, y a agrupar ambas fincas formando una sola de 9.053,17 m<sup>2</sup>.

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 Pcs del Penedès, siendo su representación gráfica georreferenciada la resultante de la agrupación de las parcelas catastrales 9102603CF8890S0001PX y 9102616CF8890S0001IX.

El día quince de octubre de dos mil veintiuno fue presentada en este Registro alegación por parte del titular colindante La Xarmada, SCCL, oponiéndose a la inscripción de la rectificación de cabida y base gráfica de la parcela resultante de la agrupación, por invasión de la finca de su propiedad, manifestando que los datos catastrales no son correctos, existiendo en la actualidad un procedimiento judicial en trámite entre la sociedad titular de la finca agrupada y la exponente en relación a esta cuestión, entendiéndose que en la parcela catastral se incluye parte de la finca de su propiedad, ya que "la línea divisoria entre ambas fincas debe situarse a una distancia constante de 1,05 metros respecto de la fachada de las edificaciones de Xarmada SCCL", aportando dictamen técnico al respecto.

A la vista de las alegaciones planteadas, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar indubitadamente la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación.

El día veintinueve de octubre de dos mil veintiuno 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 Registros 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 3 de noviembre de 2015, así como resoluciones de esta última Dirección General de 8 de febrero de 2016, 19 de abril de 2016, 9 de mayo de 2016, 5 de julio de 2016, 21 de mayo de 2018, 4 de enero de 2019, 21 de febrero de 2019 y 16 de mayo de 2019.

Dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que "b) 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. (...) la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita".

Y, por su parte, el artículo 199 del mismo cuerpo legal establece que "el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas. (...).

Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia".

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 y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación, por lo que no es posible la inscripción de la base gráfica de la misma.

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 agrupada otorgada en la escritura, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

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 de dicha modificación hipotecaria.

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

Vilafranca del Penedès, 7 de marzo de 2022.–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 la mercantil «Metalúrgica del Penedès, SA», interpuso recurso el día 5 de abril de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero. En fecha 26 de julio de 2021 la mercantil "Metalúrgica del Penedès, SA", otorgó una escritura pública ante el Notario autorizante de Vilafranca del Penedès, Don Francisco Javier Ferreres Ortí, bajo el número de su protocolo 995, mediante la cual se procedía a efectuar la agrupación de dos fincas urbanas de su titularidad con arreglo a las siguientes determinaciones:

1) En el expositivo I de la mencionada escritura notarial, se efectúa la descripción de la finca registral número 610, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, al tomo 1.600, libro 610 de Pacs del Penedès, Folio 186, inscripción 4.º y 9, la cual reza:

"Urbana. Parcela industrial situada en el Polígono único del Plan Parcial 'La Xarmada'. con frente al vial principal de acceso al mismo, en el término de Pacs del Penedès. Según el título y el registro tiene una superficie de siete mil ciento cuarenta y cinco metros sesenta y tres decímetros cuadrados, si bien según reciente medición tiene una superficie solar de siete mil doscientos diez metros con sesenta y dos decímetros cuadrados, dentro de la cual se contiene una nave industrial compuesta de planta baja solamente, de superficie construida mil seiscientos cuarenta metros cuadrados.

Linda, en junto: al norte, con el vial principal del Polígono La Xarmada y en parte con finca de Metalúrgica del Penedès, SA (antes, con el vial principal del Polígono La Xarmada y en parte don P. J. G. R. y doña C. B. B.); al sur, con fincas de la Xarmada, SCCL (antes, con vial del Plan Parcial); al este, con vial del Plan Parcial; y al Oeste, con vial del Plan Parcial y en parte con finca de Metalúrgica del Penedès, SS (antes, con finca de don P. J. G. R. y doña C. B. B., y parte con don J. A. S. L.)."

A este respecto, procede señalar que por parte del Notario autorizante de la citada escritura se incorporó la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca, obtenida por éste por vía telemática, de la que resulta una referencia catastral número 9102603 CF 8890 S 0001 PX, recogiénose en ese mismo expositivo I, la manifestación efectuada por la parte otorgante de la citada escritura conforme existe identidad entre la realidad física de la finca y la que resulta de la certificación protocolizada.

En la mencionada escritura se hace constar que la finca descrita anteriormente pertenece a la entidad mercantil "Metalúrgica del Penedès, SA", por los siguientes títulos:

a) En cuanto al terreno, por compra a don J. E. M., formalizada en escritura pública autorizada por el Notario de Vilafranca del Penedès, don Jose Membrado Martínez, el veinticuatro de diciembre de mil novecientos ochenta y ocho.

b) Y en cuanto a la construcción, por accesión industrial, según resulta de la escritura autorizada por el Notario de Vilafranca del Penedès, don Cesar Martín Núñez, el seis de noviembre de dos mil dos, con el número tres mil sesenta y ocho de su protocolo.

2) Por su parte, en el expositivo II de la mencionada escritura notarial, se efectúa la descripción de la finca registral número 884, inscrita en el Registro de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, al tomo 1.719, libro 18 de Pacs del Penedès, Folio 32, inscripciones 1.ª 2.ª y la cual reza:

"Urbana. Nave industrial situada en el Polígono único del Plan Parcial La Xarmada, con frente al vial principal de acceso al mismo, en el término municipal de Pacs del

Penedes. Consta únicamente de una planta baja que tiene una superficie construida de mil seiscientos doce metros con cincuenta decímetros cuadrados. Se encuentra construida sobre un solar que según el título y el registro tiene una superficie de mil ochocientos cuarenta y dos metros con cincuenta decímetros cuadrados, si bien según reciente medición tiene una superficie de mil ochocientos cuarenta y dos metros con cincuenta y cinco decímetros cuadrados.

