

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9435 *Resolución de 21 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Fregenal de la Sierra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, dación en pago y agrupación.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Aguilera Garvía, notaria de Segura de León, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Fregenal de la Sierra, doña María-Desirée Martínez Martínez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación, dación en pago y agrupación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 9 de marzo de 2016 ante doña María del Carmen Aguilera Garvía, notaria de Segura de León, con número 90 de protocolo, se realizó una segregación de la finca registral número 7.350 del término municipal de Segura de León y descrita como «tierra de secano-cereal al sitio (...), en término de Segura de León (Badajoz). Tiene una cabida, según título, de veintiuna hectáreas, noventa y dos áreas y ochenta centiáreas», segregando una porción de 7 hectáreas, 22 áreas y 22 centiáreas; y resultando un resto de cabida 14 hectáreas, 70 áreas y 58 centiáreas. En la misma escritura se acordó la dación en pago de la porción segregada y su agrupación a la finca registral número 7.351 del mismo término municipal, que figura con una cabida registral de 18 hectáreas.

II

Presentado el referido documento en el Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don M. D. M., el día 05/04/2016, bajo el asiento número 916, del tomo 87 del Libro Diario y número de entrada 258, que corresponde al documento otorgado por la notario de Segura de León María del Carmen Aguilera Garvía, con el número 90/2016 de su protocolo, de fecha 09/03/2016, que fue retirado para la aportación de documentación complementaria y devuelto el día cinco de mayo de dos mil dieciséis, acompañado de certificación del Ayuntamiento de Segura de León, expedida con fecha catorce de abril de dos mil dieciséis, acreditativa de haber tenido a la vista dicha escritura, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta escritura de segregación de la finca registral 7350 del término municipal de Segura de León y de posterior dación en pago y agrupación de la porción segregada a la finca registral 7351, del mismo término municipal, en la que se observa el siguiente defecto que impide su inscripción: existen dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y la catastral y, por tanto, sobre la georreferenciación resultante de la operación. La finca matriz, registral 7350, aparece inscrita en el Registro de la Propiedad como tierra de secano-cereal al sito de (...), llamado también (...), en el término de Segura de León, con una extensión superficial de 21 hectáreas, noventa y dos áreas y ochenta centiáreas. Dicha finca, según la escritura calificada, se corresponde con las parcelas catastrales 1, 3,

4 y 8 del polígono 29 al sitio (...) de Segura de León, incorporándose certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las cuatro citadas parcelas, resultando de la suma de las mismas una superficie conjunta de 18 hectáreas, quince áreas y ochenta y tres centiáreas, superficie que difiere en más de un 10% de la consignada en el folio registral, por lo que no es posible apreciar la identidad entre la finca registral y la catastral, pues para ello, y, de conformidad con el artículo 9 de la Ley hipotecaria, tras la modificación operada por la Ley 13/2015 de 24 de junio, es necesario que las diferencias de superficie estén dentro del 10% de la superficie inscrita, porcentaje que, asimismo, recoge el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. De la indicada finca se segrega una porción de siete hectáreas, veintidós áreas y veintidós centiáreas, con lo cual y tras la segregación la finca matriz debiera de quedar con una extensión superficial de 14 hectáreas, 70 áreas y 58 centiáreas, sin embargo, según informe de validación expedido por Catastro bajo el CSV QSXV93VT1HBZXENR, la porción segregada quedaría con una extensión de 72 hectáreas, 22 áreas y 22 centiáreas, quedando la finca resto o matriz con una extensión superficial de 68 hectáreas, 66 áreas y 5 centiáreas, superficie que difiere considerablemente de la que debiera tener la finca registral tras la segregación según Registro, y que tampoco estaría comprendida dentro del 10% antes reseñado y admitido por la legislación vigente para apreciar la coincidencia entre finca registral y catastral. Todas las circunstancias expresadas lleva a la Registradora que suscribe a expresar sus dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y las resultantes de la certificaciones catastrales georreferenciadas aportadas al expediente, así como las resultantes del informe validado por la Dirección General de Catastro y a considerar que existe una discrepancia entre la realidad registral y extrarregistral en la finca registral 7350 que precisaría de la previa depuración física de la misma en el Registro a fin de adaptarla a Catastro y a la georreferenciación que resultaría tras la segregación operada sobre la misma. Debemos tener en cuenta que estamos ante dos modificaciones hipotecarias, concretamente ante una segregación de la finca registral 7350 y posterior agrupación de la porción segregada a la finca 7351, en consecuencia ante supuestos de georreferenciación obligatoria, conforme al artículo 9,b) de la Ley Hipotecaria, que exige de la calificación registral, no solo de las modificaciones hipotecarias, en si misma consideradas, sino del cumplimiento de los requisitos de georreferenciación introducidos por la Ley de reforma 13/2015 de 24 de junio. En este sentido, la nueva redacción dada al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, exige que en las operaciones de segregación, así como de agrupación, se haga constar la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. A su vez, la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y la Dirección General de Catastro de 29 de octubre de 2015, determina que en los procedimientos registrales que incorporen la representación gráfica catastral, el Registrador ha de proceder calificando la correspondencia gráfica de la certificación catastral descriptiva y gráfica de las fincas resultantes. A tales efectos, debe tenerse en cuenta que en una segregación son dos las fincas resultantes de la operación, la finca resto o matriz y la segregada, por lo que los requisitos de georreferenciación han de cumplirse respecto de ambas, circunstancias que de acuerdo con todo lo suscrito anteriormente no concurren en el presente expediente, razón por la cual acuerdo suspender la inscripción solicitada, no solo respecto de la segregación, sino también respecto de la dación en pago y agrupación posterior, pues la misma depende de la previa operación de segregación. En cualquier caso es necesario la aportación de la representación gráfica de las fincas segregadas y el resto de la finca matriz y la resultante de la agrupación en archivos en formato GML según la Resolución de 29 de octubre de 2015 de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, por la que se publica la Resolución Conjunta de la D.G.R.N. y de la D.G. del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. La anterior nota de

