

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13027 *Resolución de 11 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cartagena n.º 3, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de fincas por dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de las fincas registrales agrupadas.*

En el recurso interpuesto por don Juan Isidro Gancedo del Pino, notario de Torre Pacheco, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3, doña María del Carmen García-Villalba Guillamón, por la que se deniega la inscripción de una agrupación de fincas por dudas fundadas sobre el mantenimiento de la identidad de las fincas registrales agrupadas.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 16 de agosto de 2021 ante el notario de Torre Pacheco, don Juan Isidro Gancedo del Pino, con el número 1.549 de protocolo, se solicitaba la inscripción de la agrupación de las fincas registrales número 19.349 y 19.457 de Fuente Álamo en una nueva finca registral.

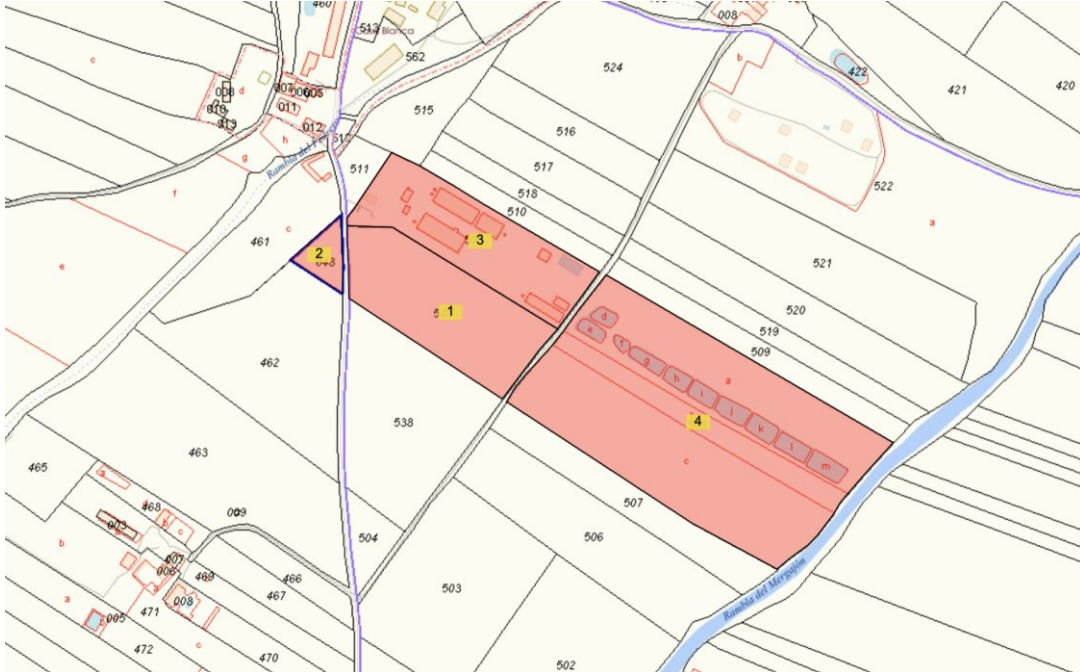
La finca 19.349 constaba inscrita como rústica, tierra de secano, de cabida 6 fanegas y media, equivalentes a 4 hectáreas, 31 áreas y 10 centiáreas, término de Fuente Álamo, que lindaba: Este con rambla, Sur tierras de doña I. G. S., Oeste, doña J. D. M., y Norte, don F. G. S., sin que constase inscrita su referencia catastral, identificándose en el título presentado como la parcelas 648, del polígono 29, con referencia catastral 51021A029006480000LE, 540 del polígono 32, con referencia catastral 51021A032005400000LL, y con la parte sur de la parcela 508 del polígono 32, con referencia catastral 51021A032005080000LM.

La finca 19.457 constaba inscrita como rústica, de cabida 6 fanegas y media, equivalentes a 4 hectáreas, 31 áreas y 10 centiáreas, término de Fuente Álamo, que lindaba: Norte, con finca de don D. G. G., Este con rambla, Sur, con tierras de los herederos de doña O. S. S., y Oeste con la de doña J. D. M., sin referencia catastral inscrita, identificándose con la parcela 505 del polígono 32 –en que se ubicaban unas naves, cuya declaración de obra se declaró en la inscripción 8.^a de la finca– con referencia catastral 51021A032005050000LL y la parte norte de la parcela 508 del polígono 32, con referencia catastral 51021A032005080000LM.

