



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 2 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 y extinción de condominio.

(BOE de 27 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Segregación. Incorporación de representación gráfica georeferenciada tras la Ley 13/2015. Procedimiento y requisitos técnicos. Incorporación sucesiva de las porciones. La segregación o división 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 aquélla 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 tal Ley, 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 su entrada en vigor 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 georeferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte. 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. El propio artículo señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta 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.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 18, 199 y 201.
Ley 13/2015 (reforma catastral e hipotecaria), disp. adic. primera.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 47.

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 y extinción de condominio.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 23 de marzo de 2016 ante doña María del Carmen Aguilera Garvía, notaria de Segura de León, con número de protocolo 111, se realizó una segregación de la finca registral número 1.832 del Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra, finca sita en el municipio de Segura de León y descrita como «casa señalada con el número (...) y (...) de gobierno de la calle (...)» Con una superficie de setecientos metros cuadrados», segregando una «casa señalada con el número (...) en la calle (...)» con «una superficie de ciento noventa y tres metros cuadrados (193 m²) de los que cincuenta y uno (51 m²) corresponden a patio»; y resultando un resto descrito como «casa señalada en el número (...) en la calle (...) con una superficie de quinientos siete metros cuadrados».

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Fregenal de la Sierra, fue calificada negativamente en los siguientes términos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por la notaría de Segura de León, el día 22/04/2016, bajo el asiento número 972, del tomo 87 del Libro Diario y número de entrada 324, que corresponde al documento otorgado por la notario de Segura de León María del Carmen Aguilera Garvía, con el número 111/2016 de su protocolo, de fecha 23/03/2016, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se presenta escritura de segregación sobre la finca registral 1832, del término municipal de Segura de León en la que se observan los siguientes defectos que impiden su inscripción: 1.º Existen dudas sobre la correspondencia entre la finca registral y la catastral y por tanto la georreferenciación resultante de la operación. 2.º No se acredita el fallecimiento de la usufructuaria Doña S. S. S., ya que no se incorpora ni acompaña su certificado de defunción, por lo tanto tampoco es posible disolver la comunidad en pleno dominio de las cuatro fincas en que no se realiza segregación. Artículo 513 del Código Civil y 62 de la Ley de Registro Civil en relación con los artículos 17, 24 y 80.2 de dicha Ley de Registro Civil. La finca matriz aparece en el Registro de la Propiedad como casa señalada con los números (...) y (...) de la calle (...), de Segura de León, con una superficie inscrita de 700 metros cuadrados. Dicha finca, según la escritura de segregación, se corresponde con dos referencias catastrales, cuales son: 6523411QC1262S0001TA, referida a una superficie de 314 metros cuadrados y