calificación negativa podrá (...) Fregenal de la Sierra, a veintiséis de mayo del año dos mil dieciséis La Registradora de la Propiedad Interina (firma ilegible), Fdo: María-Desirée Martínez Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María del Carmen Aguilera Garvía, notaria de Segura de León, interpuso recurso el día 24 de junio de 2016 atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Fundamentos de Derecho 1º.–(...) 2.º- (...) En realidad, en dicha nota de calificación son dos los problemas que plantea la registradora. La necesidad de que en una segregación los requisitos de georreferenciación deban cumplirse tanto respecto de la finca matriz como de la segregada; y que debe existir correspondencia entre la finca registral y catastral para inscribir la georreferenciación de ambas fincas, y por tanto también de la segregada. 3º.–La necesidad de que en una segregación los requisitos de georreferenciación deban cumplirse tanto respecto de la finca matriz o resto como de la segregada aparecen contradichos por la propia dicción legal. El artículo 9 b) primer párrafo exige en los supuestos de segregación la constancia registral de «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». Por tanto, es la representación gráfica de la finca objeto de inscripción la que debe completar su descripción literaria y ser objeto de inscripción. Y en una segregación la finca objeto de inscripción es la porción segregada, que es la que debe ser objeto de descripción literaria (artículo 9 Ley Hipotecaria, y artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario), y por tanto solo respecto de ella debe completarse dicha descripción con la representación gráfica georreferenciada de dicha porción (artículo 9 b) párrafo 1º). Los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario no exigen la descripción en todo caso de la porción resto. Basta con la expresión de las modificaciones en la extensión y el lindero o linderos por donde se hubiera efectuado. Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 23 de octubre de 1965, 8 de mayo de 1978, 17 de diciembre de 2003, 25 de abril de 2003, 31 de enero de 2006, entre otras) al practicarse una segregación de un inmueble los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario también establecen la necesidad de una descripción completa de la porción segregada que va a constituir una nueva finca independiente, para su fácil identificación, y lo mismo en cuanto a la finca matriz, cuya descripción se exige «cuando fuere posible», para lograr esa finalidad y concordar la nueva situación resultante con las inscripciones registrales, mas como a veces la descripción de ese resto no es posible o incluso de verificarse, caso de realizarse varias segregaciones separadas, los resultados obtenidos no solo estarían en contradicción con la situación real, sino que oscurecerían y perturbarían la limpieza y claridad que deben tener los asientos del Registro, los propios artículos 47 y 50 prescriben que, en lugar de describir la porción restante, se haga constar solamente la modificación en la extensión y el lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. Como señala la resolución de 17 de diciembre de 2003 «el artículo 47 del Reglamento Hipotecario permite que se realice la segregación sin que exista la descripción del resto, bastando entonces hacer constar la superficie que queda según el Registro». Bastaría pues, para obviar la necesidad de representación gráfica georreferenciada en cuanto al resto, la omisión de su descripción, y la simple expresión de la modificación de la superficie y el lindero por donde se efectúa la segregación, bien por ser innecesario como señala la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, bien por no ser posible como señalan los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario. Entender otra cosa, además de apartarse de lo previsto en la legislación hipotecaria, podría dar lugar a la imposición a los interesados de la obligación de realizar operaciones no deseadas ni impuestas por la ley en contra del principio de voluntariedad de la inscripción (artículo 6 de la Ley Hipotecaria y artículo 9 b) en relación con el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que establece el carácter potestativo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada en los demás casos), y que en algunos supuestos de fincas resto integradas por porciones discontinuas fuera prácticamente imposible inscribir ninguna