Linda, en conjunto: al norte, con vial en ejecución del Plan Parcial; al sur, con finca de Metalúrgica del Penedès, SA (antes, con resto de finca matriz de que se segregó); al este, con finca de Metalúrgica del Penedès, SA (antes, con resto de finca matriz de que se segregó); y al oeste, con finca de Metalúrgica del Penedès, SA (antes, con resto de finca matriz de que se segregó)."

De igual modo, el Notario autorizante incorpora a la referida escritura pública la Certificación Catastral descriptiva y gráfica de la finca, obtenida por él mismo por vía telemática, de la que resulta una referencia catastral número 9102616 CF 8890 S 0001 IX, recogiendo en el propio expositivo II de la repetida escritura la manifestación efectuada por la parte otorgante de la escritura conforme existe identidad entre la realidad física de la finca y la que resulta de la certificación protocolizada.

Asimismo, en la mencionada escritura se hace constar que la finca descrita anteriormente pertenece a la sociedad "Metalúrgica del Penedes, SA", por los siguientes títulos:

a) En cuanto al terreno, por la segregación formalizada en escritura pública autorizada por el Notario de Vilafranca del Penedes, don Francisco Ferreres Ortí, el siete de junio de dos mil cuatro, con el número mil trescientos treinta y tres de su protocolo.

b) Y en cuanto a la construcción, por accesión industrial, según resulta de la escritura de declaración de obra nueva autorizada por el Notario de Santa Margarita y Los Monjos, Don Santiago Madrudejos Fernández, el día veintinueve de julio de dos mil cuatro, con el número mil novecientos setenta y seis de su protocolo.

3) En el apartado "otorga primero" de la escritura de constante referencia, se procede a la agrupación de las dos fincas descritas en el expositivo I, siendo las mismas colindantes entre ellas, y en consecuencia, se establece la descripción de la finca resultante de dicho acto jurídico en los siguientes términos:

"Urbana. Parcela Industrial situada en el Polígono único del Plan Parcial 'La Xarmada', con frente al vial principal de acceso al mismo, en el término de Pacs del Penedès. En su interior se encuentran las siguientes edificaciones:

a) Una nave industrial compuesta únicamente de una planta baja, con una superficie construida de 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.

Linda: al norte, con el vial principal del polígono La Xarmada; al sur, con fincas de La Xarmada, SCCL; al este, con vial del plan parcial; y al oeste, con vial del plan parcial (...)."

Segundo. Asimismo, de conformidad con el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en la citada escritura pública de agrupación de fincas se aportó e incorporó protocolizadas a la misma, las representaciones gráficas georreferenciadas, tanto de las dos fincas objeto de agrupación, como de la finca cuya agrupación se formaliza en la mencionada escritura, expedidas por el arquitecto don J. P. P.

A la vista de que se detectó la existencia de un pequeño error en la descripción de la superficie de las dos fincas que eran objeto de agrupación, en el apartado «Otorga Segundo» de la escritura, se solicitaba expresamente la toma de razón de la citada escritura en el Registro de la Propiedad, en especial el exceso de cabida de las dos fincas objeto de agrupación, en concepto de rectificación de superficie, por ser inferior a la vigésima parte de la superficie inscrita, de conformidad con el artículo 298.3 del Reglamento Hipotecario, dado que:

– Por lo que se refiere a la primera de las fincas descritas en el apartado 1 del hecho primero del presente recurso, en la descripción de dicha finca recogida en el Registro de la Propiedad se establecía una superficie de la finca de (7.145,63 m<sup>2</sup>), cuando conforme a la realidad física y jurídica extra-registral, dicha finca presentaba una superficie de (7.210,62 m<sup>2</sup>), de manera que se producía un ligero y muy reducido exceso de cabida de (64,99 m<sup>2</sup>).

– Por lo que se refiere a la segunda de las fincas descritas en el apartado 2 del hecho primero del presente recurso, en la descripción de dicha finca recogida en el Registro de la Propiedad se establecía una superficie de la finca de (1.842,50 m<sup>2</sup>), cuando conforme a la realidad física y jurídica extra-registral, dicha finca presentaba una superficie de (1.842,55 m<sup>2</sup>), de manera que se producía un ligero y muy reducido exceso de cabida de (0,05 m<sup>2</sup>).

Así las cosas, y a los efectos de obtener la concordancia entre la realidad registral y la realidad física y jurídica extra registral de la finca resultante de tal agrupación, la cual presentaba según las descripciones obrantes en el Registro de la Propiedad una superficie en conjunto y total de (8.988,13 m<sup>2</sup>), si bien según reciente medición de las fincas agrupadas dicha superficie era de (9.053,17 m<sup>2</sup>), se solicitaba la toma de razón e inscripción en el Registro de la Propiedad de ese pequeño exceso de cabida por un total de (65,04 m<sup>2</sup>), la cual suponía un ínfimo aumento de superficie respecto a la recogida en el Registro de la Propiedad del (0,72 %).