La finca resultante de la agrupación se describía como una rústica, de cabida total 9 hectáreas, 5 áreas y 59 decímetros cuadrados, sobre la que existían construidas tres naves ganaderas de porcino, que ocupaban una superficie de 1.608,75 metros cuadrados, lindando, como una sola finca registral, por el Norte con la parcela 461 del polígono 29 de don A. L. N., parcela 511 del polígono 32 de don A. L. N., parcela 515 del polígono 32 de Ganadera Guadalentín, SL, parcela 510 del polígono 32 de doña S. V. P. y parcela 509 del polígono 32 de doña S. V. P; Este, rambla, parcela 9.039 del polígono 32; Sur, parcela 507 del polígono 32 de don A. C. U., parcela 538 del polígono 32 de Zaratrustra, SL, parcela 482 del polígono 29 de Zaratrustra, SL, y Oeste, parcela 461 del polígono 329 de don A. L. N. y parcela 511 del polígono 32 de don A. L. N, siendo una finca discontinua que se integraba por tres trozos: a) porción uno, que se identificaba con la parcela 508 del polígono 32, de 5 hectáreas, 42 áreas y 93 centiáreas; b) porción dos, que se identificaba con las parcelas 505 y 540 del polígono 32, de 3 hectáreas, 42 áreas y 12 centiáreas, y c) porción tres, identificada con la parcela 648 del

polígono 29, de 20 áreas y 55 centiáreas. Se hacía coincidir la finca resultante de la agrupación con las parcelas catastrales expresadas.

Todo ello como se aprecia gráficamente a continuación:



Se incorporaba georreferenciación alternativa de la finca resultante de la agrupación con informe catastral de validación técnica de resultado positivo.

II

Presentada el día 31 de enero de 2022 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Cartagena número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

1.º El documento calificado es copia de escritura otorgada el día 16 de agosto de 2021 ante el Notario don Juan Isidro Gancedo del Pino, número 1.549 de protocolo, presentada bajo el asiento 1185 del Diario 32.

2.º Es copia de escritura de agrupación de las fincas 19.349 y 19.457 de Fuente Álamo de Murcia.

3.º Se alega como título de adquisición el de compra otorgada el mismo día ante el citado Notario, número anterior de protocolo. Se encuentra presentada bajo el asiento 1184 del Diario 32 copia de escritura otorgada el día 16 de agosto de 2021 ante el Notario don Juan Isidro Gancedo del Pino, número 1.548 de protocolo, cuya inscripción ha sido suspendida en el día de hoy.

4.º En el documento calificado, se identifica la finca 19349 con la parcela 648, del polígono 29, con la parcela 540 y del polígono 32 y con la parte sur de la parcela 508 del polígono 32 y la finca 19457 con la parcela 505 del polígono 32 –en que se ubican unas naves– y la parte norte de la parcela 508 del polígono 32. De acuerdo con ello, la finca 19457 estaría situada al norte de la finca 19349.

Se agrupan las dos fincas, alterándose la superficie en la finca resultante de la agrupación, que se manifiesta es de 9 hectáreas, 5 áreas y 29 decímetros cuadrados, integrada por tres trozos: a) porción uno, que se identifica con la parcela 508 del polígono 32, de 5 hectáreas, 42 áreas y 93 centiáreas; b) porción dos, que se identifica

con las parcelas 505 y 540 del polígono 32, de 3 hectáreas, 42 áreas y 12 centiáreas y c) porción tres, identificada con la parcela 648 del polígono 29, de 20 áreas y 55 centiáreas. Se hace coincidir la finca resultante de la agrupación con las parcelas catastrales expresadas.

No se corresponde la superficie de la finca resultante de la agrupación que se indica (9 hectáreas, 5 áreas, 29 decímetros cuadrados) con la suma de las superficies de las tres porciones que la integran (9 hectáreas, 5 áreas, 60 centiáreas).

5.º Consultado el Registro, se observa lo siguiente: De acuerdo con los linderos y el historial de ambas fincas, la finca 19349 se encuentra situada al norte y la finca 19457 al sur, habiéndose declarado sobre ésta la existencia de unas naves.

