

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11320 *Resolución de 10 de agosto de 2020, 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 Villafranca del Bierzo, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don F.J.S.T. y doña M.C.G.G. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Villafranca del Bierzo, doña Marta Hernández Gómez de Liaño, por la que se deniega la inscripción de una escritura de agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el 10 de octubre de 2019, ante el Notario de Ponferrada, don Rogelio Pacios Yáñez, número de protocolo 1.109, don F.J.S.T. y doña M.C.G.G., como titulares de las fincas 12.774, 12.775 y 11.177 de Camponaraya, procede a su agrupación, rectificando su descripción, aportando una representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de dicha agrupación, elaborada según informe técnico, junto con el correlativo informe de validación gráfica catastral.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo, una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Se presenta escritura de agrupación de las fincas registrales sitas en el término de Magaz de Abajo en Camponaraya, con las siguientes descripciones:

12774 Rústica –Agrario– Prado o praderas de regadío sita el término de Magaz de Abajo del Ayuntamiento de Camponaraya y sitio de (...), que tiene una superficie de tres áreas y cuarenta y siete centiáreas. Linda: Norte, F. J. G. F.; Sur, M. A. P. P.; Este, R. A. A., F. J. G. F. y M. A. P. P.; y Oeste, V. A. A. Es la parcela 862 del Polígono 32. Referencia catastral: 24036A032008620000RF.

12775 Urbana – Suelo sin edificar, sita en la Calle (...), en término de Magaz de Abajo y Ayuntamiento de Camponaraya, superficie de quinientos veinticinco metros cuadrados. Linda: Frente, calle de su situación y visto desde ésta; Derecha, F. J. G. F.; Izquierda, M. A. P. P.; y Fondo, R. A. A., M. A. P. P. y F. J. G. F. Referencia catastral: 9890016PH9199S0001EL.

Y 11177, Rústica: Finca, sita en Magaz de Abajo, Ayuntamiento de Camponaraya, compuesta por una parte rústica destinada a labor de regadío, en el paraje (...), de una superficie de ocho áreas y treinta centiáreas; y otra parte urbana, solar de una superficie de trescientos cuarenta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados, que linda todo: al Norte, camino de (...); Este, I. P. A.; Sur, camino de (...); y Oeste, A. A. P.; la rústica es la Parcela 957 del Polígono 20, si bien según Certificación Catastral, y Certificado expedido por el Ayuntamiento de Camponaraya, se corresponde con la Parcela 863 del Polígono 32, Referencia Catastral [sic]: 24036A032008630000RM; y la parte urbana, Referencia Catastral: 9890015PH9199S0001JL.

De tal forma que una vez agrupadas las tres fincas por ser colindantes pasan a tener la siguiente descripción:

Rústica y parte urbana: Terreno en forma de "L" invertida, parte de naturaleza rústica y parte urbana, sito en el término de Magaz de Abajo, del Ayuntamiento de Camponaraya, en la Calle (...). Tiene una superficie total de dos mil cincuenta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados, de los cuales la parte de terreno de naturaleza rústica se destina a prado o praderas y labor de regadío, arroja una superficie total de mil ciento sesenta y nueve metros seis decímetros cuadrados y se corresponde con la porción de finca sita al fondo de la parcela vista desde la calle de su situación; la parte de terreno naturaleza urbana, suelo sin edificar, tiene una superficie de ochocientos ochenta y seis metros veintitrés decímetros cuadrados y se corresponde con la porción de finca sita al frente vista su lindero frente por donde tiene su acceso. Linda todo el conjunto: Frente, calle (...), y visto desde ésta; Derecha, M. V. P.; Izquierda, M. A. P. P. y V. A. A.; Fondo, V. A. A. y acequia de Comunidad de regantes del Canal (...), que le separa del camino de (...).

Se acompaña representación gráfica georreferenciada alternativa de la agrupación, y se solicita la inscripción de la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 199 Lh.

De acuerdo con el art. 199.2 LH, la Registradora que suscribe procede a notificar a los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes afectadas, siendo en este caso los colindantes:

V. A. A. Recibida la notificación el 13 de diciembre de 2019.

M. A. P. P. Recibida la notificación el 19 de diciembre de 2019.

M. V. P. Recibida la notificación el 13 de diciembre de 2019.

Comunidad de Regantes del (...). Recibida la notificación el 12 de diciembre de 2019.

Ayuntamiento de Camponaraya. Recibida la notificación el 12 de diciembre de 2019.

Se procedió a publicar edicto en el BOE con fecha de 29 de noviembre de 2019 a efectos de notificar a los demás colindantes registrales desconocidos.

Colindantes que se oponen a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa:

1. Con fecha de 3 de enero de 2020 a las 12.45: se presenta en el Registro escrito de alegaciones suscrito por doña M. A. P. P.

El escrito de alegaciones presentado por doña M. A. P. P., se acompaña de un estudio técnico realizado por el ingeniero técnico en topografía don P. G. C., número de colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, del que se desprende que la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada invade la finca colindante.

2. Con fecha de 26 de diciembre de 2019 a las 11.25: se presenta en el Registro escrito de alegaciones suscrito por Parte del colindante don V. A. A., complementadas con archivo gml de representación gráfica contradictoria el 15 de enero de 2020.

El escrito de alegaciones presentado por don V. A. A., donde afirma:

- Que no está de acuerdo en ningún modo con dicho cambio.
- Que según división realizada por arquitecto técnico que se acompaña, a su finca le corresponden 912,23 m² y no los 877 m² que resultaría si se inscribiese la representación gráfica alternativa georreferenciada que se pretende.
- Que tampoco está de acuerdo en la descripción de la finca que se va a inscribir, porque no consta ni la servidumbre de paso, ni el rebaje en la acera que figura en plano que se adjunta y que por sentencia judicial debería quedar constancia y debería haber ejecutado. Se acompaña sentencia no firme de 1 de septiembre de 2014 para justificar este último extremo. Esta alegación no se tiene en cuenta para denegar la inscripción de

la identificación gráfica de la finca conforme al 199 Lh, pues no es objeto de este expediente tal pretensión.

Se acompaña de un estudio técnico realizado por el arquitecto técnico don J. A. N. V., colegiado número (...) donde se justifica la alegación manifestada, y gml recibido el 15 de enero de 2020 por email de don M. G. S. J. a las 18.43, de donde resulta que la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada invade la finca colindante.

Fundamentos de Derecho.

Según el art. 199.1 L.H.: "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción. La calificación negativa podrá ser recurrida conforme a las normas generales.

Si la incorporación de la certificación catastral descriptiva y gráfica fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, el promotor podrá instar el deslinde conforme al artículo siguiente, salvo que los colindantes registrales afectados hayan prestado su consentimiento a la rectificación solicitada, bien en documento público, bien por comparecencia en el propio expediente y ratificación ante el Registrador, que dejará constancia documental de tal circunstancia, siempre que con ello no se encubran actos o negocios jurídicos no formalizados e inscritos debidamente." En relación al artículo 199.2 de procedimiento de incorporación de base gráfica georreferenciada alternativa, que se remite al citado 199.1 Lh.

Tal y como se desprende de los informes técnicos aportados, existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante.

En consecuencia, tal y como se señala en el propio artículo 199 de la L.H., si la incorporación de la base gráfica georreferenciada alternativa fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como es el caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al art. 200 de la L.H.

Acuerdo.

La registradora abajo firmante ha decidido suspender la inscripción solicitada, al haberse observado los indicados defectos.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

No se ha practicado anotación preventiva por defecto subsanable por no haber sido solicitada.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá instar, en el plazo de quince días desde su notificación, la calificación por el Registrador sustituto que corresponda.

Según cuadro de sustituciones previsto en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el RD. 1039/ 2003 de 1 de agosto.

Contra esta calificación puede (...)

Villafranca del Bierzo. El Registrador.

Firma electrónica de la registradora.»

III

Don F.J.S.T. y doña M.C.G.G., interpusieron recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 12 de marzo de 2020 que tuvo entrada en el citado Registro el mismo día, en el que alega lo siguiente:

«Hechos:

Primero. De la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada el 10 de octubre de 2019 ante el Notario de Ponferrada (León) don Rogelio Pacios Yáñez, bajo el número 1.109 de protocolo: los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. procedieron en virtud de dicha escritura a la agrupación de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 –colindantes entre sí, con una superficie inscrita de trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (347,00 m²), quinientos veinticinco metros cuadrados (525,00 m²) y mil ciento setenta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados (1.171,50 m²), respectivamente, lo que hace una cabida total inscrita de dos mil cuarenta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados (2.043,50 m²)–, incorporando, como consecuencia de la medición actualizada del perímetro de dichas fincas registrales y que integran la finca resultante de la agrupación –de la que se practicó también medición–, la representación gráfica georreferenciada alternativa elaborada por técnico competente que recoge la superficie real del perímetro inscrito –definido por el “Muro propio” que delimita las tres fincas registrales agrupadas y las diferencia de las parcelas colindantes, permitiendo su total y plena identificación–, la cual da como resultado dos mil cincuenta y cinco metros y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²), resultando, en consecuencia, un pequeñísimo exceso de cabida de apenas once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²) respecto a la superficie resultante de la agrupación de las fincas inscritas –lo que representa un porcentaje insignificante del 0,57 por ciento de la superficie inscrita–, por lo que se procedió a dar nueva descripción a dicha finca agrupada para recoger el referido exceso de cabida, conforme al procedimiento previsto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, al no exceder del 5 por ciento de la cabida que consta inscrita, solicitando al mismo tiempo la inscripción de la base gráfica; pudiéndose verificar en los Anexos IV a VI de la escritura otorgada la plena y total identidad de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177 y su correspondencia con la representación gráfica alternativa aportada.