A este respecto, resulta del todo relevante destacar que las representaciones gráficas georreferenciadas aportadas a la escritura resultaban prácticamente coincidentes e idénticas respecto a las superficies resultantes de las certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas que habían sido obtenidas por el Notario autorizante, e incorporadas, asimismo, mediante su protocolización a la escritura de agrupación, debiendo resaltarse que conforme a dichas certificaciones catastrales, las fincas que eran objeto de agrupación presentaban, en cuanto:

– A la finca de referencia catastral número 9102603 CF 8890 S 0001 PX, una superficie gráfica de (7.211 m<sup>2</sup>), prácticamente equivalente a la superficie de (7.210,62 m<sup>2</sup>) que resultaba de la representación gráfica georreferenciada aportada.

– Y a la finca de referencia catastral número 9102616 CF 8890 S 0001 IX, una superficie gráfica de (1.843 m<sup>2</sup>), prácticamente equivalente a la superficie de (1.842,55 m<sup>2</sup>) que resultaba de la representación gráfica georreferenciada aportada.

Tercero. En fecha 26 de julio de 2021 se emitió por la Registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès una primera nota de calificación negativa de la inscripción de la referida escritura pública de agrupación de fincas, al considerar en sus fundamentos de derecho que:

"1.º Habiéndose presentado alegación a la base gráfica, por parte del titular registral de la 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 agrupación 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 (...)."

A este respecto, y conforme consta en la nota de calificación negativa notificada a la sociedad compareciente, en fecha 2 de noviembre de 2021, se presentó por la entidad "La Xarmada, SCCL", titular registral de la finca 609 de Pacs del Penedès, en su condición de colindante de la finca registral objeto de la escritura de agrupación, oponiéndose a la inscripción de la representación gráfica comunicada, en base a las alegaciones y documentos que se presentaron a tal efecto (...).

En la diligencia en que se recoge la presentación de las alegaciones de oposición efectuadas por dicha titular colindante de la finca registral objeto de calificación, conforme se expone en las dos notas de calificación negativa expedidas por la Registradora de la Propiedad, se hace constar que "La Xarmada, SCCL" se había opuesto a la inscripción de la representación gráfica comunicada alegando que: la superficie, delimitación, 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 884 y 610 y la 609 de su propiedad (...).

Así las cosas, y a la vista de la oposición formulada por el citado titular colindante, la Registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès emitió, inicialmente, en fecha 2 de noviembre de 2021, calificación negativa de la inscripción del documento de la escritura pública de agrupación otorgada por la mercantil compareciente, por la que se resuelve suspender la inscripción solicitada (...), en base a los hechos y fundamentos de derecho que se consignan en la misma, los cuales resultan reproducidos en el apartado 1.º del presente correlativo fáctico Tercero del recurso.

Cuarto. En fecha 3 de diciembre de 2021, la entidad mercantil compareciente interpuso el correspondiente recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y Notariado con respecto a la antedicha nota de calificación negativa emitida en fecha 2 de noviembre de 2021 por la Registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, respecto a la solicitud de inscripción de la escritura pública de agrupación de fincas, otorgada ante el Notario autorizante, don Francisco Javier Ferreres Ortí, en fecha 26 de julio de 2021, bajo el número de su protocolo 995 (...)

Asimismo, junto a dicho recurso, se adjuntaban dos resoluciones judiciales que han adquirido plena firmeza y que se encuentran revestidas con el principio general del derecho procesal y material de fuerza de cosa juzgada con respecto a la configuración y lindes de las fincas que separan a ambos titulares colindantes (ex artículos 207 y 222 LEC):

– Sentencia recaída en fecha 23 de diciembre de 2002, en el Procedimiento de Juicio de Menor Cuantía 18/2001 del Juzgado de Primera Instancia número 3 de Vilafranca del Penedès (...), 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 (...).

– Sentencia, recaída en segunda instancia, dictada en fecha 11 de noviembre de 2003 por la Sección 19 de la Audiencia Provincial de Barcelona, que confirmó la anterior sentencia de primera instancia, cuyas determinaciones resultan absolutamente claras, sin que se pueda albergar ningún resquicio de duda, con respecto al linde separador de ambas fincas colindantes (...).

Y asimismo, como complemento de tales resoluciones judiciales, cabe decir que la fijación del linde separador entre las fincas colindantes fue objeto, además, de un



procedimiento incidental de ejecución de títulos judiciales, procediéndose a través de prueba pericial judicial a fijar tal delimitación en dicho incidente, el cual finalizó por Auto judicial dictado en fecha 11 de abril de 2005 por el Juzgado de 1.ª Instancia núm. 3 de Vilafranca del Penedès (autos 244/2003 ejecución provisional de títulos judiciales que derivó en definitiva, del citado órgano judicial, quien vio las actuaciones del procedimiento de menor cuantía en ejercicio de la acción reivindicatoria de la propiedad), por el que, una vez colocados los puntales por los que discurre la valla separadora de ambas fincas, se acordó: "el archivo de las presentes actuaciones, ya que se ha dado entero cumplimiento al objeto de la ejecución (...)".

Quinto. El recurso gubernativo interpuesto por esta parte ante la Dirección General de Registros y Notariado fue resuelto definitivamente por resolución dictada en fecha 23 de febrero de 2022 por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, en virtud de la cual se acuerda "estimar el recurso y revocar la nota de calificación".

En esencia, los Fundamentos de Derecho de la mencionada resolución determinaban que:

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".

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 9102616CF8890S00011X 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 1.792 metros cuadrados, cuando se segregaron 1.973,87 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y los 9.053,17 m<sup>2</sup>, es decir, 65,04 m<sup>2</sup>.

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)."

