BASE DE DATOS DE Norma CEF.-
Referencia: NCR009334

RESOLUCIÓN de 28 de noviembre de 2018, 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 Saldaña, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

(BOE de 20 de diciembre de 2018)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Segregación. Modificación de la medida superficial de la finca con base en certificación catastral descriptiva y gráfica, acompañada de informe de validación gráfica catastral de las fincas resto y segregada. Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificados para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto y, por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación. El procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se inicia en virtud de la solicitud expresa del titular de la finca, en cumplimiento del principio de rogación, tal y como se recuerda en la letra a) del apartado segundo de 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, conforme al cual, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore. Y así ocurre en el caso concreto de este expediente, incorporando al título la oportuna representación gráfica catastral de la finca y adaptando su descripción literaria a lo que resulta de la misma. La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b). Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente para lograr la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada, pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 199 y 201.

En el recurso interpuesto por doña G. M. H. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Saldaña, doña Mónica Encarnaçâo Comadira, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Saldaña, doña María Cristina Fernández Gómez, el día 13 de abril de 2018, con el número 176 de protocolo, por doña G., don E., don C., don M. A., don J. y don A. M. H. como dueños de la finca registral número 3.652 del término de Buenavista de Valdavia, procedieron a la segregación de una porción de 595 metros cuadrados, aportando informe de validación gráfica catastral de la finca segregada y de la finca resto, modificándose asimismo la cabida de la finca, que constaba en el Registro con una superficie de 1.680 metros cuadrados, expresando el título que la cabida real de la finca es de 2.040 metros cuadrados conforme a la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba.

II

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

«Mónica Encarnaçâo Comadira, registradora del Registro de la Propiedad de Cervera de Pisuerga e interina del Registro de la Propiedad de Saldaña y su partido, provincia de Palencia. Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León.

Manifiesto: Que calificado el precedente documento, autorizado en Saldaña, el día 13/04/2018, ante la Notario María Cristina Fernández Gómez con número 176/2018 de protocolo, presentada en este Registro de la Propiedad con número de 1494 del diario 74 y examinados los antecedentes del Registro de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, se acuerda suspender la práctica del asiento solicitada por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Se presenta Escritura de segregación de finca otorgada por los hermanos M. H., autorizada por la Notario de Saldaña, doña María Cristina Fernández Gómez, el trece de abril de dos mil dieciocho bajo el número 176 de protocolo. Acompañada licencia municipal para practicar la segregación pero la finca tiene un exceso de cabida superior a la décima parte que no ha sido debidamente acreditado.

Fundamentos de derecho:

Artículos 199, 201, 203 y 206 de la Ley Hipotecaria.

La cabida registral de la finca es de 1680 metros cuadrados, hoy en Catastro y según licencia concedida, la superficie es de 2040. No puede llevarse a cabo la segregación pretendida mientras no se rectifique la superficie de la finca. Al ser la diferencia de cabida superior a la décima parte de la cabida inscrita es precisa la previa tramitación ante Notario de un expediente de rectificación de superficie. Y para poder inscribir posteriormente la segregación, dado que ésta no está dada de alta en Catastro, deberá acompañarse una medición técnica en formato GML homologado por el Colegio de Registradores de ambas parcelas para la inscripción y coordinación obligatoria de la segregación.

No se practica anotación preventiva por no haber sido solicitada.

La presente nota de calificación podrá (…)

Saldaña, uno de agosto del año dos mil dieciocho (firma ilegible y sello del Registro).»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña G. M. H. interpuso recurso el día 29 de agosto de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos.

1. El día veinticuatro de julio de dos mil dieciocho se presenta al Registro de la propiedad de Saldaña la escritura de segregación otorgada por los hermanos M. H., entre ellos la presente, autorizada en Saldaña por la Notario Doña María Cristina Fernández Gómez con el número 176 de protocolo, en la que sobre la finca sita en casco y término de Buenavista de Valdavia (Palencia) sita en (…) de mil seiscientos ochenta metros cuadrados, según catastro dos mil cuarenta metros cuadrados, finca registral 3652; se procede a segregar con la preceptiva licencia municipal y con coordenadas UTM de la misma validadas por la Dirección General de Catastro, la parcela que se denomina como número uno de forma poligonal con una extensión de quinientos noventa y cinco metros cuadrados.

2. La finalidad implícita de la segregación o causa que la motiva es proceder a la venta de la parcela segregada, lo que se produce en el mismo día a continuación de la autorización de la segregación, por razones de urgencia para poder materializar dicho negocio jurídico.