En concreto, de la inscripción 1.ª de la finca 19349, que se practicó a favor de don D. G. G., consta que linda por el sur con tierra adjudicada a su hermana I. y de la inscripción 1.ª de la finca 19457, que se practicó a nombre de doña I. G. G., resulta que linda por el norte con tierra adjudicada a su hermando [sic] D.

De lo expuesto, resulta que en realidad no es posible identificar las fincas con las parcelas catastrales que se indican en el documento, ya que, conforme ello la finca 19457, en que se encuentran declaradas tres naves ganaderas de porcino, estaría al norte. En realidad, estando las naves declaradas sobre la finca 19457 y, según el Registro, situándose la finca 19349 al norte de aquélla, no es posible identificar esta finca registral con las parcelas catastrales que se indican.

6.º Se incorpora informe de validación catastral positivo, del que resulta que la superficie comprendida coincide con las parcelas 648 del polígono 29 y con las parcelas 540, 508 y 505 del polígono 32.

La suma de las superficies catastrales de tales parcelas es de 90.560 metros cuadrados. Sin embargo, en el plano incorporado, se expresa una superficie de 90.559 metros cuadrados, plano en que figuran las coordenadas correspondientes a la finca resultante de la agrupación.

II. Fundamentos de Derecho:

1.º No es posible la práctica de la agrupación solicitada, que exige la correspondiente georreferenciación, al identificarse la finca registral 19349 con parcelas catastrales que suponen en realidad una alteración de la situación de la finca.

2.º Falta de previa inscripción de las fincas a nombre de la mercantil otorgante, conforme al principio de tracto sucesivo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 105 de su Reglamento.

3.º Falta de correspondencia entre la superficie de la finca resultante de la agrupación y la suma de las porciones que la integran, según la descripción literaria contenida en el documento.

4.º Si bien sería posible la georreferenciación de la finca resultante de la agrupación con las coordenadas catastrales de las parcelas, si se pretende que se realice con las coordenadas que figuran en el plano, que ofrece una mínima diferencia de superficie de un metro, habrán de aportarse tales coordenadas en formato GML y con los requisitos establecidos en el apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015.

En virtud de lo expuesto, acuerdo el día 7 de febrero de 2022 denegar la agrupación solicitada por el defecto insubsanable indicado en el número 1.º de los Fundamentos de Derecho, concurriendo además los defectos señalados en los números 2.º, 3.º y 4.º de los Fundamentos de Derecho.

Contra el presente fallo (...)

En Cartagena, a siete de febrero de dos mil veintidós. La registradora Fdo.: María del Carmen García-Villalba Guillamón.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Cieza número 3, doña Rosa de los Llanos Rodríguez Espín, quien, mediante nota de fecha 28 de marzo de 2022, ratificó la calificación de la registradora de la Propiedad de Cartagena número 3.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Juan Isidro Gancedo del Pino, notario de Torre Pacheco, interpuso recurso el día 12 de abril de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

A) (...)

B) Objeto del recurso: de los tres defectos calificados, solamente es objeto de recurso el primero: "No es posible la práctica de la agrupación solicitada, que exige la correspondiente georreferenciación, al identificarse la finca registral 19349 con parcelas catastrales que suponen en realidad una alteración de la situación de la finca".

Se trata de la agrupación de dos fincas registrales (19349 y 19457 de Fuente Álamo de Murcia), de idéntica superficie que se corresponden con cuatro parcelas catastrales.

Entre la suma de las superficies de las primeras y la agrupada, (que es una finca discontinua y coincide con las catastrales) existe una diferencia inferior al 5%.

En una de las fincas agrupadas (registral 19457) figura inscrita la declaración de obra nueva de unas instalaciones ganaderas (tres naves, no georreferenciadas, dada la fecha de su inscripción), que constan igualmente en una de las parcelas catastrales.

A la hora de redactar el notario el documento, se interesó del otorgante, a los efectos oportunos, que identificase las fincas registrales con las parcelas catastrales, y así se ha hecho constar en el título al pie de cada uha [sic] de las fincas. Dada la muy similar descripción de ambas fincas de origen y su idéntica superficie, su propietario identificó la finca que contiene las naves con la parcela catastral en que aparecen dichas naves (junto con parte de otra parcela catastral, que no es ahora del caso). Establecida así la correspondencia, resulta que dicha finca registral 19457 (que tiene inscritas las naves) estaría efectivamente al norte de la otra (registral 19349), que no las tiene.