Así pues, la resolución dictada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia efectúa un análisis detallado de la situación registral y catastral de las fincas titularidad de esta parte recurrente y del colindante opositor, como punto de partida para resolver la procedencia de la inscripción de la escritura pública de agrupación de fincas solicitada.

Por otra parte, en los Fundamentos de Derecho 3.º y 4.º, se expone la doctrina consolidada de la Dirección General de los Registros y del Notariado, con respecto, primeramente, a la admisibilidad de rectificaciones en fincas que procedan de una reparcelación, así como la procedencia del inicio del procedimiento del artículo 199 LH para la registración de algún exceso o modificación de cabida. a los efectos de valorar si "puede inscribirse la georreferenciación y la consiguiente rectificación de la descripción".

Y en un segundo término, se procede a comprobar si se cumple la doctrina de la citada Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la inscripción de representaciones gráficas, destacando especialmente los siguientes criterios y reglas de actuación a tener en cuenta:

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 2014, 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 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 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 resuelta. Por tanto, y conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, sin que 'la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción'".

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 un colindante".

f) "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 de 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 (...).

A pesar de la referida resolución dictada en fecha 23 de febrero de 2022 por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, por la que se procede a "estimar el recurso y revocar la nota de calificación", y una vez presentada nuevamente la escritura pública de agrupación de fincas para su inscripción en el Registro de la Propiedad, la Registradora ha emitido, nuevamente, en fecha 7 de marzo de 2022 nota de calificación negativa de dicha inscripción (...), en base a los siguientes

#### 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 Registros y del Notariado y del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, la resolución y/o circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, así como resoluciones de esta última Dirección General de 8 de febrero de 2016, 19 de abril de 2016, 9 de mayo de 2016, 5 de julio de 2016, 21 de mayo de 2018, 4 de enero de 2019, 21 de febrero de 2019 y 16 de mayo de 2019. Dispone el artículo 9 de la Ley Hipotecaria que 'b) Siempre que se matricule 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 (...) la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita'.

Y, por su parte, el artículo 199 del mismo cuerpo legal establece que 'el registrador solo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas colindantes afectadas (...).

Los así convocados o notificados podrán comparecer en el plazo de los veinte días siguientes ante el Registrador para alegar lo que a su derecho convenga (...). La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9.

El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, Y a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes

determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia'.

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 y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales la finca resultante de la agrupación, por lo que no es posible la inscripción de la base gráfica de la misma.

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 agrupación otorgada en la escritura, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

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 de dicha modificación hipotecaria."

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

I. (...).

III. En cuanto al fondo del asunto, se hace constar que la disconformidad con respecto a la nota de calificación negativa por la que se acuerda suspender la inscripción de la escritura pública de agrupación, otorgada ante el Notario autorizante Don Francisco Javier Ferreres Ortí, en fecha 26 de julio de 2021, bajo el número de su protocolo 995, que fue solicitada por esta mercantil compareciente, se fundamenta en base a las siguientes

Alegaciones:

Primera. Infracción de los artículos 327, en sus párrafos 10 y 11, y 328, en su párrafo 4.º, de la Ley Hipotecaria.

La nueva nota de calificación negativa emitida por la Registradora de la Propiedad a la que se hace referencia en el correlativo fáctico Sexto del presente recurso, contraviene la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia dictada en fecha 23 de febrero de 2022, por la que analizando en profundidad todos los datos registrales, catastrales y judiciales que concurren en la solicitud de inscripción de la escritura pública de agrupación de fincas referenciada en el correlativo fáctico primero (...), acordó estimar íntegramente el recurso gubernativo interpuesto por esta parte compareciente, en fecha 3 de diciembre de 2021, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (...), y en consecuencia revocar la anterior nota de calificación negativa emitida en fecha 3 de noviembre de 2021 (...) con respecto a dicha solicitud de inscripción.

A este respecto debemos reputar infringido del artículo 327, en sus párrafos 10 y 11, de la Ley Hipotecaria, por los que se establece que:

"(...) Publicada en el 'Boletín Oficial del Estado' la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los Registradores mientras no se anule por los tribunales. La anulación de aquélla, una vez firme, será publicada del mismo modo.

Habiéndose estimado el recurso el Registrador practicará la inscripción en los términos que resulten de la resolución. El plazo para practicar los asientos procedentes, si la resolución es estimatoria, o los pendientes, si es desestimatoria, empezará a contarse desde que haya transcurrido dos meses desde su publicación en el 'Boletín Oficial del Estado', a cuyo efecto, hasta que transcurra dicho plazo seguirá vigente el asiento de presentación. En caso de desestimación presunta por silencio administrativo la prórroga del asiento de presentación vencerá cuando haya transcurrido un año y un día hábil, desde la fecha de interposición del recurso gubernativo. En todo caso será preciso que no conste al Registrador interposición de recurso judicial al que se refiere el artículo siguiente (...)."

A la luz de la normativa transcrita, una vez estimado el recurso gubernativo mediante resolución expresa dictada por la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia procedía que por parte de la Registradora de la Propiedad se procediera a practicar el asiento de inscripción que había sido denegado en la nota de calificación negativa que ha resultado revocada por parte de dicha resolución, no pudiéndose practicar, como así ha sucedido, una nueva nota de calificación negativa, la cual, además, resulta, esencialmente, una reiteración de la primera nota de calificación negativa que ha sido revocada, y que, a mayor abundamiento, vuelve a denegar la inscripción solicitada, en base a los mismos argumentos y fundamentos que han quedado desestimados por la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia.