A. Mediante escritura otorgada ante el Notario con residencia en Ponferrada (León) don Rogelio Pacios Yáñez el día 10 de octubre de 2019, bajo el número 1.109 de protocolo, los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. procedieron a la agrupación de las siguientes fincas, como dueños en pleno dominio y con carácter ganancial de las mismas, cuya descripción literal según consta en el expositivo I de la escritura es la siguiente:

– “1. Rústica. Agrario, Prado o praderas de regadío, sita en el término de Magaz de Abajo del Ayuntamiento de Camponaraya –León– y sitio de ‘(...)’, que tiene una superficie de tres áreas y cuarenta y siete centiáreas. Linda; Norte, F. J. G. F.; Sur, M. A. P. P.; Este, R. A. A., F. J. G. F. y M. A. P. P.; y Oeste, V. A. A.

(...)

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo al Tomo 1442, Libro 119 del Ayuntamiento de Camponaraya, folio 109, finca registral número mero 12774, inscripción 1.^a

Referencia catastral. 24036A032008620000RF. Parcela 862 del polígono 32”.

– “2. Urbana. Suelo sin edificar, sita en la Calle (...), en término de Magaz de Ahajo y Ayuntamiento de Camponaraya (León), que tiene una superficie de quinientos veinticinco metros cuadrados. Linda; Frente, Calle de su situación y vista desde ésta; Derecha, F. J. G. F.; Izquierda, M. A. P. P.; Fondo, R. A. A., M. A. P. P. y F. J. G. F.

(...)

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo al Tomo 1442, Libro 119 del Ayuntamiento de Camponaraya, folio 110, finca registral número 12775. Inscripción 1.^a

Referencia catastral. 9890016PH9199S000EL”.

– “3. Finca sita en Magaz de Abajo del Ayuntamiento de Camponaraya (León), compuesta de una parte rústica destinada a labor de regadío en el paraje “(...)”, de una superficie de ocho áreas y treinta centiáreas; y otra parte urbana, solar de una superficie de trescientos cuarenta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados, que linda todo; al Norte, Camino de (...); Este, I. P. A.; Sur, camino de (...); y Oeste, A. A. P.

(...)

Registro. Inscrita en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo al Tomo 1267, Libro 87 del Ayuntamiento de Camponaraya, folio 143, finca registral número 11177, inscripción 2.^a

Referencia catastral. Se corresponde con las referencias catastrales 9890015PH9199S000JLL de urbana y 24036A032008630000RM de rústica”.

Haciéndose constar por el Notario autorizante, a los efectos de lo dispuesto en los artículos 14, 38, 41, 45 y 47 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, que dichas referencias catastrales se incorporan como identificadas, pues se corresponden con la identidad de las fincas.

Acompañándose a la escritura, como Anexos I a III, las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas correspondientes a dichas referencias.

Tales fincas habían sido adquiridas por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. en virtud de escritura de compraventa autorizada por el Notario de Ponferrada don José Pedro Rodríguez Fernández el día 27 de febrero de 2015, bajo el número 373 de protocolo.

B. Y por ser colindantes entre sí, en el otorgan primero de la escritura autorizada el 10 de octubre de 2019, los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. procedieron a su agrupación, resultando la que a continuación se describe, con la siguiente descripción coincidente con la descripción de las fincas de origen obrantes en el título de propiedad indicado:

“Terreno en forma de ‘L, invertida, parte de naturaleza rústica y parte urbana, sito en el término de Magaz de Abajo, del Ayuntamiento de Camponaraya, en la Calle (...).

Tiene una superficie total de dos mil cincuenta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados, de los cuales la parte de terreno de naturaleza rústica se destina a prado o praderas y labor de regadío, arroja una superficie total de mil ciento sesenta y nueve metros seis decímetros cuadrados y se corresponde con la porción de finca sita al fondo de la parcela vista desde la calle de su situación; la parte de terreno naturaleza urbana, suelo sin edificar, tiene una superficie de ochocientos ochenta y seis metros veintitrés decímetros cuadrados y se corresponde con la porción de finca sita al frente vista su lindero frente por donde tiene su acceso. Linda todo el conjunto: Frente, calle (...), y visto desde ésta; Derecha, I. P. A.; Izquierda, M. A. P. P. y V. A. A. (antes A. A. P.); Fondo, V. A. A. y camino de (...).”

La superficie total inscrita es, pues, de dos mil cuarenta y tres metros cincuenta decímetros cuadrados (2.043,50 m²).

C. Los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G., como se indica en el otorgan segundo de la escritura autorizada el 10 de octubre de 2019, estimaron oportuno practicar una medición actualizada del perímetro de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177, inscritas en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León), y que integran la finca resultante de la agrupación descrita –de la que se practicó también medición–. incorporándose la representación gráfica georreferenciada alternativa elaborada por el Ingeniero en Geomática y Topografía don R. C. G –coleg. n.º (...), que

recoge la superficie real del perímetro inscrito, la cual dado como resultado dos mil cincuenta y cinco metros y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²), resultando, en consecuencia, un pequeñísimo exceso de cabida de apenas once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²) respecto a la superficie resultante de la agrupación de las fincas inscritas –lo que representa un porcentaje insignificante del 0,57 por ciento de la cabida inscrita–, por lo que se procedió a dar nueva descripción a dicha finca agrupada para recoger el referido exceso de cabida, conforme al procedimiento previsto en el artículo 201.3.b) de la Ley Hipotecaria, al no exceder del 5 por ciento de la cabida que consta inscrita, siendo la nueva descripción, actualizados también los linderos según el Catastro, la que sigue: “Terreno en forma de “L” invertida, parte de naturaleza rústica y parte urbana, sito en el término de Magaz de Abajo, del Ayuntamiento de Camponaraya, en la Calle (...).

Tiene una superficie total de dos mil cincuenta y cinco metros veintinueve decímetros cuadrados, de los cuales la parte de terreno de naturaleza rústica se destina a prado o praderas y labor de regadío, arroja una superficie total de mil ciento sesenta y nueve metros seis decímetros cuadrados y se corresponde con la porción de finca sita al fondo de la parcela vista desde la calle de su situación; la parte de terreno naturaleza urbana, suelo sin edificar, tiene una superficie de ochocientos ochenta y seis metros veintitrés decímetros cuadrados y se corresponde con la porción de finca sita al frente vista su lindero frente por donde tiene su acceso. Linda todo el conjunto: Frente, calle (...), y visto desde ésta; Derecha, M. V. P.; Izquierda, M. A. P. P. y V. A. A.; Fondo, V. A. A. y acequia de Comunidad de regantes del Canal (...), que le separa del camino de (...).

Haciéndose constar, también, que, como consecuencia de la agrupación de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177. la finca resultante queda gravada, como predio sirviente, con servidumbre permanente de paso de personas y vehículos concretada en una franja de una anchura de cuatro metros (4,00 m), que discurre por el lindero izquierda de frente a fondo, a favor la parcela 861 del polígono 32, que es predio dominante. Y ello, según resulta de la Sentencia n.º 112/2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ponferrada en el procedimiento ordinario n.º 160/2012.

D. A los efectos anteriores, como se indica en el otorgan tercero de la escritura autorizada el 10 de octubre de 2019, los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. hicieron entrega al Notario autorizante de la siguiente documentación para su incorporación:

- La representación gráfica georreferenciada alternativa (Anexo IV) correspondiente a las referidas fincas registrales que conforman la finca resultante de agrupación.

- Este Anexo IV se corresponde con el plano n.º 1 “Planta de fincas matrices”, en el que se contiene el levantamiento topográfico de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 objeto de agrupación, pudiéndose comprobar que el perímetro de dichas fincas está definido por el muro existente –señalado como “Muro propio”–, que constituye la línea divisoria con las fincas colindantes, permitiendo su total y plena identificación.

- La representación gráfica georreferenciada alternativa (Anexo V) correspondiente a la finca resultante de la agrupación, con expresión del recinto o perímetro de la misma, si bien expresando, lógicamente, la superficie real resultante de la citada georreferenciación.

Este Anexo V se corresponde con el plano n.º 2 “Agrupación”, en el que se contiene el levantamiento topográfico de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177, pudiéndose comprobar también que el perímetro de dicha finca está definido por el muro existente –señalado como “Muro propio”–, que constituye la línea divisoria con las fincas colindantes, permitiendo su total y plena identificación.

- La transcripción del archivo GML que contiene las mencionadas coordenadas georreferenciadas (Anexo VI) y el informe de validación catastral de resultado negativo. con CSV (...) (Anexo VII).

El Anexo VI se corresponde con el plano n.º 3 “Superposición de la agrupación con la cartografía catastral”, en el que puede verificarse también la plena y total identidad de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177 y su

correspondencia con la representación gráfica alternativa, de la que resulta una superficie para la finca agrupada de dos mil cincuenta y cinco metros y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²). Arrojando la suma de la superficie de las referencias catastrales –con las que se identifican las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 objeto de agrupación– y que consta en las certificaciones incorporadas a la escritura un total de dos mil sesenta y siete metros cuadrados (2.067,00 €), lo que confirma la identidad y correspondencia reseñadas.

– Y en relación con el resultado negativo obtenido de la validación catastral efectuada, el certificado –protocolizado– expedido por doña M. J. V. R., Secretaria del Ayuntamiento de Camponaraya, de fecha 6 de septiembre de 2019, en el que se detalla que las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177, que integran la finca agrupada, con las coordenadas georreferenciadas que se indican en la representación gráfica alternativa reseñada y con informe de validación gráfica catastral CSV (...), no ocupa suelo de titularidad pública (Anexo VIII).

E. Por último, en el otorgan cuarto de la escritura autorizada el 10 de octubre de 2019, los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. solicitan expresamente de la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad la incorporación a la inscripción de la finca resultante de la agrupación de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 –inscritas en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León)– la representación gráfica georreferenciada de la misma, conforme a lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; a cuyo efecto manifestaron que las coordenadas georreferenciadas de dicha parcela, tras la agrupación efectuada en la escritura, son las que resultan de la representación gráfica georreferenciada alternativa incorporada a la misma.