Una vez agrupadas las dos fincas registrales, la finca resultante, cuya inscripción se deniega, se ajusta estrictamente a las fincas catastrales, dando lugar por tanto a una finca discontinua, formada por tres componentes separados por caminos, en uno de cuyos componentes, ya debidamente georreferenciados, se ubican las instalaciones ganaderas que ya figuraban inscritas en una de las fincas que se agrupan.

Pues bien, la señora registradora hace una investigación exhaustiva en los antecedentes de las dos fincas registrales que se agrupan, y, partiendo desde su creación como fincas independientes y de sus linderos originarios (datos estos, por cierto, de los que carece el notario autorizante), llega a la conclusión de que las naves estarían enclavadas en la finca que, según el Registro, estaría situada al sur, cuando en la realidad, tal como muestra el catastro y tal como ha indicado el propietario de las dos fincas al establecer la correspondencia entre fincas registrales y parcelas catastrales, las naves deberían estar situadas en la finca objeto de la agrupación situada al norte. Nótese aquí que ambas fincas (ya estén situadas una al norte y otra al sur, o viceversa), pertenecen al mismo propietario y son objeto de agrupación.

Al ser la calificación registral del difícil comprensión, el recurrente se ha puesto en contacto telefónico en varias ocasiones con la registradora y ha llegado a la conclusión de que la funcionaria entiende que como la finca que contiene inscritas las naves (registral 19457) está, según sus datos, al sur de la otra (registral 19349, en contradicción con la identificación gráfica Catastro-Registro que ha hecho el propietario de ambas y otorgante) y en la finca resultante de la agrupación las naves están al norte,

se ha “alterado la situación” esto es, se ha “trasladado” o “movido” la finca registral 19349 del norte de la 19457 al sur de esta, superponiéndose por tanto a otras fincas situadas al sur y “dejando libre y vacante” una superficie igual a la desplazada que estaría situada al norte. No se indica, por cierto, qué fincas registrales pudiesen quedar afectadas por dicho “desplazamiento”.

Esta interpretación sobrepasa los límites de la lógica y raya el absurdo, pues no tiene explicación que el propietario de dos fincas registrales, no georreferenciadas [sic], que están perfectamente identificadas en el catastro con una diferencia mínima de superficie respecto de la inscritas (inferior al 5%), y con una delimitación catastral que se ajusta a la inscrita, con un contorno perimetral que para nada altera las parcelas catastrales de otros propietarios, quiera mover al sur una de las fincas dejando vacante otra porción de igual superficie situada al norte y alterando por tanto la propiedad de toda la zona, con el solo apoyo de la declaración de la obra nueva de unas naves (que tampoco están georreferenciadas) sobre una de ellas.

C) Intereses legítimos que han de ser jurídicamente protegidos.

La agrupación objeto de recurso es una operación instrumental respecto del negocio jurídico otorgado a continuación, un préstamo hipotecario de considerable cuantía, respecto del cual la entidad acreedora tenía interés en que la finca hipotecada fuese una sola (al ser los dos componentes objeto de agrupación interdependientes y de mayor valor económico unitario que separado), de modo que se hipotecase (y en su caso fuese objeto de ejecución hipotecaria) una sola finca, que como tal fue tasada y a la que se asignó un único valor a efectos de subasta.

El notario autorizante ha trabajado codo con codo con el otorgante para establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales, y carece de los datos del historial registral que utiliza la funcionaría en su calificación; la finca resultante de la agrupación coincide, en perímetro y superficie con las parcelas catastrales; los propietarios de las fincas colindantes, por mucho que elucubre la Sra. Registradora, mantienen incólumes sus propiedades; la denegación de la inscripción de la agrupación deja al acreedor, que ha entregado los fondos al propietario hipotecante, sin la garantía real de la hipoteca y en la total indefensión, pues carece de legitimación registral para actuar.

Fundamentos [sic] de Derecho.