En efecto, tras una complementación de los hechos concurrentes, la cual tiene por objeto básicamente una exposición de las alegaciones formuladas por el colindante opositor, la nueva nota de calificación negativa en el apartado de fundamentos de derecho por los que se motiva la denegación de la inscripción, presenta las siguientes diferencias respecto a la anterior nota de calificación negativa que ha resultado revocada:

– Se añade la transcripción literal del apartado b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, así como diversos pasajes del artículo 199.1 del mismo cuerpo legal; preceptos a los que ya se había remitido y se había hecho invocación expresa en la primera nota de calificación negativa.

– En el apartado propiamente de los ordinales primero y segundo, donde, en realidad se consignan los motivos de denegación únicamente se aprecia como modificación de la anterior nota de calificación negativa, la añadidura del siguiente texto: '(...) y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación, por lo que (...)'

Sin perjuicio de los argumentos que se esgrimirán al respecto en el presente recurso, debe apuntarse ya de entrada que la nota de calificación negativa vuelve a ampararse en las meras alegaciones del colindante opositor, sin aportar juicio de valor alguno sobre la identidad de la finca registral y de la georreferencia gráfica catastral existentes, conforme a los datos objetivos de que dispone el Registro y que pueden extraerse de los distintos registros públicos u oficiales (ya sea del propio Registro como del Catastro, o de las Resoluciones Judiciales firmes existentes), sin que se efectúe una valoración del juicio comparativo de concordancia e identificación por el Registrador de la coincidencia entre la yuxtaposición de la georreferenciación de las dos parcelas catastrales que se

corresponden con las fincas registrales que son objeto de la agrupación contemplada en la escritura pública otorgada por esta parte.

Un juicio de valor comparativo que sí que se realiza en el Fundamento de Derecho Primero de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia, en el que se efectúa una exposición profunda y detallada de los datos registrales, catastrales de las fincas de los dos titulares colindantes, así como del expediente administrativo de reparcelación por el que se inmatricularon las mismas, y se toma en consideración las resoluciones judiciales de carácter firme recaídas con respecto al lindero separador de las mismas, procediendo además a constatar si existe coincidencia entre la finca resultante de la agrupación de dos fincas registrales titularidad de esta parte que procedían de reparcelación con la yuxtaposición de la georreferenciación de las dos parcelas catastrales, correspondientes con las fincas registrales que se agrupan.

Y de tal juicio comparativo y de concordancia que se efectúa en dicha resolución no resulta ningún tipo de duda o indicio de que pudiera producirse invasión alguna con respecto a la finca titularidad del colindante opositor, en relación a la cual también es objeto de valoración las cartografías de las parcelas catastrales que la conforman, argumentos que debemos invocar y dar por reproducidos en el presente recurso, los cuales no se han visto desvirtuados por la nueva nota de calificación negativa, sin que la misma se hubiera acomodado o ajustado debidamente a las precisiones y criterios que resultan de los mismos.

En consecuencia, la nueva nota de calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad, reafirmando plenamente en la anterior nota de calificación negativa que ha sido revocada, no puede más que considerarse como una suerte de recurso, disconformidad o impugnación subyacente, lo que en ningún caso sería viable, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 328 párrafo cuarto de la Ley hipotecaria:

'(...) Carecen de legitimación para recurrir la resolución de la Dirección General el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, el Consejo General del Notariado y los Colegios Notariales. El Notario autorizante del título o su sucesor en el protocolo, así como el Registrador de la propiedad, mercantil y de bienes muebles cuya calificación negativa hubiera sido revocada mediante resolución expresa de la Dirección General de los Registros y del Notariado podrán recurrir la resolución de ésta cuando la misma afecte a un derecho o interés del que sean titulares. El Juez que conozca del recurso interpuesto podrá exigir al recurrente la prestación de caución o fianza para evitar cualquier perjuicio al otorgante del acto o negocio jurídico que haya sido calificado negativamente (...).'

Segunda. En los hechos consignados en la nueva nota de calificación negativa expedida el día 7/3/2022 por el Registro de la Propiedad se hace constar que 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 georreferenciada la resultante de la agrupación de las parcelas catastrales 9102603CF8890S0001PX y 9102616CF8890S0001IX", como así se hace constar explícitamente en el correlativo fáctico apartado segundo de la citada nota de calificación.

Dicho correlativo fáctico resulta prácticamente idéntico al que se consignó en la anterior nota de calificación negativa, si bien en aquélla se constataba con una mayor claridad, si cabe, que en relación a la agrupación de las fincas registrales 884 y 610 de Pacs del Penedes se precisaba que: "siendo su representación gráfica georreferenciada la resultante del Catastro".

Asimismo, se establece en los fundamentos de derecho de la nota de calificación que

"(...) 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 y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden

apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación, por lo que no es posible la inscripción de la base gráfica de la misma.

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 agrupación otorgada en la escritura, conforme a lo dispuesto por la letra b) del artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

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 de dicha modificación hipotecaria (...)."

A la vista de los hechos y fundamentos de derecho que sustentan la calificación negativa de la inscripción de la base gráfica georreferenciada y por ende, de la inscripción de la agrupación otorgada en la escritura pública suscrita por la entidad mercantil "Metalúrgica del Penedès, SA" aquí compareciente, debe concluirse que se procede nuevamente, a la denegación de la inscripción solicitada por la mera oposición formulada por la titular registral de finca colindante que compareció al procedimiento a tales efectos.