segregación por la imposibilidad de representación gráfica del resto de la finca, razón por la cual se modificó en su día el Reglamento Hipotecario para exigir solo la indicación en cuanto al resto de la superficie que queda tras la segregación y el lindero por donde se efectúa la misma. Aparte de que ello obligaría a una rectificación de la superficie registral de acuerdo con lo previsto en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria que de momento los interesados no quieren, o no pueden, llevar a cabo, pues podría impedir, en su caso, la inscripción de otras posibles segregaciones todavía no inscritas. Y es que en el presente caso no estamos ante un supuesto de inscripción de una representación gráfica georreferenciada de toda la finca de acuerdo con el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que tiene carácter potestativo, sino de la inscripción de la segregación de una porción de una finca inscrita, para lo cual solo es obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dicha porción segregada para completar su descripción literaria. Por tanto solo respecto de la porción segregada se exige la inscripción de la representación gráfica con carácter obligatorio, y no con respecto a la total finca, o resto de la finca matriz, pues solo es objeto de inscripción la porción segregada (artículo 47 del Reglamento Hipotecario). Si solo es obligatoria la inscripción de la representación gráfica con respecto a la finca segregada, solo la falta de dicha representación debe impedir la inscripción de la segregación. La falta de representación gráfica de la finca resto, ni debe exigirse para la inscripción de la porción segregada, ni para la descripción de la porción resto, pues, además de no ser necesaria como se ha visto, tendría carácter potestativo conforme a las reglas generales expresadas en el artículo 9 b) y 199 de la Ley Hipotecaria. 4.–En todo caso la registradora alega dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y la catastral y por tanto sobre la georreferenciación resultante de la operación. Sus dudas estriban en la falta de correspondencia entre los metros de superficie que figuran en el Registro y los que figuran en las parcelas catastrales que corresponden a la finca registral. La finca matriz, finca registral 7.350, de la cual se segrega la porción cuya segregación se pretende para la posterior dación en pago y agrupación de la misma, figura en el Registro como Tierra de secano-cereal al sitio (...), en el término de Segura de León, con una cabida de 21,9280 hectáreas. Dicha finca, según manifiestan los interesados se corresponde con las parcelas 1, 3, 4 y 8 del polígono 20 al sitio (...), de Segura de León, cuyo nombre del paraje donde se encuentra ubicada la finca coincide con el que consta en la propia nota simple informativa; así como el titular catastral coincide con el registral. Asimismo, los linderos registrales y catastrales prácticamente coinciden, los fijos no han cambiado y algunos de los linderos nominales son los mismos: en la finca registral 7.350, al Norte, tanto en el registro como en el catastro se encuentra la carretera de (...); al oeste, la (...); y al sur, en ambos casos figura como lindero don M. D. M. Pues bien a pesar de la coincidencia existente en la situación, que constan en el Registro, y titularidad y linderos, la registradora señala dudas en la correspondencia entre la finca registral y la catastral, basándose únicamente en la diferencia de superficies que exceden del porcentaje máximo de tolerancia admitido tanto por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria como por el artículo 45 del Texto Refundido de la Ley del Catastro para entender que existe correspondencia entre la finca catastral y la finca registral. Sin embargo, con ello se olvida que una cosa es la correspondencia entre la finca catastral y la registral, y otra es la identificación de la finca registral en relación con la catastral. Es decir entre la coincidencia entre la finca registral y la catastral, con el margen de tolerancia previsto en el artículo 45 del TR de la Ley de Catastro y artículo 9 de la Ley Hipotecaria, del 10% de la superficie inscrita (coordinación), y la mera identificación de la finca registral en cuanto a su localización sobre el territorio con respecto a los inmuebles catastrales, de tal modo que aunque no coincidan exactamente en su superficie no cabe dudar que se refieren y ocupan la misma localización sobre el territorio. Y en este caso parece que tal duda no existe, ni puede existir, pues la finca registral está situada en el mismo paraje que la catastral, coincidiendo los linderos y la titularidad. La circunstancia de ser diferente la superficie no debe ser obstáculo para la inscripción de una segregación que respeta tanto la superficie registral como la respectiva catastral pues están dentro tanto de la inscrita como de la catastral correspondiente.