Segundo. De la nota de calificación emitida por la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León): la nota de calificación dictada no desvirtúa el contenido de la representación gráfica alternativa que se ha aportado, sin que se motiven tampoco suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir a la Ilustre Sra. Registradora, que apoya su calificación negativa en la simple y mera oposición de dos colindantes catastrales –doña M. A. P. P. y don V. A. A.–, que se han limitado a alegar una supuesta invasión parcial de sus parcelas catastrales –que no figuran inscritas–, sin aportar ninguna prueba escrita ni ningún otro elemento probatorio de su derecho; oposición, que, como ha reiterado esa Dirección General –y analizaremos en los fundamentos de derecho–, no es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca; debiéndose tener en cuenta, además, que ninguna de las fincas colindantes figura inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la manifestación de “... la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas” es igualmente errónea.

A. Presentada dicha escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica en el Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León), con fecha 6 de febrero de 2020 se emite nota de calificación, que fue notificada al presentador del documento –el Letrado del Ilustre Colegio de Abogados de L. C. H. S. P., coleg. n.º (...), con D.N.I./N.I.F. (...), el día 13 de ese mismo mes, mediante correo administrativo con acuse de recibo, en su domicilio profesional de la calle (...).

Después de reproducir la descripción de las fincas registrales objeto de agrupación y la resultante de dicha agrupación –señalando que se acompaña a la escritura representación gráfica georreferenciada alternativa de la agrupación y que se solicita la inscripción de la misma conforme a lo dispuesto en los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria–, se indica en dicha nota de calificación que “De acuerdo con el art. 199.2 LH. la Registradora que suscribe procede a notificar a los titulares catastrales y registrales de las fincas colindantes afectadas, siendo en este caso los colindantes:

V. A. A. Recibida la notificación el 13 de diciembre de 2019.

M. A. P. P. Recibida la notificación el 19 de diciembre de 2019.

M. V. P. Recibida la notificación el 13 de diciembre de 2019.
Comunidad de Regantes del (...). Recibida la notificación el 12 de diciembre de 2019.

Ayuntamiento de Camponaraya. Recibida la notificación el 12 de diciembre de 2019.

Se procedió a publicar edicto en el BOE con fecha de 29 de noviembre de 2019 a efectos de notificar a los demás colindantes registrales desconocidos”.

Debiendo advertirse aquí, como primera cuestión que los colindantes referidos son, únicamente, titulares catastrales. La nota de calificación en ningún caso refiere que haya fincas registrales colindantes –y así lo han reconocido los propios oponentes–, por lo que no existen titulares registrales colindantes.

Según la nota de calificación, los colindantes –catastrales– que se oponen a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada alternativa son dos: doña M. A. P. P. don V. A. A.

Doña M. A. P. P., como puede comprobarse en la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica que aquí nos ocupa –otorgada el día 10 de octubre de 2019– y así consta en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que, como Anexos I a III, se incorporaron a dicha escritura, es la titular catastral de las parcelas con referencias números 9890017PH9199S0001SL de urbana (parcela 17) y 24036A032008600000RL de rústica (parcela 860), situadas al oeste o izquierda entrando de las fincas registrales 12.775 (referencia catastral 9890016PH9199S0001EL de urbana, parcela 16) y 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862), que se agruparon por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. junto con la finca registral 11.177.

Mientras que don V. A. A. es el titular catastral de la parcela con referencia rústica número 24036A032008610000RT (parcela 861), situada al fondo de la finca registral 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) y oeste de la registral 11.177 (en la que se comprende la referencia catastral 24036A032008630000RM de rústica, parcela 863), que se agruparon por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. junto con la finca registral 12.775.

Limitándose la nota de calificación emitida por la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad a señalar lo siguiente:

– En lo que respecta a doña M. A. P. P., se indica que “Con fecha de 3 de enero de 2020 a las 12.45: se presenta en el Registro escrito de alegaciones suscrito por doña M. A. P. P.”, que “... se acompaña de un estudio técnico realizado por el ingeniero técnico en topografía don P. G. C., número de colegiado (...) del Colegio Oficial de Ingeniería Geomática y Topografía, del que se desprende que la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada invade la finca colindante”.

La nota de calificación –como veremos con detalle en el hecho tercero– no alude a ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse doña M. A. P. P. Y tampoco se alude a ninguna inscripción registral, pues las fincas de las que la oponente dice ser dueña no figuran inscritas.

Y en lo que respecta a don V. A. A., se indica que “Con fecha de 26 de diciembre de 2019 a las 11.25: se presenta en el Registro escrito de alegaciones suscrito por Parte del colindante don V. A. A., complementadas con archivo gml de representación gráfica contradictoria el 15 de enero de 2020”. La nota de calificación transcribe el escrito de alegaciones presentado por el Sr. A. A., en el que éste se limita a afirmar que “... no está de acuerdo en ningún modo con dicho cambio” y que “... según división realizada por arquitecto técnico que se acompaña a su finca le corresponden 912,23 m² y no los 877 m² que resultaría si se inscribiese la representación gráfica alternativa georreferenciada que se pretende”.

La nota de calificación refiere que “Se acompaña de un estudio técnico realizado por el arquitecto técnico don J. A. N. V., colegiado número (...) donde se justifica la alegación manifestada, y gml recibido el 15 de enero de 2020 por email de don M. G. S. j. a

las 18.43, de donde resulta que la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada invade la finca colindante”.

Como en el caso anterior –y así lo analizaremos con detalle en el hecho cuarto–, la nota de calificación tampoco alude a ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse don V. A. A. Y tampoco se alude a ninguna inscripción registral, pues la finca de la que el oponente dice ser dueño no figura inscrita.

B. En sus fundamentos de derecho, la nota de calificación se limita a transcribir el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Para señalar a continuación que “Tal y como se desprende de los informes técnicos aportados, existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante” y que “En consecuencia, tal y como se señala en el propio artículo 199 de la L.H., si la incorporación de la base gráfica georreferenciada alternativa fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como es el caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al art. 200 de la L.H.”.

Como puede comprobarse en la nota de calificación, la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad en ningún caso desvirtúa el contenido de la representación gráfica alternativa aportada, sin que tampoco se motiven suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir a la Ilustre Sra. Registradora, debiéndose reiterar, además, que ninguna de las fincas colindantes figura inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la manifestación de “...la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas” es igualmente errónea –dicho, nuevamente, con los debidos respetos y consideración–.

La Ilustre Sra. Registradora apoya su calificación negativa en la simple y mera oposición de dos colindantes catastrales –doña M. A. A. P. y don V. A. A.–, que se han limitado a alegar una supuesta invasión parcial de sus parcelas catastrales –que no figuran inscritas–, sin aportar ninguna prueba escrita ni ningún otro elemento probatorio de su derecho.

Oposición, que, como ha reiterado esa Dirección General –y así lo analizaremos en los fundamentos de derecho–, no es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

Tercero. De la oposición formulada por la titular catastral colindante doña M. A. P. P., con las alegaciones formuladas no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse la oponente; no se acompaña ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita que permita verificar si la cartografía aportada por la oponente se corresponde o no con las fincas de las que dice ser dueña, pero no justifica, omitiéndose la necesaria identificación de dichas fincas y su correspondencia con el título de propiedad; tampoco se aporta ningún dato registral, lo que confirma que las fincas de las que dice ser propietaria la oponente no figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, evidenciándose con ello también el error de la nota de calificación cuando refiere que “... existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante”; pero no solo no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que la oponente pretende arrogarse, sino que la propia realidad física resulta incontestable en el sentido de que no se ha producido ninguna invasión de fincas, razón por la que el informe técnico que se acompaña por la oponente tampoco incorpora ningún levantamiento topográfico; pudiéndose comprobar en los Anexos III y IV de la escritura otorgada que las fincas registrales 12.775 (referencia catastral 9890016PH9199S0001EL de urbana, parcela 16) y 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) –que se agruparon junto con la finca registral 11.177– están delimitadas físicamente en su colindancia con las parcelas con referencias 9890017PH9199S0001SL de urbana (parcela 17) y 24036A032008600000RL de rústica (parcela 860), situadas a su izquierda u oeste –y de las que dice ser dueña la oponente–, mediante “Muro propio”, lo que permite la total y plena identificación de las fincas; el informe técnico aportado por la oponente ignora, en cambio, la realidad física existente, pues la delimitación que realiza

de las fincas de las que la oponente dice ser dueña rebasa el muro –"Muro propio" así identificado en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte–, que, como elemento físico delimitador, no puede ser desconocido, dándose en el referido informe técnico un "bocado" muy sustancial –y sin justificación alguna– a las fincas registrales 12.775 y 12.774 objeto de agrupación.

A. Con fecha 20 de febrero pasado, se emite por la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad certificación relativa a las alegaciones formuladas –de la que se hizo entrega a los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G.–, habiéndose comprobado que, en lo que hace referencia a las alegaciones presentadas por doña M. A. P. P., únicamente se ha aportado un informe técnico elaborado por el Ingeniero Técnico en Topografía don P. G. C., cuyo autor se limita a señalar que "He realizado el trabajo de mi competencia profesional correspondiente al levantamiento topográfico de 2 parcelas situada en la (...) en Magaz de Abajo T.M de Campo naraya–León, el citado trabajo ha sido aprobado, previamente por la propietaria doña M. A. P. P. Con los datos de este levantamiento, se ha realizado una cartografía detalle de la zona y se ha superpuesto sobre la cartografía catastral y se ha calculado la situación real de las propiedades", manifestando el perito –sin justificación de ningún tipo– que "La superficie real de la parcela 9890017PH9199S0001SL es de 675 m² y de la parcela 24036A032008600000RL es de 1.643 m²".

Dicho informe, como puede comprobarse, omite los fundamentos técnicos en base a los cuales realiza el levantamiento topográfico –que tampoco aporta– y la cartografía que, posteriormente, superpone sobre la cartografía catastral.

B. Como puede comprobarse, con las alegaciones formuladas no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse doña M. A. P. P. No se acompaña ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita que permita verificar si la cartografía aportada por la oponente se corresponde o no con las fincas de las que dice ser propietaria, pero no justifica, omitiéndose la necesaria identificación de dichas fincas y su correspondencia con el título de propiedad.