Ello se desprende de la motivación 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 opositor de la existencia de una titularidad de algún derecho sobre la finca objeto del expediente que sea compatible con la titularidad dominical alegada por el solicitante de la inscripción. 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.

Tercera. Si acudimos a la regulación contemplada en el mencionado artículo 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 artículo 9.

El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En

los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de 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 nueva 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 (Apartado Diligencia de 15 de octubre de 2021), 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 cotitular 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 (artículo 9.1) de la LH por el que se establece que:

"En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al catastro una vez practicada la operación registral.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan de diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes."



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 m<sup>2</sup>) 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 este punto se debe reiterar lo establecido acertadamente en el Fundamento de Derecho Primero de la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia de fecha 23 de febrero de 2022 que revocó la primera nota de calificación negativa, por la que se constata: "(...) 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 1.792 metros cuadrados, cuando se segregaron 1.973,87 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> y los 9.053,17 m<sup>2</sup>, es decir, 65,04 m<sup>2</sup> (...).

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 el 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 artículo 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) 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 georeferenciada 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].

Finalmente, debemos también remitirnos al análisis de la configuración y cartografía de las parcelas catastrales que conforman la finca del colindante opositor que se efectúa en la propia resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Justicia de fecha 23 de febrero de 2022, por el que se constata que:

"(...) 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) (...)" (Fundamento de Derecho Primero).

Existen pues, datos objetivos resultantes de las inscripciones registrales y de las representaciones gráficas catastrales de las parcelas agrupadas de esta parte, así como de la parcela titularidad del colindante opositor, que permiten diferenciar perfectamente la configuración y confines de cada una, resultando la inexistencia de solapamiento, giro o desplazamiento de linde alguno que permita inducir a dudas sobre si se produciría una invasión de terreno de la finca colindante, estando las mismas perfectamente deslindadas y separadas en su configuración perimetral.

[Se inserta imagen].

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 artículo 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 artículo 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 artículo 198.1 de la LH preceptúa: "La concordancia entre Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extra-registral 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 artículo 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 Penedès), de superficie (7.145,63 m<sup>2</sup> y 1.842,50 m<sup>2</sup>), 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 extra-registral, 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 m<sup>2</sup>) no altera para nada esa identificación y concordancia objetivas, tratándose de una mera rectificación de la descripción literaria de ambas fincas (la número 884 con tan solo 0,05 m<sup>2</sup> y la número 610 de únicamente 64,99 m<sup>2</sup>), correspondiendo tales excesos de cabida, como decíamos, a tan solo un (0,72 %) del total de ambas fincas en su conjunto.

Cuarta. Finalmente, y no por ello menos importante, debemos significar que 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 son completamente ajenos 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.

Pero dicho cauce en la actualidad, se halla completamente agotado y ya finalizado habiendo recaído precisamente unas sentencias judiciales firmes que ya dirimieron el conflicto de dominio suscitado entre ambos propietarios, y que ahora el colindante opositor trata de reproducir y extrapolar al presente expediente de inscripción de una escritura pública de agrupación de fincas en el Registro de la Propiedad; conflicto que se resolvió a favor de esta parte recurrente, como tendremos la oportunidad de constatar en la presente alegación.

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 artículo 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 y cesación de inmisiones que ha dado lugar a la tramitación del procedimiento ordinario número 460/2019 del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Vilafranca del Penedes, 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 mayor abundamiento, debemos aportar en este punto la nueva sentencia judicial número 7/2022 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e instrucción número 1 de Vilafranca del Penedes en fecha 23 de enero de 2022, recaída precisamente en relación al procedimiento ordinario número 460/2019 al que hacía referencia el colindante opositor en sus alegaciones, resolución judicial en la que, estimándose la excepción de cosa juzgada invocada por esta parte en dicho procedimiento, se resuelve en su Fundamento de Derecho Segundo que: "(...) por todo lo expuesto, debe estimarse la excepción de cosa juzgada y, en su consecuencia, no se podrá analizar donde debe quedar ese límite, partiendo del hecho ya declarado firme de que el mismo está en dichas líneas exteriores de la pared divisoria, lo que conlleva a tener que entrar en el fondo del asunto y poder analizar si, efectivamente al ser ese el límite, existen o no unas servidumbres que deben ser negadas y unas inmisiones que deben cesar, si procede (...)".

Así pues, y 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 número 3 de Vilafranca del Penedès (...) 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 Penedes 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 Penedes, 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 Penedes, 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 Xarmadai Societat Cooperativa Catalana Limitada. Atendiendo lo anterior la conclusión de la sentencia de instancia resulta lógica y adecuada a los principios que hemos descrito, y 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 ha sido declarado por resolución judicial firme y según 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 Penedès, 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 nota de calificación negativa emitida por la Registradora determina que, para que esta parte pueda inscribir la base gráfica de la finca de su propiedad, debe instarse, o bien a un expediente de conciliación, o a un expediente notarial de deslinde, o en su caso, acudir ante los Tribunales de Justicia, cuando dicho procedimiento judicial ya se ha celebrado y el conflicto o discusión respecto a la configuración, lindes y derechos de propiedad de ambas partes colindantes ya ha sido dirimido por los órganos jurisdiccionales civiles competentes, habiendo recaído sentencia firme a tal efecto, cuya vigencia y virtualidad resulta vinculante, no sólo para las partes litigantes, sino también para todos los organismos, instituciones o administraciones que deban conocer de cualquier cuestión que atañe a tales derechos dominicales.