Fundamentos de Derecho:

1. Frente a la calificación de la registradora de la propiedad de denegar la segregación mientras no se rectifique la superficie de la finca y que ello debe de hacerse por el procedimiento previsto ante notario de rectificación de superficie como señala en el único fundamento de derecho expuesto; estimo: que se ha solicitado la rectificación de dicha superficie por la vía del artículo 199 de la ley hipotecaria, implícitamente con la descripción de la finca a través de su adaptación al catastro, y además expresamente con relación a las fincas segregadas, para precisamente no dejar sin la posibilidad de que se lleve a cabo dicha adaptación de superficie. Estimo también que el procedimiento para rectificar la superficie de dicha finca podría ser la vía notarial o bien la vía dada por el artículo 199 de la ley hipotecaria, con independencia del porcentaje a rectificar, y que se ha optado por éste por razones de urgencia que requería la segregación y posterior venta de la finca segregada, aunque el motivo o causa de optar por esta vía no debe de ser de interés de la señora registradora.

2. En todo caso estimo también que a pesar de la solicitud de la adaptación registral de la superficie de la finca a la real a través de la vía del artículo 199 de la ley hipotecaria, considero que la inscripción de la segregación podría llevarse a efecto pues los metros para poder realizarla serían suficientes, con independencia de que el resto de finca quedase sin coordinar con el catastro y sin practicarse, y que ello se produjera en un trámite posterior a través además de la petición explícita realizada en la propia escritura con la vía del artículo 199 de la ley hipotecaria, de adaptación de superficies, o si se produce el alta en catastro en un momento posterior Por último manifiesto ante esta Dirección General que con la calificación dada por la registradora, sólo se obtiene un freno al tráfico jurídico y es además contraria a la doctrina ya reiterada de dicha Dirección sobre la rectificación de superficies de fincas aunque excedan de un 10 por ciento de la cabida inscrita en donde podré optar también por el procedimiento regulado en el artículo 199 de la ley hipotecaria.»

IV

La registradora de la Propiedad interina de Saldaña emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos, advirtiendo una serie de dudas en cuanto a la identidad del exceso de cabida declarado, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de febrero de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 12 de febrero, 21 y 22 de abril, 8 y 15 de junio, 22 de julio, 2 y 29 de septiembre y 10 de octubre de 2016, 13 de septiembre de 2017 y 6 de febrero, 21 de marzo y 11 de mayo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de segregación en la que, previamente se modifica la medida superficial de la finca en base a certificación catastral descriptiva y gráfica y acompañando, además, informe de validación gráfica catastral de las fincas resto y segregada.

La registradora basa su negativa a la práctica de los asientos solicitados en las siguientes circunstancias: no puede llevarse a cabo la segregación pretendida mientras no se rectifique la superficie de la finca. Al ser la diferencia de cabida superior a la décima parte de la cabida inscrita, es precisa la previa tramitación ante notario de un expediente de rectificación de superficie. Y para poder inscribir posteriormente la segregación, dado que ésta no está dada de alta en Catastro, deberá acompañarse una medición técnica en formato GML homologado por el Colegio de Registradores de ambas parcelas para la inscripción y coordinación obligatoria de la segregación.

La recurrente, en síntesis, alega que se ha solicitado la rectificación de la cabida inscrita mediante la aportación de la certificación catastral descriptiva y gráfica correspondiente a la finca y la solicitud expresa formulada en el título, en base al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no siendo la única vía admitida para esta finalidad el expediente notarial de rectificación de descripción regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria.

Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– La registral 3.652 del término de Buenavista de Valdavia tiene una cabida inscrita de 1.680 metros cuadrados.

– En el título se afirma que a la finca registral le corresponde la referencia catastral 8117701UN6281N0001BK, con una superficie de 2.040 metros cuadrados.

– La escritura documenta la segregación de una finca con una superficie de 595 metros cuadrados, quedando un resto de finca matriz de 1.445 metros cuadrados, en base a la licencia concedida, aportándose informe de validación gráfica catastral de las fincas resultantes de la operación de segregación.

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

Como ya se afirmó en la Resolución de 2 se 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.

3. Exigida, con carácter preceptivo, la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los casos de operación de modificación de entidades hipotecarias, plantea la registradora como primer defecto señalado en su nota de calificación el no poder llevar a efecto la segregación pretendida mientras no se rectifique la descripción de la finca, lo que también conduce a la cuestión de cuándo se entiende solicitado el inicio del procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro. Dispone el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en su primer inciso que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica».