El informe técnico aportado alude a que las referencias catastrales afectadas son los números 9890017PH9199S0001SL y 24036A032008600000RL, pero, insistimos, no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse la oponente. Tampoco se aporta ningún dato registral, lo que confirma que las fincas de las que dice ser propietaria la oponente no figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, evidenciándose con ello también el error de la nota de calificación cuando refiere que "... existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante".

Según el informe técnico que se ha aportado por la oponente, la "... superficie real de la parcela 9890017PH9199S0001SL es de 675 m²", cuando el actual parcelario catastral, como puede comprobarse –y silencia el autor del informe–, asigna a esta parcela una superficie de cuatrocientos noventa y siete metros cuadrados (497,00 m²), sin que se justifique en ningún caso esta sustancial diferencia de cabida, de ciento setenta y ocho metros cuadrados (178,00 m²), que representaría un exceso de casi el 36 por ciento.

El informe aportado por la oponente dice también que la superficie real "... de la parcela 24036A032008600000RL es de 1.643 m²", cuando el actual parcelario catastral, como puede comprobarse –y silencia también el autor del informe–, asigna a esta parcela una superficie de mil ciento cuarenta metros cuadrados (1.140,00 m²), sin que se justifique tampoco esta sustancial diferencia de cabida, de quinientos tres metros cuadrados (503,00 m²), que representaría un exceso de más del 44 por ciento.

Resultando absolutamente incongruente que se manifieste en el informe técnico aportado que "... la representación gráfica de las propiedades de D. F. J. S. y u mujer, no se corresponde con la realidad física de las mismas, y que con esta representación gráfica se ocupa una porción de superficie propiedad de mi cliente, tal y como se refleja en el plano y los archivos georreferenciados".

Debe advertirse que doña M. A. P. P. no ha iniciado ningún expediente rectificativo en el Catastro.

C. Por la oponente no solo no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse, sino que la propia realidad física a la que se alude en el informe que aporta resulta incontestable en el sentido de que no se ha producido ninguna invasión de fincas, razón por la cual el informe técnico que se acompaña por la oponente tampoco incorpora ningún levantamiento topográfico.

La realidad física, insistimos, es incuestionable.

Como vimos en el hecho primero, a la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. se acompaña, como Anexo IV, la representación gráfica georreferenciada alternativa correspondiente a las fincas registrales que conforman la finca resultante de agrupación. Y, como puede comprobarse en el plano n.º 1 “Planta de fincas matrices”, las fincas registrales 12.775 (referencia catastral 9890016PH9199S0001EL de urbana, parcela 16) y 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) –que se agruparon junto con la finca registral 11.177– están delimitadas físicamente en su colindancia con las parcelas con referencias números 9890017PH9199S0001SL de urbana (parcela 17) y 24036A032008600000RL de rústica (parcela 860), situadas a su izquierda u oeste –y de las que dice ser dueña la oponente–, mediante “Muro propio”, lo que permite la total y plena identificación de las fincas. Y así aparece también reflejado en el plano n.º 2 “Agrupación”, que se acompaña como Anexo V, correspondiente a la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resultante de la agrupación con expresión del recinto o perímetro de la misma, si bien expresando, lógicamente, la superficie real resultante de la citada georreferenciación.

Por lo que no se sostiene en ningún caso la manifestación realizada en el informe técnico aportado por la oponente, según la cual, “... con esta representación gráfica se ocupa una porción de superficie propiedad de mi cliente”. Nada hay que soporte esa manifestación, que solo recoge la voluntad de quien ha solicitado el informe.

Las fincas que dibuja el informe técnico aportado por la oponente no tienen apoyo en ninguna prueba escrita que pudiera justificar el derecho que doña M. A. P. P. pretende arrogarse. La realidad física no es otra que la que identifica la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada como Anexos IV y V a la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G.

Se trata, por lo tanto, de una oposición absolutamente arbitraria e injustificada.

El informe técnico aportado por la oponente incorpora, como plano n.º 1 y único, lo que dice ser equivocadamente el plano real georreferenciado de las parcelas, en el que dibuja a su libre arbitrio las fincas de las que doña M. A. P. P. dice ser dueña sin aportar ninguna prueba escrita de su derecho, ignorándose, además, en el referido informe técnico la realidad física existente, pues la delimitación que realiza de las fincas de las que la oponente dice ser dueña rebasa el muro –“Muro propio” así identificado en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte–, que, como elemento físico delimitador, no puede ser desconocido, dándose en el referido informe técnico un “bocado” muy sustancial –y sin justificación alguna– a las fincas registrales 12.775 (referencia catastral 9890016PH9199S0001EL de urbana, parcela 16) y 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862), que figuran ya inscritas a favor de los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G.

El muro –“Muro propio” así identificado en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte– define claramente la realidad física.

Cuarto. De la oposición formulada por el titular catastral colindante don V. A. A.: con las alegaciones formuladas no se aporta tampoco ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse el oponente; no se acompaña ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita que permita verificar si la cartografía catastral aportada por el oponente se corresponde o no con la finca de la que dice ser dueño, pero no justifica, omitiéndose la necesaria identificación de dicha finca y su correspondencia con el título

de propiedad; tampoco se aporta ningún dato registral, lo que confirma que la finca de la que dice ser propietario el oponente no figura inscrita en el Registro de la Propiedad, evidenciándose con ello también el error de la nota de calificación cuando refiere que "... existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante"; pero no solo no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que el oponente pretende arrogarse, sino que la propia realidad física resulta incontestable en el sentido de que no se ha producido ninguna invasión de fincas, razón por la que el informe técnico que se acompaña por el oponente tampoco incorpora ningún levantamiento topográfico; pudiéndose comprobar en los Anexos III y IV de la escritura otorgada que las fincas registrales 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) y 11.177 (en la que se comprende la referencia catastral 24036A032008630000RM de rústica, parcela 863) –que se agruparon junto con la finca registral 12.775– están delimitadas físicamente en su colindancia con la parcela con referencia número 24036A032008610000RT, situada al fondo y oeste de las mismas –y de la que dice ser dueño el oponente–, mediante "Muro propio", lo que permite la total y plena identificación de las fincas; el oponente acompaña, como único argumento, la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales correspondiente a la referencia rústica número 24036A032008610000RT, que asigna a dicha parcela una superficie –errónea– de novecientos doce metros cuadrados (912,00 m²).

A. En la certificación emitida por la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad de fecha 20 de febrero pasado, constan también las alegaciones formuladas por don V. A. A.

El oponente dice ser "... propietario de la finca catastral 24036A0320086J0000RT, Polígono 032 Parcela 00861 (...) de Magaz de Abajo (Camponaraya)", sin que se aporte, como en el caso anterior, ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita del derecho que pretende arrogarse en este caso don V. A. A. omitiéndose la necesaria identificación de la finca de la que el Sr. A. A. dice ser dueño y su correspondencia con el título de propiedad.

No se acompaña ninguna prueba escrita del derecho que permita verificar si la cartografía catastral aportada por el oponente se corresponde o no con la finca de la que dice ser dueño, pero no justifica.

Tampoco se aporta ningún dato registral, lo que confirma que la finca de la que dice ser propietario el oponente no figura inscrita en el Registro de la Propiedad, evidenciándose con ello también el error de la nota de calificación cuando refiere que "... existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante".

B. Por el oponente no solo no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse, sino que la propia realidad física resulta incontestable en el sentido de que no se ha producido ninguna invasión de fincas, razón por la que el informe técnico que se acompaña por el oponente tampoco incorpora ningún levantamiento topográfico.

La realidad física, insistimos, es incuestionable.

Como vimos antes. a la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G. se acompañó, como Anexo IV, la representación gráfica georreferenciada alternativa correspondiente a las fincas registrales que conforman la finca resultante de agrupación. Y, como puede comprobarse en el plano n.º 1 "Planta de fincas matrices", las fincas registrales 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) y 11.177 (en la que se comprende la referencia catastral 24036A032008630000RM de rústica, parcela 863) –que se agruparon junto con la finca registral 12.775– están delimitadas físicamente en su colindancia con la parcela con referencia número 24036A032008610000RT, situada al fondo y oeste de las mismas –y de la que dice ser dueño el oponente–, mediante "Muro propio", lo que permite la total y plena identificación de las fincas. Y así aparece también reflejado en el plano n.º 2 "Agrupación", que se

acompaña como Anexo V, correspondiente a la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca resultante de la agrupación, con expresión del recinto o perímetro de la misma, si bien expresando, lógicamente, la superficie real resultante de la citada georreferenciación.

La finca que dibuja el oponente no tiene apoyo en ninguna prueba escrita que pudiera justificar el derecho que don V. A. A. pretende arrogarse. Y la realidad física no es otra que la que identifica la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada como Anexos IV y V a la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G.

Se trata, por ello también, de una oposición absolutamente arbitraria e injustificada.

El oponente ignora, además, la realidad física existente, pues la delimitación que realiza de la finca de la que dice ser dueño rebasa el muro –“Muro propio” así identificado en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte–, que, como elemento físico delimitador, no puede ser desconocido.

El muro –“Muro propio” así identificado en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte– define claramente la realidad física.

C. El oponente acompaña, como único argumento, la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales correspondiente a la referencia número 24036A032008610000RT, que asigna a dicha parcela una superficie –errónea– de novecientos doce metros cuadrados (912,00 m²).

El oponente alega que “Según división realizada por un arquitecto técnico (que se acompaña) y estando de acuerdo en dicha división. el anterior propietario de la finca que adquirió D. F. J. S., a mi finca le corresponde 912,23 m². y según consta en la oficina catastral por los documentos presentados en su momento”. Dicho plano, como puede comprobarse, no hace sino reproducir la delimitación perimetral que contiene el Catastro y así puede comprobarse en el mismo en cuanto a las fincas registrales 12.774 y 12.775 objeto de agrupación:

– Que la parcela con referencia catastral rústica número 24036A032008620000RF (parcela 862) –registral 12.774– figura con una superficie de trescientos cuarenta y seis metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (346,75 m²), coincidente con la superficie catastral de trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (347,00 m²) –el Catastro no emplea decimales, por lo que las superficies se redondean–, siendo ésta la superficie que consta inscrita en el Registro.