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 artículo 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 a 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 m<sup>2</sup>), 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 m<sup>2</sup>), los cuales

resultan de restar a la supuesta superficie de (406,70 m<sup>2</sup>) que se indica en dicho informe que se incorporó a la finca de esta parte, la menor de (223 m<sup>2</sup>) que según ésta resultaba de las sentencias, lo que nos daría una superficie total de la finca de dicho colindante de (4.623,70 m<sup>2</sup>), y por consiguiente, superior al título de dominio de la finca que ésta invoca, la cual, además, alega que debería comprender una superficie de (4.530 m<sup>2</sup>) (pág. 2 de su escrito de alegaciones).

En virtud de lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Registros y Notariado: Que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, junto con la documentación que se adjunta al mismo, y una vez evaluados los trámites necesarios; y en sus méritos, dicte resolución anulando la resolución de la nota de calificación negativa emitida en fecha 7 de marzo de 2022 por la Registradora de la Propiedad de Vilafranca del Penedès, por razón del título presentado al objeto de su despacho, consistente en la escritura pública otorgada ante el Notario autorizante Don Francisco Javier Ferreres Ortí, en fecha 26 de julio de 2021, bajo el número de su protocolo 995, por la que se procedía a efectuar una agrupación de dos fincas urbanas (fincas registrales número 610 y 884 de Pacs del Penedès), y en consecuencia, se determine la procedencia de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada aportada a dicho título, y por ende, de la agrupación de las fincas otorgada en la mencionada escritura pública.»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 8 de abril de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, entre otros extremos, hacía constar lo siguiente:

Primero. Que «estudiada la base gráfica catastral con la herramienta de bases gráficas de este Registro, superpuesta la capa del PNOA, la registradora albergó dudas acerca de la posible invasión de las parcelas colindantes por el Oeste, por los siguientes motivos:

a) Tanto las fincas objeto de agrupación como la colindante procedían de reparcelación en la que se atribuyó a la finca 610 una superficie de 10.926 m<sup>2</sup>, de los que se segregaron 1.937,87, que dio lugar a otra finca registral que nada tiene que ver con el asunto objeto de este informe, a la que le corresponde la referencia catastral 9102602CF8890S, y asimismo se segregaron 1.842,50, que dieron lugar a la registral 884, que es ahora objeto de agrupación a su matriz (finca 610), la cual había quedado con una superficie de 7.145,63 m<sup>2</sup>, correspondiendo a las dos fincas segregadas y al resto matriz las referencias catastrales 9102602CF8890S, 9102603CF8890S y 9102616CF8890S, cuya superficie catastral total es de 11.026 m<sup>2</sup> (superior en 100 m<sup>2</sup> a la cabida asignada en la reparcelación).

b) Por su parte, a la registral 609, colindante titularidad de La Xarmada, SCCL, se le atribuyó en la reparcelación la cabida de 4.530 m<sup>2</sup>, que no ha sido modificada; sin embargo, la suma de las parcelas catastrales que se corresponden con esta última finca, según el parcelario catastral, (9102601CF8890S, 9102610CF8890S, 9102611CF8890S, 9102612CF8890S, 9102613CF8890S y 9102614CF8890S) arroja una superficie de 3.304 m<sup>2</sup> (inferior en 1.226 m<sup>2</sup> a la cabida asignada en la reparcelación).

c) De la superposición de la capa del PNOA resulta la posible invasión de las parcelas catastrales titularidad de La Xarmada, SCCL al hallarse la línea divisoria por encima de edificaciones ubicadas en estas últimas».

Segundo. Que el escrito de recurso acompaña «sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 1 de Vilafranca del Penedès, el día 23 de enero de 2.022, en la que se niega la existencia de determinadas servidumbres de luces y vistas y de desagüe, entre las fincas colindantes (la del recurrente y la del alegante) de la que

resulta la afirmación de que la "línea divisoria entre ambas fincas corre desde la línea exterior de las paredes posteriores del edificio perteneciente a La Xarmada, SCCL", si bien. [sic] Esta resolución judicial no puede ser valorada en el recurso por cuanto que no pudo ser tenida en cuenta en la calificación registral. Esto no obstante, la afirmación de la sentencia viene a confirmar la postura de la registradora calificante, pues, como consta en el apartado 5.º anterior de este informe, de la superposición de la cartografía catastral a la capa cartográfica del PNOA resulta que esa línea divisoria se extiende por encima de parte de esas edificaciones, de las que se dice que constituyen la línea divisoria».

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 327 de la Ley Hipotecaria; el apartado tercero de la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2019, y Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de febrero de 2022.

1. El título ahora calificado es el mismo que fue objeto de una primera nota de calificación registral negativa de fecha 2 de noviembre de 2021, recurrida ante este Centro Directivo, y revocada por Resolución de 23 de febrero de 2022, a la cual, publicada en el «Boletín Oficial del Estado» de fecha 14 de marzo de 2022, nos remitimos en cuanto a la narración fáctica del supuesto de hecho.

Por tanto, al igual que en aquel primer recurso, se trata de decidir ahora «si es inscribible la representación gráfica (...) 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», todo ello tras la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que el titular de una finca colindante, que también procede de la citada reparcelación, ha formulado oposición.

En aquella ocasión, la primera nota de calificación negativa de fecha 2 de noviembre de 2021 se limitó a decir que «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».

Y tal primera nota de calificación fue, como decimos, revocada por la Resolución de 23 de febrero de 2022, la cual señaló que «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 (...)».