Igualmente, tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones, la última la de 12 de febrero de 2016, que «no es relevante la existencia de disconformidad entre la descripción de la finca matriz contenida en el título y la que resulte de la presentada a inscripción siempre que no haya cuestión sobre su identidad y siempre que no se pretenda modificar la que resulte del Registro». Como dice la resolución de 22 de octubre de 2001, citada en los vistos de esta última, «el único obstáculo que, respecto de la superficie, puede existir en una segregación, sería que no existiera en el Registro superficie suficiente para segregar, y tal superficie existe, según dice el Registrador en su informe». En el mismo sentido las resoluciones de 20 de marzo de 2002, 17 de septiembre de 2002, 17 de diciembre de 2003, 9 de abril de 2012, y 21 de mayo de 2012. La circunstancia de que en el informe de validación expedido por catastro bajo el CSVQSV93VT1HBZXENR, la porción segregada tenga una extensión de 7,2222 hectáreas (no 72,2222 has como alude la registradora en su nota), quedando la finca resto, con una extensión de 6,8665 hectáreas (y no 68,6605 hectáreas como señala la registradora en su calificación), se debe a que la Dirección General del Catastro tiene en cuenta solo una de las parcelas catastrales, concretamente la número 8 que es la que se segrega, y la porción resto que figura en tal informe en ese caso se refiere únicamente a lo que queda de esa parcela catastral después de la segregación, pero no tiene en cuenta las demás parcelas catastrales que integran la finca registral. Por ello, la medida adecuada de la porción resto sería la superficie registral descontando la porción segregada de 7,2222 has, quedando el resto en el registro con 14,7058 has como ya se ha reiterado. Por tanto, se está cumpliendo perfectamente la exigencia prevista en el artículo 9 de la Ley hipotecaria modificado por la ley 13/2015, de 24 de junio, ya que consta la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. En este caso, se aportan las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de las parcelas que integran las fincas registrales, así como informe técnico de las superficies con las coordenadas georreferenciadas de los vértices de la porción segregada y el informe de validación catastral en sentido positivo en el que consta que se respeta la delimitación del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulta de la cartografía catastral. La superficie del resto, al no ser objeto de modificación la del Registro, a través del correspondiente procedimiento, continuará siendo la que resulte en el Registro tras la segregación (14,7058 has), que lógicamente no coincidirá con la que figura en el Catastro que será de 10,9361 has. Pero ello no es obstáculo para que se practique la segregación pretendida ya que cabe perfectamente dentro de la superficie registral. Además, al no estar la segregación contemplada en el catastro, se ha aportado una representación gráfica alternativa de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.3 b) y 9 b) de la Ley Hipotecaria que respeta la delimitación de la finca matriz como exige el artículo 9 b) de la Ley Hipotecaria pues se comprende dentro de ella y así ha sido validada como tal por el servicio web catastral como consta en el informe de validación que se acompaña. Tales requisitos, sin embargo, no eran necesarios, pues como dice la Resolución de 12 de febrero de 2016, los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte, serán los detallados en la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 29 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, tal exigencia debe ponerse en necesaria correlación con la previsión en la disposición adicional primera, apartado 3, de la Ley 13/2015 de un plazo para la homologación de la aplicación informática para la calificación de las representaciones gráficas (tres meses desde la aprobación de la resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro prevista en el apartado 6 del artículo 10 de la Ley Hipotecaria), así como un plazo de seis meses contados a partir de la publicación de la Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015, durante el cual los registradores de la propiedad podrán seguir remitiendo al Catastro Inmobiliario la información con respecto a los hechos, actos o negocios por ellos inscritos que venían siendo objeto de comunicación conforme a la Orden de 23 de junio de 1999 (disposición final de la Resolución Conjunta). Por ello mientras no se encuentre