Y que la parcela con referencia catastral urbana número 9890016PH9199S0001EL (parcela 16) –registral 12.775– figura con una superficie de quinientos veinticuatro metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (524,88 m²), coincidente con la superficie catastral de quinientos veinticinco metros cuadrados (525,00 m²) –el Catastro no emplea decimales, por lo que las superficies se redondean–, siendo ésta también la superficie que consta inscrita en el Registro.

Los alegatos del oponente se limitan, pues a la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales correspondiente a la referencia número 24036A032008610000RT, en la que asigna a dicha parcela una superficie –errónea– de novecientos doce metros cuadrados (912,00 m²).

El oponente, insistimos, no acompaña ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita de su derecho que permita verificar si la cartografía catastral que aporta se corresponde o no con la finca de la que dice ser propietario, omitiéndose la necesaria identificación de la finca y su correspondencia con el título de propiedad.

D. Y prueba de la oposición arbitraria que se ha realizado, el oponente señala que “Tampoco está de acuerdo en la descripción de la finca que se va a inscribir porque no consta ni la servidumbre de paso, ni el rebajo en la acera que figura en dicho plano que se adjunta y que por sentencia judicial debería quedar constancia y debería haber ejecutado”, en alusión a la Sentencia dictada el 1 de septiembre de 2014 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ponferrada en el procedimiento ordinario n.º 160/ 2012.

Manifestación igualmente inconsistente, pues en la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada el 10 de octubre de 2019, en el expositivo 1.º, al describirse las fincas registrales 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) y 12.775 (referencia catastral 9890016PH9199S0001EL de urbana, parcela 16), en el apartado “Cargas”, como puede comprobarse, se hace alusión expresa a dicha servidumbre de paso en los términos establecidos en la Sentencia judicial; y en el otorgan tercero al describirse la finca agrupada –con la solicitud de inscripción de la base gráfica–, en el apartado “Cargas” se recoge también que, como consecuencia de la agrupación de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177, la finca resultante queda gravada, como predio sirviente, con servidumbre permanente de paso de personas y vehículos concretada en una franja de una anchura de cuatro metros (4,00 m), que discurre por el lindero izquierda de frente a fondo, a favor la parcela 861 del polígono 32, que es predio dominante, todo ello, según resulta de la Sentencia n.º 112/2014 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ponferrada en el procedimiento ordinario n.º 160/2012.

Quinto. De la plena y total identidad de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177 y su correspondencia con la representación gráfica alternativa aportada: la finca resultante de la agrupación, considerando las cabidas inscritas de las tres fincas registrales agrupadas, arroja, como se describe en el otorgan primero de la escritura, una superficie total de dos mil cuarenta y tres metros cincuenta decímetros cuadrados (2.043,50 m²); justificándose en el otorgan segundo que la medición actualizada del perímetro de las tres fincas registrales –12.774, 12.775 y 11.177– y que integran la finca resultante de la agrupación, según la representación gráfica georreferenciada alternativa que se ha aportado, arroja una superficie real de dos mil cincuenta y cinco metros cuadrados y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²), lo que supone una diferencia insignificante de apenas once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²), representando un exceso de cabida con respecto a la superficie inscrita del 0,57 por ciento; todo lo cual permite la plena y total identificación de la finca agrupada y su correspondencia con las tres fincas registrales objeto de agrupación, por lo que no puede existir ninguna duda sobre la correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por esta parte y las tres fincas registrales –12.774, 12.775 y 11.177– que han sido objeto de agrupación, refiriéndose a la misma porción del territorio.

A. En el plano n.º 3 “Superposición de la agrupación con la cartografía catastral”, adjunto como Anexo VI a la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G., puede comprobarse, como hemos visto, la identidad de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177 y su correspondencia con la representación gráfica alternativa. Tal es así, insistimos, que la diferencia con respecto a la superficie inscrita es pequeñísima, de tan solo once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²), lo que representa un exceso de cabida con respecto a la superficie inscrita del 0,57 por ciento, absolutamente insignificante.

En el expositivo I de la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica, autorizada el 10 de octubre de 2019, se describen, como hemos visto antes, las tres fincas objeto de agrupación:

La finca registral 12.774, identificada catastralmente con la referencia rústica número 24036A032008620000RF (parcela 862), con una superficie inscrita de trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (347,00 m²), que, como puede comprobarse en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, es coincidente con la superficie catastral.

La finca registral 12.775, identificada catastralmente con la referencia urbana número 9890016PH9199S0001EL (parcela 16), con una superficie inscrita de quinientos veinticinco metros cuadrados (525,00 m²), que, como puede comprobarse también en la

certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, es coincidente con la superficie catastral.

Y la finca registra) 11.177, que se identifica catastralmente con las referencias números 9890015PH9199S0001JL de urbana (parcela 15) y 24036A032008630000RM de rústica (parcela 863), con una superficie inscrita de mil ciento setenta y un metros y cincuenta decímetros cuadrados (1.171,50 m²), mientras que la superficie catastral, como puede comprobarse en las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas incorporada a la citada escritura, es de mil ciento noventa y cinco metros cuadrados (1.195,00 m²).

Por lo que la finca resultante de la agrupación, considerando las cabidas inscritas de las tres registrales agrupadas, arroja, como se describe en el otorgan primero de la escritura otorgada una superficie total de dos mil cuarenta y tres metros cincuenta decímetros cuadrados (2.043,50 m²).

B. Justificándose en el otorgan segundo que la medición actualizada del perímetro de las tres fincas registrales –12.774, 12.775 y 11.177– y que integran la finca resultante de la agrupación, según la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por esta parte, arroja una superficie real de dos mil cincuenta y cinco metros cuadrados y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²), lo que, insistimos, supone una diferencia insignificante de apenas once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²), representando un exceso de cabida con respecto a la superficie inscrita del 0,57 por ciento.

Lo que permite la plena y total identificación de la finca agrupada y su correspondencia con las tres fincas registrales objeto de agrupación. Por lo que no puede existir ninguna duda sobre la correspondencia entre la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada por esta parte y las tres fincas registrales –12.774, 12.775 y 11.177– que han sido objeto de agrupación, refiriéndose a la misma porción del territorio.

El propio artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, al que nos referiremos en la fundamentación jurídica, establece que “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 del 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”. y aquí la diferencia de cabida es de 0,57 por ciento, absolutamente insignificante.

Resultando de aplicación, como base del presente recurso gubernativo, los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Sobre los preceptos legales de aplicación y la doctrina de la Dirección General de Registros y del Notariado –ahora denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública–: esa Dirección General ha dejado claro que la oposición de un colindante catastral, alegando una posible invasión parcial de su parcela, sin aportar un elemento probatorio en el que sustentar dicha afirmación –como sucede con las alegaciones formuladas por doña M. A. P. P. y don V. A. A.–, no es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca; según la doctrina de esa Dirección General –por todas la de 11 de mayo de 2018–, “...las dudas pueden referirse a que la Representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)”, sin que concurra aquí ninguno de estos supuestos; el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que "...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", y en base a ello esa Dirección General –citándose, nuevamente, la Resolución de 11 de mayo de 2018, y las que en ella se refieren– ha señalado como doctrina, de plena aplicación al caso que nos ocupa, que "... no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria".

A. Se interpone el presente recurso gubernativo frente a la calificación negativa de la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León), toda vez que, de acuerdo con la vigente Ley Hipotecaria y la doctrina sentada por esa Dirección General, la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica autorizada por el Notario de Ponferrada (León) don Rogelio Pacios Yáñez el día 10 de octubre de 2019, bajo el número 1.109 de protocolo, contiene todos los requisitos exigidos para que pueda acceder al Registro.

Son de aplicación los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado –ahora denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública–, entre otras la de 11 de mayo de 2018.

Como tiene señalado esa Dirección General, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter preceptivo –véase la letra 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", en cuyo caso, la inscripción registral contendrá la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199 en los supuestos en los que la aportación para inscripción de la representación gráfica sea meramente potestativa. No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 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 los casos en los que tal inscripción de representación gráfica no es meramente potestativa, sino preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b), primer párrafo, la falta de una remisión expresa desde el artículo 9 al artículo 199 supone que con carácter general no será necesaria la tramitación previa de este procedimiento, sin perjuicio de efectuar las notificaciones previstas en el artículo 9, letra b), párrafo séptimo, una vez practicada la inscripción correspondiente. Se exceptúan aquellos supuestos en los que, por incluirse además alguna rectificación superficial de las fincas superior al 10 por ciento o alguna alteración cartográfica que no

respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral –cfr. artículo 9, letra b), párrafo cuarto–, fuera necesaria la tramitación del citado procedimiento para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

B. En consecuencia, expuesto el carácter preceptivo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de agrupación y la necesidad de tramitar el procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria cuando la representación gráfica aportada no respete la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulte de la cartografía catastral, es preciso entrar a valorar si la oposición de un colindante catastral, alegando una posible invasión parcial de su parcela, sin aportar un elemento probatorio en el que sustentar dicha afirmación –como sucede con las alegaciones formuladas por doña M. A. P. P. y don V. A. A.–, es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

El artículo 199 regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado I, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados

En todo caso, será objeto de calificación por el Registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues, tal y como dispone el artículo 9, letra b), “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”, a lo que se añade que “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 del 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”.

Por tanto, como ha reseñado la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples Resoluciones, entre otras la de 11 de mayo de 2018. “... las dudas pueden referirse a que la Representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)”, sin que concurra aquí ninguno de estos supuestos.

Pudiendo citarse también las Resoluciones de esa Dirección General de 13 de septiembre de 2017 y 10 de abril de 2018.

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras 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 dicha Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al Registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio.

La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la

nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la citada Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los Notarios y Registradores de la Propiedad.

Uno de los principios de esta nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que, salvo que la ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el procedimiento registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que "... 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".

Por otra parte, esa Dirección General ha reiterado que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados –véanse las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras–.