6523412QC1262S0001FA, referida a una superficie de 193 metros cuadrados, con lo cual y sumadas las superficies de ambas parcelas catastrales, las mismas se estarían refiriendo a una finca cuya extensión superficial es de 507 metros cuadrados, difiriendo la superficie inscrita de la superficie catastral en más del 10%, diferencia máxima admitida tanto por el actual 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 finca catastral y registral. Sobre dicha finca registral se procede, en primer lugar, a segregar una porción de 193 metros cuadrados, referida a una casa situada en la calle (...), número (...) y a la que se le asigna la referencia catastral 6523412QC1262S0001FA, quedando la finca matriz, según la escritura con 507 metros y a la que le correspondería la antes indicada referencia catastral 6523411QC1262S0001TA, que como ya se ha mencionado consigna una superficie de 314 metros cuadrados, con lo cual ni antes ni después de la segregación coincidiría la superficie registral con la catastral, ni tan siquiera dentro del porcentaje del 10% expresado. La falta de la ya reseñada coincidencia se infiere a su vez, de la propia licencia conferida para llevar a efecto esta primera segregación, pues en la licencia municipal la finca matriz figura con una extensión de 482 metros cuadrados, la segregada con 193 y la matriz o resto, una vez efectuada la segregación quedaría, según la indicada licencia, con una extensión de 289 metros cuadrados. Señalar que la licencia municipal se basa en informe técnico y en referencias catastrales. Seguidamente se procede a segregar de nuevo la finca matriz, creándose la siguiente finca: casa señalada con el número (...) de la calle (...), con una extensión superficial de 163 metros cuadrados, y la porción resto, como casa señalada con el número (...) de la calle (...) y con una extensión superficial, según escritura, de 344 metros cuadrados, sin embargo del informe de validación gráfica suscrito por la dirección General de Catastro y firmado bajo el CSV 5M1DDZ8NMBESRMRO, resulta que la finca ubicada en la calle (...) (que sería la finca resto o matriz tras la segunda segregación), tendría una extensión superficial de 126 metros cuadrados, y no de 344, existiendo discrepancia entre la descripción de la misma según título y la que resultaría de la validación de Catastro. En esta segunda segregación también resulta la falta de identidad de la licencia de segregación, pues en la misma se parte de una finca matriz de 289 metros cuadrados, (no de 507 que debería ser la superficie de la finca resto tras la primera segregación según Registro, y escritura) de la que se segrega 163 metros, quedando la finca resto con 126 metros, medición que es la que figura en el informe de segregación. 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 de la finca que precisaría de la previa depuración física de la misma en el Registro a fin de adaptarla a Catastro y a la georreferenciación resultante del mismo. Debemos tener en cuenta que estamos ante una modificación hipotecaria, concretamente ante dos segregaciones de la misma finca matriz, y, en consecuencia ante un supuesto de georreferenciación obligatoria, conforme al artículo 9,b) de la Ley Hipotecaria, que exige de la calificación registral, no sólo de la operación de segregación en sí misma considerada, 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, en relación con el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, exige que en las operaciones de segregación 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



www.civil-mercantil.com

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 las inscripciones solicitadas. Y por considerarlo unos defectos subsanables 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 dieciséis 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, mediante escrito fechado el día 10 de junio de 2016, en el que se recurre exclusivamente el primero de los defectos señalados por la registradora de la Propiedad interina de Fregenal de la Sierra en su nota de calificación. Expone la recurrente que: «(...) En realidad en dicha nota de calificación son dos los problemas que plantea la registradora. 3.º La necesidad de que en una segregación los requisitos de georreferenciación han de cumplirse tanto respecto de la finca resto o 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. 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 completarse 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 sólo 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 no 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 sólo 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 dos porciones de una finca inscrita, para lo cual solo es obligatoria la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de dichas porciones segregadas para completar su descripción literaria. Por tanto, solo respecto de las porciones segregadas 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 sólo 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 las fincas segregadas, solo la falta de dichas representaciones debe impedir la inscripción de las segregaciones. 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 1832, de la cual se segregan las dos porciones cuya inscripción se pretende, figura en el Registro como casa señalada con el número (...) y (...) de gobierno en la calle de la calle (...), de Segura de León (Badajoz) con una superficie de setecientos metros cuadrados (700 m²). Dicha finca según el propio Registro, y así figura en la nota simple expedida con motivo de la autorización de la escritura, tiene como referencias catastrales asignadas las 6523411QC1262S0001TA y 6523412QC1262S0001FA, referida la primera, a la Calle (...), número (...); y la segunda, a la Calle (...), número (...); apareciendo el nombre de la calle y los números (... y ...), también en la propia nota simple informativa. La referencia catastral 6523411QC1262S0001TA se refiere a un inmueble situado en la calle (...) número