homologada la aplicación informática e implantado el sistema de comunicación de información en previsto en la citada Resolución Conjunta, debe aplicarse para la aportación de las representaciones gráficas alternativas el mismo criterio previsto en el punto tercero, letra b, de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 3 de noviembre de 2015, de manera que transitoria y excepcionalmente será admisible la aportación de la representación geográfica y lista de coordenadas correspondientes a una determinada finca en cualquier formato que permita al registrador generar un archivo electrónico en formato PDF que las contenga junto con el código de finca registral, que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica, y en el acta de inscripción hará constar que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación. Y ello sin perjuicio, de que una vez que se haya efectuado dicha homologación y esté operativo el sistema de comunicación de información, a través del mismo se dé cumplimiento por el Registrador a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Requisitos, los de esta reciente resolución, que también se cumplen en el presente caso pues la representación gráfica de la porción segregada se ha aportado en formato PDF con sus correspondientes coordenadas para que el registrador pueda generar un archivo electrónico que las contenga que firmará con su certificado reconocido de firma electrónica haciendo constar en el acta de inscripción que inscribe la representación gráfica y lista de coordenadas que constan en el referido archivo, expresando su código seguro de verificación. Y ello sin perjuicio, de que una vez que se haya efectuado dicha homologación y esté operativo el sistema de comunicación de información, a través del mismo se dé cumplimiento por el Registrador a las obligaciones que le incumben conforme a la expresada Resolución conjunta en cuanto a todas las representaciones gráficas que se hayan inscrito desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Pero es que además en este caso se han presentados informes de validación gráfica catastral, tanto de la porción segregada como de la finca resultante de la agrupación, en los que constan los Códigos Seguros de Verificación, QSVX93VT1HBZXENR (referido a la segregación) y X376XVJH2CSSTN9M (referido a la finca resultante de la agrupación después de incorporar la porción segregada), a través de los cuales, y por medio del servicio web catastral habilitado al efecto (cfr. Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 29 de octubre de 2015), se pueden obtener en formato GML las representaciones gráficas alternativas tanto de la porción segregada como de la finca resultante de la agrupación, y de las cuales la registradora podría extraer las coordenadas de los vértices de las nuevas fincas (tanto de la segregada como de la finca resultante de la agrupación) y proceder a su inscripción en la forma que indica la resolución circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015 sobre interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio. En conclusión, la inscripción de una segregación solo requiere con carácter obligatorio la inscripción de la representación gráfica de la porción segregada, no de toda la finca afectada por la segregación o de la porción resto o matriz que tendría carácter potestativo conforme a la regla general (artículo 9 y 199 de la Ley Hipotecaria, y que además impondría la necesidad de una rectificación de la medida superficial que los interesados no desean llevar a cabo en este momento, o no pueden realizar por existir otros actos previos no inscritos. La falta de correspondencia entre la superficie registral y catastral, no debe impedir la inscripción de la segregación cuando la misma se realiza sobre finca perfectamente identificada y localizada en el territorio y con una superficie registral dentro de la cual cabe la de la finca segregada, como reiteradamente ha señalado la propia Dirección General de los Registros y del Notariado».

IV

La registradora elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 18, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2012, 2 de abril de 2014, 17 de noviembre de 2015 y 12 de febrero, 8, 13 y 15 de junio, 1 y 7 de julio y 2 de septiembre de 2016; la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 29 de octubre de 2015, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016 por la que se homologa la nueva aplicación informática registral.

1. En el presente expediente se plantea ante este Centro Directivo el régimen jurídico aplicable a las segregaciones en relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas, tanto segregada como resto.

2. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria en su redacción otorgada por la Ley 13/2015 configura 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 ya afirmó en la Resolución de 2 de septiembre de 2016, 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, afectando tanto a la finca de resultado como al posible resto resultante de tal modificación.

Interpretarlo en sentido contrario conllevaría un régimen jurídico distinto en cuanto a la identificación gráfica de las mismas para la segregación frente a la división, siendo ambas operaciones registrales con idénticos requisitos tanto civiles como administrativos.

3. Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resolución de 12 de febrero de 2016) sobre cuál haya ser el régimen aplicable a los supuestos de segregación, división, agrupación o agregación cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la

presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

4. La otra cuestión atañe a cuál ha de ser, en su caso, el procedimiento y conjunto de trámites a través del cual haya de producirse tal calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada.