Y así en la Resolución antes comentada de 11 de mayo de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, se razona con pleno acierto que:

"Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso no resultan justificadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica, ya que se limita a rechazar la inscripción en base a las manifestaciones contenidas en un escrito de oposición de un colindante sobre la posible invasión de una parcela catastral según el contraste que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica de ésta y del enlace notificado que conduce al geoportel del Colegio de Registradores.

A la vista de dicho escrito el Registrador concluye que "de las alegaciones formuladas por la entidad 'M&M Dream Invest S.L., se desprende una posible invasión de parte de su finca en parte por la finca a segregar en este expediente, procedente de la finca registral 654 de Sant Josep de Sa Talaia, hecho que evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica de la finca propuesta por la promovente. Por ello el Registrador, tras la valoración de tal supuesto –posible invasión de finca colindante–, puede rechazar la inscripción. Ante esta negativa, el promovente del procedimiento puede instar el procedimiento de deslinde del artículo 200 de la Ley Hipotecaria o bien que los interesados presten su consentimiento a la rectificación solicitada por comparecencia ante el propio Registrador". Tales afirmaciones determinan que toda la argumentación del Registrador se fundamenta en la presunta invasión de una finca colindante como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la pretendida inscripción de representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca [cfr. Resoluciones de 13 de septiembre de 2017 (RJ 2017, 4367) y 10 de abril de 2018 (RJ 2018, 1499)].

Siguiendo la doctrina de esta Dirección General en la Resolución de 13 de julio de 2017 (RJ 2017, 3794) (que si bien se refería al procedimiento del artículo 203 de la Ley Hipotecaria, es extrapolable al presente supuesto), no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

En definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la oposición del colindante catastral debe prevalecer sobre la solicitud de la representación gráfica alternativa de la porción segregada. Por todo ello la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse”.

Argumentos los sostenidos en dicha Resolución que son plenamente aplicables al caso que nos ocupa, tal y como se justifica en este recurso.

Segundo. Sobre la nota de calificación y la ausencia de justificación de las dudas de la en la identidad de la finca: las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica no resultan justificadas en la nota de calificación, ya que ésta se limita a rechazar la inscripción por la simple y mera oposición de dos colindantes catastrales, que se han limitado a alegar una supuesta invasión parcial de sus parcelas catastrales –que no figuran inscritas–, sin aportar ninguna prueba escrita ni ningún otro elemento probatorio de su derecho; oposición, que, como ha reiterado esa Dirección General –por todas la de 11 de mayo de 2018–, no es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca; debiéndose tener en cuenta, además, que ninguna de las fincas colindantes figura inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la manifestación de “... la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas” es igualmente errónea; toda la argumentación de la Ilustre Sra. Registradora se fundamenta en la presunta invasión de dichas fincas –catastrales– colindantes como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación; y siguiendo la doctrina de esa Dirección General, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa; no puede ser otra la interpretación de los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria; por lo que en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la simple oposición de dos colindantes catastrales debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177; la nota de calificación no ha desvirtuado el contenido de la representación gráfica alternativa, ni se han motivado suficiente y objetivamente la dudas que le hayan podido surgir a la Ilustre Sra. Registradora; en el presente caso, la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada con la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica de 10 de octubre de 2019 no plantea ninguna duda sobre la correspondencia entre dicha representación y las tres fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 objeto de agrupación, según la descripción literaria que resulta del Registro, permitiendo su correcta diferenciación con las fincas colindantes, sin que exista, por tanto, ninguna invasión de las mismas ni del dominio público; tal es así que de la representación gráfica alternativa resulta un pequeñísimo exceso de cabida de once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²) respecto a la superficie resultante de la agrupación de las fincas inscritas, que representa un porcentaje insignificante del 0,57 por ciento de la cabida inscrita, estableciéndose, precisamente, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria que “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 del 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”; la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada presenta, pues, una

coincidencia absoluta con la realidad física y jurídica, no existiendo, por ello, ninguna duda de la correspondencia entre la representación aportada y las tres fincas registrales objeto de agrupación, pues la representación gráfica alternativa aportada y la descripción literal de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 objeto de agrupación se refieren a la misma porción del territorio; la representación gráfica que se pretende inscribir, como ha quedado acreditado, no coincide con otra base gráfica inscrita, ni con el dominio público, y las oposiciones realizadas por doña M. A. P. P. y don V. A. A. lo son por simples titulares catastrales –las fincas colindantes no están inscritas– y la mera oposición de quien no es titular registral, sin ninguna prueba escrita del derecho que los oponentes pretenden arrogarse, ha conllevado de forma automática a la denegación de la inscripción, por lo que la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse; resultando evidente, además, en relación con la oposición formulada por don V. A. A., que cuando se solicita inscripción con una representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta tiene como finalidad aportar al Registro una representación cartográfica real del inmueble, y que ésta sustituya a la descriptiva y gráfica del Catastro, y ello lleva implícito una modificación en la cartografía de las parcelas catastrales colindantes, con merma o exceso de superficie en las mismas según el caso, por lo que ello tampoco puede ser motivo de calificación negativa en nuestro caso.

A. Entendemos que en este caso, conforme a lo dispuesto en los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria, la existencia de dudas en la identidad de la finca por parte de la Ilustre Sra. Registradora no está justificada. Como ha señalado esa Dirección General en múltiples Resoluciones –y así se reitera en la Resolución de 11 de mayo de 2018–, “... las dudas pueden referirse a que la Representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016)”, sin que concurra aquí ninguno de estos supuestos:

– La representación gráfica georreferenciada alternativa correspondiente tanto a las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 como a la finca resultante de su agrupación –incorporadas como Anexos IV y V a la escritura otorgada– no coincide con ninguna otra base gráfica inscrita.

Así se infiere de la propia nota de calificación, pues nada se dice al respecto.

– La representación gráfica georreferenciada alternativa tampoco afecta al dominio público.

Si bien consta informe de validación catastral con CSV (...), de resultado negativo –incorporado como Anexo VII a la escritura otorgada–, también se ha acompañado –vid. Anexo VIII– el certificado expedido por doña M. J. V. R., Secretaria del Ayuntamiento de Camponaraya, de fecha 6 de septiembre de 2019, en el que se detalla que las registrales 12.774, 12.775 y 11.177, que integran la finca agrupada, con las coordenadas georreferenciadas que se indican en la representación gráfica alternativa reseñada y con informe de validación gráfica catastral CSV (...), no ocupa suelo de titularidad pública.

Tanto el Ayuntamiento de Camponaraya como la Comunidad de Regantes del (...) fueron también notificados como colindantes, sin que se haya efectuado ninguna oposición por dichos Organismos.

– La representación gráfica georreferenciada alternativa tampoco supone la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas.

Las fincas de las que doña M. A. P. P. dice ser propietaria, identificadas catastralmente con las referencias números 9890017PH9199S0001SL de urbana (parcela 17) y 24036A032008600000RL de rústica (parcela 860) no figuran inscritas en el Registro de la Propiedad.

Así lo reconoce la propia oponente y corrobora por la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad, pues en otro caso se habría hecho constar el número de finca registral y sus datos de inscripción.

Y lo mismo sucede con el otro oponente, don V. A. A. La finca de la que dice ser propietario, identificada catastralmente con la referencia de rústica número 24036A03200860000RT (parcela 861), tampoco figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

Así lo reconoce igualmente el propio oponente y corrobora por la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad, pues en otro caso se habría hecho constar el número de finca registral y sus datos de inscripción.

Por lo que no se justifica que en los fundamentos de derecho de la nota de calificación se indique por la Ilustre Sra. Registradora que “Tal y como se desprende de los informes técnicos aportados, existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante” y que “En consecuencia, tal y como se señala en el propio artículo 199 de la L.H., si la incorporación de la base gráfica georreferenciada alternativa fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como es el caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al art. 200 de la L.H.”. Ninguna de las fincas colindantes figura inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la manifestación de “... la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas” es, como hemos señalado, errónea—dicho, de nuevo, con los debidos respetos—.

– Y tampoco se encubre ningún negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria, ni se supera el 10 por ciento de la cabida inscrita.

Como ya se ha justificado, la finca resultante de la agrupación, considerando las cabidas inscritas de las tres fincas registrales agrupadas –12.774, 12.775 y 1 t. t 77–, arroja, como se describe en el otorgan primero de la escritura otorgada una superficie total de dos mil cuarenta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados (2.043,50 m²); justificándose en el otorgan segundo que la medición actualizada del perímetro de las tres citadas fincas registrales y que integran la finca resultante de la agrupación, según la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada, arroja una superficie real de dos mil cincuenta y cinco metros cuadrados y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²), lo que, insistimos, supone una diferencia pequeñísima de apenas once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²), representando un exceso de cabida con respecto a la superficie inscrita del 0,57 por ciento, absolutamente insignificante.

B. Debiéndose insistir, además, que la Dirección General de Registros y del Notariado –ahora denominada Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública– ha dejado claro que la oposición de un colindante catastral, alegando una posible invasión parcial de su parcela, sin aportar un elemento probatorio en el que sustentar dicha afirmación –como sucede con las alegaciones formuladas por doña M. A. P. P. y don V. A. A.–, no es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca.

Ni doña M. A. P. P. ni don V. A. A. han presentado ninguna prueba escrita del derecho que pretenden arrogarse.

Recordándose aquí que, según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, “... 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”, y en base a ello esa Dirección General –citándose, de nuevo, la Resolución de 11 de mayo de 2018, y las que en ella se reifieren [sic]– ha señalado como doctrina, de plena aplicación al caso que nos ocupa, que “... no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación

de esta norma pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria”.

C. Como analizamos en el hecho tercero, con las alegaciones formuladas por doña M. A. P. P. no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse la oponente. No se acompaña ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita que permita verificar si la cartografía aportada por la oponente se corresponde o no con las fincas de las que dice ser dueña, pero no justifica, omitiéndose la necesaria identificación de las fincas –tampoco se aporta ningún levantamiento topográfico– y su correspondencia con el título de propiedad. El informe técnico aportado alude a que las referencias catastrales afectadas son los números 9890017PH9199S0001SL y 24036A032008600000RL, pero, insistimos, no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse la oponente. Tampoco se aporta ningún dato registral, lo que confirma que las fincas de las que dice ser propietaria la oponente no figuran inscritas en el Registro de la Propiedad, evidenciándose con ello también el error de la nota de calificación cuando refiere que “... existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante”.