(...) de Segura de León (Badajoz) con una superficie de parcela de 314 metros cuadrados y cuyos titulares catastrales son coincidentes con los registrales. La referencia catastral 6523412QC1262S0001FA, se refiere a un inmueble situado en la calle (...) número (...) de Segura de León (Badajoz) con una superficie de parcela de 193 metros cuadrados y cuyos titulares catastrales son coincidentes con los registrales. Pues bien a pesar de la coincidencia existente en la situación, referencias catastrales, que constan en el Registro, y titularidades, 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 los mismos números de la misma calle que la catastral y sus titulares son los mismos. La circunstancia de ser diferente la superficie no debe ser obstáculo para la inscripción de dos segregaciones que respetan tanto la superficie registral como la respectiva catastral pues están dentro tanto de la inscrita como de la catastral correspondiente. No debe olvidarse que, como ha dicho la Dirección General en resolución de 4 de diciembre de 2013, "...". En el mismo sentido la resolución de 6 de mayo de 2016 cuando señala que "...". 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 "...". Como dice la resolución de 22 de octubre de 2001, citada en los vistos de esta última, "...". 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 proyecto realizado por el técnico para la obtención de la licencia municipal figuren superficies distintas de las catastrales y registrales no es sino la consecuencia de la medición topográfica actual de la finca registral realizada por el técnico para la elaboración del proyecto para la obtención de la licencia municipal de segregación, y que es perfectamente coherente con las porciones segregadas que respetan tanto la registral, como la catastral como la del propio técnico. En efecto, de la finca registral 1832 se segrega una porción de 193 metros cuadrados correspondiente a la casa situada en la calle (...) número (...), que coincide en cuanto a situación, superficie, y titularidad con la que figura en la certificación catastral aportada correspondiente a la referencia catastral 6523412QC1262S0001FA. Por tanto, y desde este punto de vista ningún problema debiera existir para inscribir la segregación de esta porción perfectamente delimitada en situación y superficie y cuya representación gráfica catastral coincidente con dicha descripción sería directamente inscribible de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10.2 de la Ley Hipotecaria haciéndose constar la coordinación de esta finca con la parcela 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 (507 metros cuadrados), que lógicamente no coincidirá con la que figura en el Catastro que será de 314, ni con la que resulta de la medición del técnico que será de 289 metros cuadrados. Pero ello no es obstáculo para que, respetando dichas superficies, pueda realizarse la segunda segregación procedente del resto de la finca registral, circunscrita en este



caso a la casa situada en el número (...) de la calle, y dentro de cuyas respectivas superficies registral, catastral y técnica es posible su realización por caber dentro de las mismas. Tras dicha segregación el resto también será diferente con respecto a la superficie registral, catastral y técnica. Al no coincidir exactamente con la totalidad de la parcela catastral correspondiente a la casa situada en el número (...), pues se segrega una parte de la misma, 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. Requisito que sin embargo no era necesario 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 26 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 en plazo de seis meses contados a partir de la publicación de la Resolución Conjunta de 26 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 las representaciones gráficas de las porciones segregadas se han 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. En conclusión, la inscripción de una segregación



www.civil-mercantil.com

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».

IV

La registradora recurrida emitió informe en defensa de su nota de calificación, ratificándola en todos sus extremos, y 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 y 7 de julio 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».

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 de ser el régimen aplicable a supuestos como el de la segregación aquí planteado y otros análogos (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 aquélla 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 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% 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) 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), sólo 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 1.832 de Segura de León, de 700 metros cuadrados se practica una segregación de 193 metros cuadrados resultando la representación gráfica georreferenciada de la certificación catastral aportada, 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 507 metros cuadrados si bien se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica de la que resulta una superficie de 314 metros cuadrados.



www.civil-mercantil.com

Como ha señalado este Centro Directivo en la Resolución de 7 de julio 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 ésta 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.

En el presente expediente la recurrente no pretende que tenga acceso la rectificación de superficie del resto de la finca, que se sigue describiendo en la escritura conforme a la superficie resultante del Registro. Por ello, el defecto debe ser revocado ya que, conforme a los anteriores razonamientos, es posible inscribir parcialmente el documento solamente en cuanto a la porción segregada de la que se aporta representación gráfica.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada 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, 2 de septiembre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.