Este recurso, lamentablemente, no tiene por objeto el debate jurídico de fondo, sino materia fáctica y de interpretación, y más que de aplicación rigurosa y dogmática de la ley lo es de principios generales del derecho, pragmatismo y sentido común. Y me explico:

La argumentación de la registradora (pese a lo que ella afirma en su calificación) demuestra que ha identificado perfectamente las dos fincas que se agrupan (con independencia de cuál de ellas se encuentre al norte o al sur de la otra), y su inscripción no plantaría problemas si no existiese declarada obra nueva alguna. Parte la registradora de la base de que la obra nueva inscrita está declarada sobre la finca registral correcta respecto de las dos de un mismo propietario, colindantes, de igual superficie y que muy probablemente en la realidad sean una sola finca sin que su propietario en su día, al declarar la obra nueva, las supiera diferenciar. Toda la calificación registral pivota sobre la situación espacial de las naves ganaderas y de la finca registral que las alberga (que, recordemos, no están georreferenciadas ni unas ni otra), y sólo después de una investigación sobre el historial registral de las fincas objeto de agrupación (información a la que el recurrente no tiene acceso a la hora de redactar su escritura, como se ha dicho), “pincha la aguja del compás” (permítaseme la expresión) en las naves y concluye que como están enclavadas en la finca registral situada al sur de las dos que se agrupan, mientras que en los planos y certificaciones catastrales incorporadas a la escritura, se encuentran situadas en realidad al norte, se está alterando la situación

espacial de la otra finca que se agrupa, moviéndola del norte al sur. Se llega así a una solución absurda, como se ha indicado.

Si se tiene en cuenta:

a) respecto de las fincas registrales:

– que las dos tienen exactamente la misma superficie y suman una cabida que difiere respecto de la medida y catastrada en menos del 5%.

– que aparecen catastradas a favor del mismo titular catastral (Explotaciones Pinilla, SL, anterior propietario de ambas fincas), que son colindantes (comparten el lindero norte y sur respectivamente), y tienen una forma rectangular bastante regular, tal como resulta del catastro y del informe técnico.

– que la finca resultante de la agrupación (por eliminación de los linderos internos de las fincas) coinciden exactamente en su delimitación perimetral y, en su superficie, con el catastro y con los planos y mediciones técnicas incorporadas a la escritura.

– que por el contrario esa superficie y esa forma no encajan para nada en las parcelas catastrales situadas al norte y al sur de ellas, de distintos propietarios y con diferente configuración perimetral.

– que ni las fincas componentes ni la agrupada, a la vista de la calificación registral, coinciden, siquiera parcialmente [sic], con otra representación gráfica previamente incorporada, ni invaden dominio público

– que aunque se ha indicado en la escritura la correspondencia entre las fincas registrales de origen y las parcelas catastrales por parte del nuevo propietario (con mejor o peor fortuna) dicha correspondencia era innecesaria, y hubiera sido bastante la indicación de la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación, quedando involucradas las mismas fincas y parcelas catastrales, y llegando al mismo resultado (Res. 1 de julio de 2016).

De lo expresado resulta claro que las fincas componentes, y la agrupada, están perfectamente localizadas en el espacio, sin alteración, por supuesto, de su situación, y que se cumple lo previsto en la regla del artículo 9 letra b) de la Ley hipotecaria, que reza en los apartados que aquí interesan “En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral... La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan 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.

b) respecto de las naves ganaderas declaradas sobre una de las fincas de origen:

– que no están georreferenciadas antes ni lo van a estar después de la agrupación.

– que la finca resultante de la agrupación incorpora la descripción registral de las naves ganaderas dentro de su perímetro, enclavadas en la porción dos de las discontinuas que conforman la agrupada, que corresponde además con la parcela catastral en que realmente dichas naves se hallan.

El problema por tanto, no radica, a nuestro juicio, en que las fincas registrales no coincidan con las catastrales (y por tanto con la resultante de la agrupación), que sí coinciden, ni mucho menos en que se pretenda alterar la situación de una de las fincas, sino más bien en que, al declararse en su día la obra nueva, dado que las dos fincas de

origen pertenecían al mismo propietario, tenían la misma superficie y, probablemente, ya de hecho formaban una finca única, se llevó a cabo sobre la finca equivocada.

La agrupación soluciona de raíz el problema, puesto que la obra nueva figurará inscrita sobre la finca única resultante de la agrupación, las fincas de origen no estaban gravadas con carga o derecho real alguno que pudiera afectar a la finca agrupada por razón de origen, y la nota marginal en las fincas de origen del art. 45 del Reglamento Hipotecario cerrará su historial registral.