El informe técnico aportado por la oponente dibuja unas fincas a su libre arbitrio, asignándose –sin justificación alguna– a la parcela 9890017PH9199S0001SL una superficie de “... 675 m²” y a la parcela 24036A032008600000RL de “... 1.643 m²”, lo que supone un exceso de casi el 36 por ciento y de más del 44 por ciento, respectivamente, con respecto a la superficie catastral.

Pero la oponente no solo no aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse, sino que la propia realidad física resulta incontestable en el sentido de que no se ha producido ninguna invasión de fincas, razón por la cual el informe técnico que se acompaña por la oponente tampoco incorpora ningún levantamiento topográfico.

La realidad física, insistimos, es incuestionable. Como analizamos en el hecho tercero, el linde común entre las fincas registrales 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) y 12.775 (referencia catastral 9890016PH9199S0001EL de urbana, parcela 16) –que integran junto con la 11.177 la finca agrupada– y las fincas de la oponente se encuentra perfectamente delimitado en el terreno por el muro –“Muro propio”–, que aparece perfectamente reflejado en la representación gráfica georreferenciada alternativa que se ha aportado, como puede comprobarse en los Anexos IV y V de la escritura. Es decir, sobre el terreno no existe ninguna duda ni conflicto sobre el linde común entre las respectivas propiedades. Dicho muro permite la total y plena identificación de las fincas. Por lo que no se sostiene en ningún caso la manifestación realizada en el informe técnico aportado por la oponente, según la cual, “... con esta representación gráfica se ocupa una porción de superficie propiedad de mi cliente”. Nada hay que soporte esa manifestación, que solo recoge la voluntad de quien ha solicitado el informe. Dicho informe, como ha quedado de manifiesto, ignora por completo la realidad física existente, pues la delimitación que realiza de las fincas de las que la oponente dice ser dueña rebasa el muro –“Muro propio” así identificado en la representación gráfica alternativa presentada por esta parte–, que, como elemento físico delimitador, no puede ser desconocido, dándose en el referido informe técnico un “bocado” muy sustancial –y sin justificación alguna– a las fincas registrales 12.775 (referencia catastral de urbana 9890016PH9199S0001EL, parcela 16) y 12.774 (referencia catastral de rústica 24036A032008620000RF, parcela 862), que figuran ya inscritas a favor de don F. J. S. T. y su esposa doña M. C. G. G.

Las fincas que dibuja el informe técnico aportado por la oponente no tienen, pues, apoyo en ninguna prueba escrita que pudiera justificar el derecho que doña M. A. P. P. pretende arrogarse. Y la realidad física no es otra que la que identifica la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada como Anexos V y V a la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica otorgada por los esposos don F. J. S. T. y doña M. C. G. G.

Se trata, por lo tanto, de una oposición absolutamente arbitraria e injustificada.

D. En el caso del otro oponente, como analizamos en el hecho cuarto, don V. A. A. tampoco aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse, omitiéndose la necesaria identificación de la finca de la que el Sr. A. A. dice ser dueño y su correspondencia con el título de propiedad –tampoco se aporta ningún levantamiento topográfico–. No acompaña ningún título de propiedad ni ninguna otra prueba escrita que permita verificar si la cartografía aportada por el oponente se corresponde o no con la finca de la que dice ser dueño, pero no justifica. Tampoco se aporta ningún dato registral, lo que confirma que la finca de la que dice ser propietario el oponente no figura inscrita en el Registro de la Propiedad, evidenciándose con ello también el error de la nota de calificación cuando refiere que “... existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante”.

Y como en el caso anterior, no solo no se aporta ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse el oponente, sino que la propia realidad física resulta incontestable en el sentido de que no se ha producido ninguna invasión de fincas, razón por la que el informe técnico que se acompaña por el oponente tampoco incorpora ningún levantamiento topográfico.

La realidad física, insistimos, es incuestionable. Como analizamos en el hecho cuarto, el linde común entre las fincas registrales 12.774 (referencia catastral 24036A032008620000RF de rústica, parcela 862) y 11.177 (en la que se comprende la referencia catastral de rústica 24036A032008630000RM, parcela 863) – que se agruparon junto con la finca registral 12.775– y la finca de la que el oponente dice ser dueño se encuentra perfectamente delimitado en el terreno por el muro –“Muro propio”–, que aparece perfectamente reflejado en la representación gráfica georreferenciada alternativa que se ha aportado, como puede comprobarse en los Anexos IV y V de la escritura. Es decir, sobre el terreno no existe tampoco ninguna duda ni conflicto sobre el linde común entre las respectivas propiedades. Dicho muro permite la total y plena identificación de las fincas.

El oponente acompaña, únicamente, la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales correspondiente a la referencia número 24036A032008610000ORT, que asigna a dicha parcela una superficie –errónea– de novecientos doce metros cuadrados (912,00 m²), alegando que “Según división realizada por un arquitecto técnico (que se acompaña) y estando de acuerdo en dicha división, el anterior propietario de la finca que adquirió D. F. J. S. a mi finca le corresponde 912,23 m², y según consta en la oficina catastral por los documentos presentados en su momento”. Dicho plano, como ha quedado justificado, no hace sino reproducir la delimitación perimetral que contiene el Catastro y así puede comprobarse en el mismo en cuanto a las fincas registrales 12.774 y 12.775 objeto de agrupación:

– Que la parcela con referencia catastral rústica número 24036A032008620000RF (parcela 862) –registral 12.774– figura con una superficie de trescientos cuarenta y seis metros y setenta y cinco decímetros cuadrados (346,75 m²), coincidente con la superficie catastral de trescientos cuarenta y siete metros cuadrados (347,00 m²) –el Catastro no emplea decimales, por lo que las superficies se redondean–, siendo ésta la superficie que consta inscrita en el Registro.

– Y que la parcela con referencia catastral urbana número 9890016PH9199S0001EL (parcela 16) –registral 12.775– figura con una superficie de quinientos veinticuatro metros y ochenta y ocho decímetros cuadrados (524,88 m²), coincidente con la superficie catastral de quinientos veinticinco metros cuadrados (525,00 m²) –el Catastro no emplea decimales, por lo que las superficies se redondean–, siendo ésta también la superficie que consta inscrita en el Registro.

Resultando evidente que cuando se solicita inscripción con una representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta tiene como finalidad aportar al Registro una representación cartográfica real del inmueble, y que ésta sustituya a la descriptiva y

gráfica del Catastro, y ello lleva implícito una modificación en la cartografía de las parcelas catastrales colindantes, con merma o exceso de superficie en las mismas según el caso.

Por lo que ello tampoco puede ser motivo de calificación negativa en nuestro caso, en el que el oponente Sr. A. A. basa toda su defensa en la consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales que aporta de la referencia número 24036A032008610000RT, sin ninguna prueba escrita de su derecho.

E. Entendemos que las alegaciones formuladas nacen del desconocimiento del procedimiento por parte de los oponentes y que la Ilustre Sra. Registradora –dicho siempre con los debidos respetos y consideración– no ha motivado ni justificado suficientemente la denegación de la inscripción, dado que, en virtud del citado artículo 191.1 de la Ley Hipotecaria, la mera oposición no determina la denegación de la inscripción. Además, en la calificación de la Sra. Registradora se omite cualquier valoración al respecto sobre si la oposición está o no debidamente fundada y en base qué criterios, a fin de evitar la discrecionalidad.

Como señala la Resolución de esa Dirección General de 12 de febrero de 2016, “... es doctrina de este Centro Directivo que cuando la calificación de la Sra. Registradora sea desfavorable es exigible según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el Sr. Registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el Sr. Registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso”.

También ha mantenido esta Dirección General –véase la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012– que “... no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”.

El Tribunal Supremo, en Sentencias como las de 27 de febrero y 23 de abril de 1990 y 13 de junio de 1997, entiende que la motivación y su suficiencia es exigible a toda Administración dado que es el único medio a través del cual el administrado –interesado en la inscripción puede conocer si el órgano administrativo –Registro de la Propiedad, Mercantil y de Bienes Muebles– sirve con objetividad a los intereses generales y con pleno sometimiento a la Ley según exige el artículo 103.1 de la Constitución. En consecuencia, la motivación es necesaria para el debido conocimiento de los interesados y para la posible defensa de sus derechos; y la misma debe darse con la amplitud necesaria para tal fin, pues solo expresando las razones que justifiquen la decisión, es cómo puede el interesado alegar después cuanto le convenga para su defensa. De otro modo, se abandonarían a dicho interesado en la manifiesta indefensión que está proscrita por el artículo 24.1 de la Constitución, también extensivo a las resoluciones administrativas, como señalan las Sentencias del Alto Tribunal de 14 de noviembre de 1986, 4 de noviembre de 1988 y 20 de enero de 1998, así como la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 36/1982, de 16 de junio.

Pudiéndose comprobar que la nota de calificación en sus fundamentos de derecho se limita a transcribir el artículo 199.I de la Ley Hipotecaria, para a continuación señalar,

únicamente, que “Tal y como se desprende de los informes técnicos aportados, existen dudas fundadas de que la representación gráfica georreferenciada alternativa, cuya inscripción se solicita, invada la finca registral colindante” y que “En consecuencia, tal y como se señala en el propio artículo 199 de la L.H., si la incorporación de la base gráfica georreferenciada alternativa fuera denegada por la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas, como es el caso, el promotor podrá instar el deslinde conforme al art. 200 de la L.H.”.

F. Las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica no resultan, pues, justificadas en la nota de calificación, ya que ésta se limita a rechazar la inscripción por la simple y mera oposición de dos colindantes catastrales, que se han limitado a alegar una supuesta invasión parcial de sus parcelas catastrales –que no figuran inscritas–, sin aportar ninguna prueba escrita ni ningún otro elemento probatorio de su derecho. Oposición, que, como ha reiterado esa Dirección General –por todas las de 11 de mayo de 2018–, no es suficiente para servir de apoyo a una calificación negativa a la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de una finca; debiéndose tener en cuenta, además, que ninguna de las fincas colindantes figura inscrita en el Registro de la Propiedad, por lo que la manifestación de “... la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas” es igualmente errónea –dicho ello, de nuevo, con los debidos respetos–.