Ahora, la segunda nota de calificación, de fecha 7 de marzo de 2022, señala que «habiéndose presentado alegación a la inscripción de la base gráfica, por parte de titular registral de finca colindante, alegándose posible invasión de su propiedad y la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto, la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación, por lo que no es posible la inscripción de la base gráfica de la misma».

La entonces recurrente, vuelve a recurrir ahora contra esta segunda nota de calificación alegando que «la nueva nota de calificación negativa (...) contraviene la resolución de (...) 23 de febrero de 2022 (...) no pudiéndose practicar, como así ha sucedido, una nueva nota de calificación negativa, la cual, además, resulta, esencialmente, una reiteración de la primera nota de calificación negativa que ha sido

revocada (...) (salvo por la invocación, ahora, de una sentencia aportada por la parte que formuló oposición) (...) que no puede más que considerarse como una suerte de recurso, disconformidad o impugnación subyacente, lo que en ningún caso sería viable, de conformidad con lo preceptuado en el artículo 328 párrafo cuarto de la Ley hipotecaria».

2. En esencia, la diferencia sustancial entre la primera nota de calificación, ya revocada por este Centro Directivo, y la segunda, objeto del presente recurso estriba en que en la segunda nota de calificación se menciona «la existencia de un procedimiento judicial en curso al respecto», y se afirma que la razón de la calificación negativa no se deriva directamente del hecho de haberse presentado oposición por el titular de la finca colindante, sino de que «la registradora que suscribe alberga dudas fundadas acerca de la identidad de la finca que le impiden apreciar, indubitadamente, la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación».

3. Como cuestión previa, de carácter procedimental, debe resolverse la alegación de la recurrente conforme a la cual, tras la revocación de la primera calificación recurrida no es posible dictar una segunda, sino sólo practicar los asientos pretendidos por la recurrente.

A tal efecto debe recordarse que, como se dijo en la Resolución de 1 de marzo de 2019, la resolución de un recurso ha de hacerse «atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida» y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa «pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado». Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que «la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior».

Por tanto, debe desestimarse la alegación de la recurrente sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera.

4. Procede ahora analizar si esta segunda nota de calificación resulta o no suficientemente fundada en cuanto a las dudas expresadas en ella por la registradora.

En esta segunda nota se alude a que durante la tramitación del procedimiento del artículo 199 se ha formalizado, con fecha 15 de octubre de 2021, oposición por parte del titular de una finca registral colindante «por invasión de la finca de su propiedad, manifestando que los datos catastrales no son correctos, existiendo en la actualidad un procedimiento judicial» sobre esta cuestión.

Pero no consta acreditado la existencia de dicho procedimiento judicial, ni su identificación, contenido y objeto. Tampoco consta alegado por el opositor cuál es la porción concreta de finca que supuestamente resultaría invadida por la georreferenciación pretendida de contrario. Y la registradora no expresa en su nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, como tampoco lo hizo en la inicial de fecha 2 de noviembre de 2021, hoy ya revocada, cuáles son las razones que le llevan a dar credibilidad a esta alegación de oposición.

Sólo en su informe, emitido el día 8 de abril de 2022, aclara que «estudiada la base gráfica catastral con la herramienta de bases gráficas de este Registro, superpuesta la capa del PNOA, la registradora albergó dudas acerca de la posible invasión de las parcelas colindantes por el Oeste, por los siguientes motivos»:

a) Que la superficie catastral total supuestamente correspondiente a las fincas del promotor del expediente es superior en 100 metros cuadrados a la cabida asignada en la reparcelación e inscrita.

b) Que la superficie catastral total supuestamente correspondiente a la finca del opositor arroja una superficie inferior en 1.226 metros cuadrados a la cabida asignada en la reparcelación e inscrita.



c) Que «de la superposición de la capa del PNOA resulta la posible invasión de las parcelas catastrales titularidad La Xarmada, SCCL al hallarse la línea divisoria por encima de edificaciones ubicadas en estas últimas».

En consecuencia, esta segunda nota de calificación de fecha 7 de marzo de 2022, ahora objeto de recurso, ha de ser igualmente revocada, y por las mismas razones por la que lo fue la primera de fecha 2 de noviembre de 2021, esto es, porque «no contiene la fundamentación necesaria relativa a las dudas de identidad», y porque «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».

En efecto, no es en el informe que ha de emitirse tras la interposición del recurso, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, sino en la propia nota de calificación recurrible, donde ha de detallarse tal fundamentación, a fin de que pueda ser conocida y en su caso combatida por el interesado en vía de recurso, sin que se produzca indefensión.

5. Por razones de economía procedimental, y dadas las dilaciones que ya ha sufrido el procedimiento por causa imputable a las deficiencias formales de las dos notas de calificación recaídas, recurridas, y ya revocadas, y sin prejuzgar el hipotético contenido de un tercera nota o de una hipotética tercera Resolución de recurso contra ella, se debe expresar aquí que consultada la Sede Electrónica del Catastro, y tras superponer su cartografía con la ortofoto oficial del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea resulta lo siguiente:



Por tanto, si bien es cierto que, como dice la registradora en su informe, se aprecia «hallarse la línea divisoria por encima de edificaciones ubicadas» en la parcela catastral colindante, tal superposición visual e indiciaria es mínima, y posiblemente inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la fotointerpretada, tal como consta definido en la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la

representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Recuérdese que dicho margen de tolerancia gráfica se contempla, a los efectos, entre otros, de que «el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral», de modo que «cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente», como se prevé en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta.

En consecuencia, 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, 5 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.