Pueden invocarse, además, en apoyo de este recurso:

– que la representación gráfica georreferenciada alternativa que se propone no coincide en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, ni invade fincas colindantes inmatriculadas como se ha argumentado, ni se han identificado en la calificación cuáles pudieran ser estas, ni encubre un negocio traslativo o de modificación de entidad hipotecaria (entre otras muchas, Resolución de este Centro Directivo de 23 de febrero de 2021).

– el principio de *favor negotii*.

– el principio de economía procesal o documental (la solución de rectificar la escritura de obra nueva para cancelar la declarada sobre la finca 19457 y declararla e inscribirla sobre la 19349, aparte de precisar contar con el consentimiento del otorgante (que podría negarse a prestar) entraña un proceso complicado y costoso, para concluir, tras la agrupación, con una descripción de la finca igual que la que ya consta en el título.

– el viejo aforismo *summum ius summa iniuria* (Cicerón: *De officiis* 1,33,3).

– el sentido pragmático de aplicación del Derecho, pues la solución que aquí se propugna a nadie perjudica y a todos beneficia, tanto al propietario como al tercero hipotecario (el acreedor hipotecario en escritura autorizada acto seguido con número siguiente de protocolo).

– el interés jurídico superior de la seguridad jurídica, que el Registro debe proteger, en lugar de ser un obstáculo para el tráfico jurídico y mercantil.

Por lo demás, parece excesivo calificar el pretendido defecto como “insubsanable” (Resolución de 24 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado), ya que, en cualquier caso, de considerarse necesario, podría la registradora tramitar de oficio el procedimiento del art. 199 de la Ley hipotecaria para resolver sus dudas sobre la identidad de las fincas, que además puede entenderse tácitamente solicitado al amparo de la doctrina de esta Dirección General (Resoluciones R. 28 de noviembre de 2018, R. 4 de julio de 2019 y 4 de septiembre de 2019).

Y respecto de la denegación de la inscripción, debe invocarse el art. 201.1 LH, en que, en caso de dudas fundadas sobre las fincas, permite suspender la inscripción, no denegarla.»

V

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones

técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria, operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 13 de enero de 2021 y las en ella citadas.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la agrupación de dos fincas registrales, con su correspondiente georreferenciación, por dudas de la registradora sobre el mantenimiento de la identidad de las fincas objeto de agrupación, siendo este el único defecto objeto del presente recurso.

Según la escritura calificada, en la que se especifica cuál es la georreferenciación correspondiente a cada una de las dos fincas registrales que en ella se agrupan, la finca 19.457, en la que se dicen estar ubicadas varias naves, estaría situada al norte de la finca 19.349. Sin embargo, como pone de manifiesto la registradora en su nota de calificación, del historial registral de ambas resulta con claridad que es al revés, es decir, que la finca 19.349 se encuentra situada al norte y la finca 19.457 al sur, y es en esta finca al sur donde constan declaradas e inscritas las naves. Y por ello la registradora señala que no es posible identificar cada finca con las respectivas parcelas catastrales que se indican en la escritura calificada, pues según la redacción de ésta habría una alteración o inversión en la situación relativa de las fincas.

El notario autorizante, y ahora recurrente, alega en esencia, que «ha trabajado codo con codo con el otorgante para establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales», que «aunque se ha indicado en la escritura la correspondencia entre las fincas registrales de origen y las parcelas catastrales por parte del nuevo propietario (con mejor o peor fortuna) dicha correspondencia era innecesaria, y hubiera sido bastante la indicación de la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación» y que «el problema por tanto, no radica, (...) en que (...) se pretenda alterar la situación de una de las fincas, sino más bien en que, al declararse en su día la obra nueva, dado que las dos fincas de origen pertenecían al mismo propietario, y tenían la misma superficie (...) se llevó a cabo sobre la finca equivocada», pero que «la agrupación soluciona de raíz el problema, puesto que la obra nueva –que ni estaba ni estará ahora georreferenciada– figurará inscrita sobre la finca única resultante de la agrupación».

Invoca además el recurrente «el sentido pragmático de aplicación del Derecho, pues la solución que aquí se propugna a nadie perjudica y a todos beneficia, tanto al propietario como acreedor hipotecario en escritura autorizada acto seguido con número siguiente de protocolo».

2. Para resolver el presente recurso hay que partir de que las inscripciones de las fincas que se agrupan son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, por lo que carecen de georreferenciación inscrita y, además, ni siquiera consta registralmente su respectiva referencia catastral.