Toda la argumentación de la Ilustre Sra. Registradora se fundamenta en la presunta invasión de dichas fincas –catastrales– colindantes como consecuencia de la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177, sin identificar la concreta finca registral presuntamente afectada por la inscripción de la representación gráfica, ni motivar adecuadamente cuáles son las dudas de identidad que impedirían la inscripción de dicha representación gráfica georreferenciada de la finca resultante de la agrupación.

Y siguiendo la doctrina de esa Dirección General, no es razonable entender que la mera oposición que no esté debidamente fundamentada, aportando una prueba escrita del derecho de quien formula tal oposición, pueda hacer derivar el procedimiento a la jurisdicción contenciosa. No puede ser otra la interpretación de los artículos 9 y 199, pues de otro modo se desvirtuaría la propia esencia de este expediente según se ha concebido en el marco de la reforma de la jurisdicción voluntaria.

Por lo que, en definitiva, en el caso que nos ocupa no pueden considerarse fundados los motivos por los que existen las dudas de identidad, ni las razones por las que la simple oposición de dos colindantes catastrales debe prevalecer sobre la solicitud de inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca resultante de la agrupación de las registrales 12.774, 12.775 y 11.177.

La nota de calificación no ha desvirtuado el contenido de la representación gráfica alternativa, ni se han motivado suficiente y objetivamente las dudas que le hayan podido surgir a la Ilustre Sra. Registradora.

La apreciación de las dudas sobre la identidad de la finca ha de ser motivada en función de las circunstancias y condicionantes que concurren en cada supuesto, sin que tal alegación, genéricamente formulada, pueda convertirse en un recurso meramente formal y vacío de contenido, desconectado de un mínimo criterio de valoración para su aplicación al caso concreto objeto de la nota de calificación.

Y en el presente caso, la representación gráfica georreferenciada alternativa aportada con la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica de 10 de octubre de 2019 –vid. Anexos IV y V– no plantea ninguna duda sobre la correspondencia entre dicha representación y las tres fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 objeto de agrupación, según la descripción literaria que resulta del Registro, permitiendo su correcta diferenciación con las fincas colindantes, sin que exista, por tanto, ninguna invasión de las mismas ni del dominio público.

En el plano n.º 3 “Superposición de la agrupación con la cartografía catastral” –incorporado a la escritura otorgada como Anexo VI–, puede verificarse, como hemos visto, la plena y total identidad de la finca resultante de la agrupación de las

registrales 12.774, 12.775 y 11.177 y su correspondencia con la representación gráfica alternativa, de la que resulta una superficie para la finca agrupada de dos mil cincuenta y cinco metros y veintinueve decímetros cuadrados (2.055,29 m²). siendo la cabida total inscrita de las tres registrales objeto de agrupación de dos mil cuarenta y tres metros y cincuenta decímetros cuadrados (2.043,50 m²), resultando, en consecuencia, un pequeñísimo exceso de cabida de once metros y setenta y nueve decímetros cuadrados (11,79 m²) respecto a la superficie resultante de la agrupación de las fincas inscritas, que representa un porcentaje insignificante del 0,57 por ciento de la cabida inscrita. Estableciéndose, precisamente, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria que “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 del 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”.

La representación gráfica georreferenciada alternativa aportada presenta, pues, una coincidencia absoluta con la realidad física y jurídica. No existiendo, por ello, ninguna duda de la correspondencia entre la representación aportada y las tres fincas registrales objeto de agrupación. La representación gráfica alternativa aportada y la descripción literal de las fincas registrales 12.774, 12.775 y 11.177 objeto de agrupación se refieren a la misma porción del territorio.

Siendo doctrina reiterada de esa Dirección General, como hemos visto antes en las Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras, que “... siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del Sr. Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que de la finca por parte del Sr. Registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, si no que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados”.

Y en el presente caso, como hemos justificado ya, la representación gráfica que se pretende inscribir no coincide con otra base gráfica inscrita ni con el dominio público, y las oposiciones realizadas por doña M. A. P. P. y don V. A. A. lo son por simples titulares catastrales –las fincas colindantes no están inscritas– y la mera oposición de quien no es titular registral, sin ninguna prueba escrita del derecho que los oponentes pretenden arrogarse ha conllevado de forma automática a la denegación de la inscripción.

Por lo que la calificación no puede ser mantenida y, en consecuencia, el recurso debe estimarse.

Por todo lo cual,

Solicitan que, habiendo por presentado este escrito junto con sus copias, se admita, teniendo por interpuesto recurso gubernativo frente a la nota de calificación negativa de la Ilustre Sra. Registradora de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Villafranca del Bierzo (León), doña Marta Hernández Gómez de Liaño, con firma electrónica del día 6 de febrero anterior –notificada el día 13 del mismo mes–, por la que se acuerda suspender la inscripción solicitada de la escritura de agrupación y solicitud de inscripción de base gráfica autorizada por el Notario de Ponferrada (León) don Rogelio Pacios Yáñez el día 10 de octubre de 2019, bajo el número 1.109 de protocolo y que causó el asiento de presentación 1.106 del Diario 83, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la que revoque la nota de calificación ordenando su inscripción.

En Villafranca del Bierzo (León), a 12 de marzo de 2020.»

IV

La registradora de la propiedad de Villafranca del Bierzo, emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de julio y 18 de diciembre de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 24 de abril, 11 de mayo, 12 de junio, 27 de septiembre, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 30 de enero, 24 de julio y 9 de octubre de 2019.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una agrupación de fincas, aportándose una representación gráfica alternativa a la catastral de la finca resultante de la agrupación, de la que resulta además una modificación de la superficie registral. Una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la registradora suspende la inscripción por el motivo de existir oposición de los titulares de dos fincas colindantes.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas con carácter receptivo, al establecer que la inscripción contendrá siempre tal incorporación con carácter preceptivo siempre que se «inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

Como ha afirmado reiteradamente esta Dirección General, tal precepto debe ser interpretado en el sentido de incluir en su ámbito de aplicación cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, como ocurre en un supuesto de agrupación de fincas como el que nos ocupa.

3. En cuanto al procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al procedimiento del artículo 199.

No obstante, téngase en cuenta que la principal finalidad del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales tramites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno.

De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o estas no superen el límite máximo del 10% de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

En este sentido la Resolución de 17 de noviembre de 2015 contempló como uno de los medios para inscribir rectificaciones superficiales el de las no superiores al 10% de la cabida inscrita, con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca: «este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que “una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria”. Este concreto supuesto tampoco está dotado de tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, “el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los tramites del artículo 199 ya constare su notificación”».

4. El artículo 199 regula el expediente para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, disponiendo que el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. El apartado 2 del artículo 199 remite, en caso de tratarse de una representación gráfica alternativa a la catastral, a la misma tramitación de su apartado 1, con la particularidad de que han de ser notificados los titulares catastrales colindantes afectados.

5. Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo:

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

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

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

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

Lo que no impide, por otra parte, que las alegaciones recibidas sean tenidas en cuenta para formar el juicio del registrador.

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

6. Según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, corresponde al registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas, decidir motivadamente según su prudente criterio. La nueva regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de expedientes que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los expedientes que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. Uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará contencioso el expediente, ni impedirá que

continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o su artículo 17.3.

En esta línea el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, al regular el expediente registral para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro, dispone que «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». No obstante, como ha reiterado este Centro Directivo, la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador.

Por otra parte, ha reiterado este Centro Directivo que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

7. Atendiendo a las anteriores consideraciones, en el presente caso resultan fundadas en la nota de calificación las dudas de identidad que impiden la inscripción de la representación gráfica.

En el caso que nos ocupa, la oposición de los colindantes se fundamentan en sendos informes técnicos contradictorios, que ponen de manifiesto el conflicto sobre la titularidad de una concreta franja de terreno, con independencia de la existencia de una servidumbre de paso, como resulta del escrito de alegaciones de uno de los colindantes; en tal caso, el terreno ocupado por dicha servidumbre formaría parte de la misma finca, sin perjuicio de los derechos de servidumbre que pudieran existir, los cuales precisan de inscripción para poder surtir efectos respecto de terceros (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria). Además, del informe técnico incorporado a la escritura calificada y que recoge las coordenadas georreferenciadas de la finca resultante de la agrupación, queda plasmada la servidumbre de paso a que se refiere el colindante en su escrito de alegaciones.

En definitiva, de los datos y documentos que obran en el expediente, se evidencia que no es pacífica la delimitación gráfica que se pretende inscribir, resultando posible o, cuando menos, no incontrovertido, que con la inscripción de la representación gráfica se puede alterar la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, pudiendo afectar a los derechos de terceros.

Alega el recurrente que no se aporta por los colindantes ninguna prueba escrita que permita verificar si la cartografía catastral aportada por los oponentes se corresponde o no con la realidad de la finca, ni ninguna prueba escrita del derecho que pretende arrogarse. Como se ha dicho anteriormente, la oposición planteada no altera la naturaleza del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, haciéndolo contencioso, debiendo recordarse, además, la presunción de veracidad en cuanto a los datos físicos de la que goza el Catastro (artículo 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario).

Debe recordarse, como se indicó en la Resolución de 19 de julio de 2016 (reiterada en otras posteriores), que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y en todo caso que se produzcan situaciones de indefensión, asegurando, además que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Aplicando la doctrina de la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fondos limítrofes. Por eso constituye un requisito

capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión».

Toda vez que existen dudas que impiden la inscripción de la representación gráfica, podrá acudir al expediente de deslinde regulado en el artículo 200 de la Ley Hipotecaria (tal y como prevé para estos casos el propio artículo 199), sin perjuicio de poder acudir al juicio declarativo correspondiente (cfr. artículo 198 de la Ley Hipotecaria).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 10 de agosto de 2020.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.