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 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 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 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 ninguna 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 trámites del artículo 199 ya constare su notificación»».

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% 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.

Finalmente, en cuanto a los requisitos técnicos que debe reunir la representación gráfica georreferenciada que se aporte, habrá que estar a los detallados en la Resolución Conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, a la que remite el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

Toda vez que por Resolución de 2 de agosto de 2016 ha sido homologada la aplicación informática para la calificación de las representaciones gráficas prevista en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria y la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, en los documentos presentados a partir de dicha fecha no procederá la utilización de los medios

alternativos para la aportación y tratamiento de la representación gráfica que se previeron en la Resolución de 12 de febrero de 2016.

Además, conforme al punto quinto de la Resolución Circular de 3 de noviembre de 2015, esta homologación supone también la finalización del plazo que se concedía para la implantación definitiva del código registral único de finca previsto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Así, a las nuevas fincas registrales y demás supuestos que conforme a la legislación hipotecaria abran folio real propio (como el presente caso de segregación), solo se les asignará este código registral único, cuya composición se define en dicha Resolución, y para evitar duplicidades y disfunciones, no se les asignará el número de finca o subfinca particular dentro de cada registro, término municipal y sección que procedía conforme a la normativa reglamentaria anterior a la implantación legal del código registral único, sin perjuicio de que pueda continuar utilizándose la numeración tradicional únicamente a efectos meramente internos o para facilitar el trabajo de la oficina.

Tratándose de fincas ya existentes a las que se les asigne el código registral único, al objeto de asegurar una debida identificación de la finca registral, deberá hacerse referencia tanto en la nota de despacho del documento, como en la publicidad formal, incluida la que haya de proporcionarse a los notarios con ocasión de la autorización de alguna escritura (cfr. artículo 354.a) del Reglamento Hipotecario), tanto el código registral único, como como el número de finca registral tradicional.

5. En el presente expediente sobre una finca registral de Segura de León de 21 hectáreas, 92 áreas y 80 centiáreas se practica una segregación de 7 hectáreas, 22 áreas y 22 centiáreas, resultando la representación gráfica georreferenciada alternativa del informe de validación catastral que se incorpora al título, siendo totalmente coincidente y por tanto incorporable al folio registral por aplicación de lo dispuesto en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, una vez practicada la segregación, resulta un resto de 14 hectáreas, 70 áreas y 58 centiáreas, si bien según dicho informe de validación resulta una superficie de 6 hectáreas, 86 áreas y 65 centiáreas. Según alega la recurrente, esta diferencia de superficie se debe a que la porción resto que figura en tal informe en ese caso se refiere únicamente a una de las parcelas catastrales que integran la finca matriz.

Debe recordarse en este punto que, como se reconoce en el párrafo tercero del apartado octavo 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, una finca registral puede estar integrada por varias parcelas catastrales, pudiendo constar en la inscripción de una finca registral, varias representaciones gráficas correspondientes a las respectivas parcelas catastrales que la integran (cfr. Resoluciones de esta Dirección General de 13 y 15 de junio de 2016).

No obstante, la falta de correspondencia de las representaciones gráficas aportadas relativas a esta porción restante con la descripción de resto según los datos del Registro impide su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo (artículos 9.b), 199 y 201 de la Ley Hipotecaria).

Finalmente, la porción segregada es objeto de agrupación a otra finca colindante de cabida registral de 18 hectáreas, resultando una finca de cabida 25 hectáreas, 22 áreas y 22 centiáreas.

Como ha señalado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 8 de junio y 1 de julio de 2016), es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca y ambas operaciones accedan simultáneamente al Registro. Así lo impone la interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral.

Ahora bien, en este caso tampoco existe correspondencia entre la representación gráfica aportada con la descripción de la finca resultante de la agrupación según el

Registro, lo que impide también su incorporación al folio registral sin la previa tramitación del correspondiente procedimiento rectificativo.

6. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, como ocurre en el presente caso, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

Por ello, el defecto debe ser revocado en cuanto a la posibilidad de inscribir la porción segregada ya que, conforme a los anteriores razonamientos, es posible inscribir parcialmente el documento solamente en cuanto a tal porción de la que se aporta una representación gráfica totalmente coincidente y por tanto incorporable al folio registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto a la posibilidad de inscribir la porción segregada y confirmar la nota de calificación de la registradora en los demás extremos en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 21 de septiembre de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.