Como ha dicho este Centro Directivo en la Resolución de 13 de enero de 2021, dado que con anterioridad a la Ley 13/2015 se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Pero, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí que permitan al menos ubicar geográficamente las fincas, aunque no delimitarlas con precisión. Así puede ocurrir, por ejemplo, cuando alguna de las fincas tiene algún lindero llamado «fijo», es decir, que no se limita a expresar el nombre del supuesto propietario colindante, sino un accidente físico que opera como lindero mismo, tal como un camino o calle. Y también puede ocurrir cuando, como es el

caso, en la finca consta declarada una determinada edificación, cuya ubicación en el terreno es contrastable, de modo que la finca en la que consta inscrita tal edificación tendrá la ubicación que ésta tenga, y, además, alguna zona perimetral adicional circundante.

En el caso que nos ocupa, del historial registral de cada finca sí que consta con claridad, como expresa la registradora en su nota de calificación, si no su respectiva posición absoluta sobre el terreno, sí su posición relativa entre ellas, de modo que la finca registral 19.457 está al sur de la 19.939, mientras que, en la escritura, al aportar ahora por primera vez datos geográficos de cada finca, se expresa lo contrario, es decir, una inversión en su posición relativa.

Y la registradora se apoya además en el dato registral de que en la finca 19.457, situada registralmente al sur, constan declaradas e inscritas unas determinadas naves, que según la georreferenciación ahora pretendida en realidad no estarían situadas dentro de dicha finca situada al sur, sino en la finca 19.457 que está al norte.

3. Por tanto, es cuestión clave para resolver el presente recurso determinar si las dudas de la registradora en su calificación sobre la falta de mantenimiento de la identidad de las fincas que se agrupan están fundadas y motivadas, o no.

Y a tal efecto es claro que tal calificación tiene, como medios esenciales, por un lado, lo que resulte del título calificado, y por otro, lo que resulte de los asientos registrales. Así resulta del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual los registradores calificarán las escrituras públicas «por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro». Y en concreto, lo que ha de calificarse es si existe o no correspondencia entre la representación gráfica aportada para una finca y su previa descripción literaria inscrita, señalando a tal efecto el artículo 9 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 (...)».

A este respecto, el notario autorizante de la escritura calificada, y ahora recurrente, tras decir que «ha trabajado codo con codo con el otorgante para establecer la correspondencia entre las fincas registrales y las catastrales», concluye señalando la identificación gráfica finalmente hecha en la escritura para cada finca objeto de agrupación se ha hecho «con mejor o peor fortuna», admitiendo tácitamente que se ha hecho de manera errónea, pero intenta obviar la relevancia de tal error diciendo que esa identificación «era innecesaria, y hubiera sido bastante la indicación de la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación».

Y también intenta obviar la relevancia del dato registral previo sobre la ubicación de las naves inscritas diciendo que probablemente cuando se declaró la existencia de determinadas naves, se hizo sobre la finca equivocada.

Con ambas afirmaciones el notario está en realidad reconociendo que las dudas de la registradora sobre la falta de mantenimiento de la identidad respectiva de las dos fincas que se agrupan, sí que está fundamentada, pues la registradora se apoya tanto en datos registrales descriptivos vigentes (que el notario pide que la registradora no tome en consideración por ser, dice el notario, errónea la declaración de obra nueva que se hizo e inscribió en su día), como en datos gráficos ahora declarados por el otorgante en la propia escritura calificada (que el notario pide también que no sean tenidos en consideración, por erróneos).

La argumentación del notario recurrente de que la errónea identificación gráfica que se hace en la escritura de cada una de las fincas objeto de agrupación «era innecesaria, y hubiera sido bastante la indicación de la correspondencia entre las parcelas catastrales y la finca resultante de la agrupación» no altera la conclusión que acabamos de proclamar, pues si la calificación registral ha de comprobar que se conserva la identidad de la finca, de cada finca afectada, es claro que como mejor se puede calificar tal extremo es partiendo de la georreferenciación alegada para cada finca, que en este caso se manifiesta y consta en la escritura —«con mejor o peor fortuna» dice el notario, y vemos que en realidad ha sido con poca fortuna—, y no sólo utilizando la georreferenciación del conjunto resultante de la agrupación, en el que, como conjunto,

haciendo un *totum revolutum* ya resulta más diluida la trazabilidad y mucho más difícil la calificación registral de esa identidad esencial de cada finca.

Tampoco cabe estimar la argumentación del recurrente de que «la agrupación soluciona de raíz el problema» de que en su día se declarara e inscribiera una edificación sobre la finca equivocada, porque, dice el notario «la obra nueva –que ni estaba ni estará ahora georreferenciada– figurará inscrita sobre la finca única resultante de la agrupación». Antes al contrario, si se accede a la pretensión del recurrente, no sólo no se solucionaría el problema de que en su día se declarara e inscribiera una edificación sobre la finca equivocada, y menos aún cabría decir que se soluciona «de raíz», sino que simplemente quedaría enmascarado o sepultado.

Lo congruente y exigido por un mínimo rigor conceptual y procedimental sería que, no bastando simple manifestación del notario sobre un supuesto error contenido la escritura de obra ni bastando la simple admisión notarial de un error de la actual escritura de agrupación por él autorizada, sea el titular registral de ambas fincas quien otorgue ahora los documentos rectificatorios precisos de tales errores previos, de modo que, además de expresar la georreferenciación correcta y no errónea de cada finca objeto de agrupación, se haga constar (si efectivamente es el caso) que en la finca 19.457 situada al sur en la que se declaró e inscribió por error determinada edificación, por lo que se ha de cancelar tal inscripción errónea, y se declare e inscriba la edificación en la finca correcta, que ambas partes reconocen que era la finca 19.939 situada al norte. Y como para esta finca estaríamos ante una declaración de obra nueva efectuada ahora, habría de cumplirse el requisito impuesto en el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

4. Finalmente debe abordarse la invocación que hace el notario recurrente acerca de «el sentido pragmático de aplicación del Derecho, pues la solución que aquí se propugna a nadie perjudica y a todos beneficia, tanto al propietario como acreedor hipotecario en escritura autorizada acto seguido con número siguiente de protocolo».

Ciertamente, este Centro Directivo no ha sido ni es ajeno a la ponderación del sentido pragmático en la interpretación y aplicación de la normativa registral, como hay numerosos ejemplos en la doctrina de esta Dirección General.

Pero dicho pragmatismo no puede llegar al extremo de obviar la congruencia conceptual y las exigencias básicas aplicables, por lo que, como se ha dicho, si la registradora, en su calificación sobre el mantenimiento o no de la identidad de las fincas registrales cuya georreferenciación ahora se solicita, aprecia dudas fundadas al comparar las descripciones literarias inscritas con los nuevos datos contenidos en la escritura calificada referidos todos ellos a las fincas de origen, no es congruente pretender obviar tales dudas argumentando que esos datos son erróneos y deben ser obviados, sin rectificarlos previamente, y atender sólo al resultado final de la agrupación para que tales errores queden sepultados y olvidados.

Así por ejemplo, siendo la agrupación un caso de reorganización de terrenos, cabe invocar, por analogía, lo prescrito para otro caso de reorganización de terrenos como es el de la reparcelación.

Así pues, siendo cierto que tanto en uno como en otro, por las razones pragmáticas invocadas por el recurrente, este Centro Directivo ha admitido que no sea imprescindible aportar la georreferenciación de cada finca de origen, sino que puede bastar aportar la preceptiva georreferenciación de las fincas resultantes, también es cierto que, conforme a la normativa reguladora de la reparcelación, y aplicable por analogía a otras formas de reorganización de los terrenos, como es la agrupación, lo más congruente es que «la rectificación de datos descriptivos (...) se inscribirán en las fincas de origen con carácter previo» a la inscripción de las fincas de resultado, como exige el artículo 18 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Sea como fuere, necesario o no, en el caso que nos ocupa el título calificado sí que contiene la georreferenciación alegada para cada finca objeto de reorganización, esto es, de agrupación. Por tanto, si tal georreferenciación alegada se muestra ser errónea, como pone de manifiesto la nota de calificación recurrida y admite tácitamente el propio notario recurrente, lo congruente es rectificarla debidamente, y rectificar también los reconocidos errores de previas escritura de declaración de obra nueva ya inscritas, y no pretender sin más la revocación de una nota de calificación perfectamente fundamentada en cuando a las dudas sobre la falta de mantenimiento, en el título calificado, de la identidad de las fincas objeto de agrupación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de julio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.