El procedimiento que recoge el artículo 199 de la Ley Hipotecaria establece que «el Registrador sólo incorporará al folio real la representación gráfica catastral tras ser notificada a los titulares registrales del dominio de la finca si no hubieran iniciado éstos el procedimiento, así como a los de las fincas registrales colindantes afectadas (...) La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Como señaló la Resolución de 12 de febrero de 2016, no siempre será necesario tramitar este procedimiento para la inscripción de la representación gráfica en los casos en que tal inscripción es preceptiva, como ocurre con los supuestos enunciados en el artículo 9, letra b, primer párrafo, de la Ley Hipotecaria. 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.

A tales rectificaciones superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita, como la del caso que nos ocupa, se ha referido este Centro Directivo a este procedimiento en Resolución de 17 de noviembre de 2015: «(...) es de destacar que la Ley 13/2015 ha introducido un nuevo procedimiento que resulta también hábil para obtener la inscripción de rectificaciones descriptivas, como es el regulado en el nuevo artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuya tramitación se atribuye a los registradores de la Propiedad, el cual puede ser utilizado para inscribir la representación geográfica de una finca previamente inmatriculada, tanto si la descripción, superficie y linderos que consten en su descripción literaria fueran inicialmente coincidentes con la representación geográfica cuya inscripción se pretende, como si necesitaran ser rectificados para acomodarse a ella, y ello incluso cuando la magnitud de la rectificación superficial excediera del diez por ciento de la superficie inscrita o se tratase de una alteración de linderos fijos, pues, por una parte, la redacción legal no introduce ninguna restricción cuantitativa ni cualitativa al respecto, y por otra, los importantes requisitos, trámites y garantías de que está dotado tal procedimiento justifican plenamente esta interpretación sobre su ámbito de aplicación, como luego se expresa (…) Y, finalmente, los [medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas] que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria».

4. Conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 15 de junio, 22 de julio y 29 de septiembre de 2016, entre otras), el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria se inicia en virtud de la solicitud expresa del titular de la finca, en cumplimiento del principio de rogación, tal y como se recuerda en la letra a) del apartado segundo de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de este Centro Directivo 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, conforme al cual, se entiende solicitado el inicio del procedimiento cuando en el título presentado se rectifique la descripción literaria de la finca para adaptarla a la resultante de la representación geográfica georreferenciada que se incorpore.

Y así ocurre en el caso concreto de este expediente, incorporando al título la oportuna representación gráfica catastral de la finca y adaptando su descripción literaria a lo que resulta de la misma. A la vista de ello, el primer defecto señalado por la registradora no puede confirmarse.

5. Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados por la registradora en su calificación, la necesidad de la tramitación del expediente de rectificación de descripción ante notario, por superar el exceso de cabida declarado del 10% de la que consta inscrita, a esta cuestión ya se ha dado respuesta anteriormente. Cabe recordar, una vez más, los criterios fijados por esta Dirección General sobre los distintos procedimientos de rectificación de descripción de fincas y su ámbito de aplicación a raíz de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, y a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que sólo persiguen y sólo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letras a y b, de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10% o del 5%, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero 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». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10% y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices -pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa-. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público -registrador o notario, según el caso- competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el caso de este recurso, la rectificación de superficie que resulta de la descripción de la finca para adaptarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada supera el 10% de la cabida inscrita, por lo que para lograr su inscripción es medio hábil la previa tramitación de cualquiera de los procedimientos previstos en el artículo 199 o en el 201 de la Ley Hipotecaria, por lo que este defecto tampoco puede ser confirmado.

6. También se exige por la registradora para poder inscribir la operación de segregación, considerando que no se ha producido la oportuna modificación en Catastro recogiendo la misma, la aportación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de la operación documentada, en formato GML homologado por el Colegio de Registradores. Como se ha expuesto en los Hechos, al título se incorpora informe de validación gráfica catastral de una representación gráfica alternativa, accesible a través de su código seguro de verificación en la Sede Electrónica del Catastro.

En cuanto a los requisitos que debe reunir la representación gráfica alternativa aportada, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria señala que «en todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral». En este punto debe recordarse que el punto 4 del apartado séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General del Catastro y de la esta Dirección General prevé que «cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada».

La aportación de un informe de validación catastral es suficiente para cumplir los requisitos técnicos que permiten la inscripción en el Registro de la representación gráfica y la remisión de la información correspondiente para su incorporación al Catastro, y ello con independencia de que el resultado de tal validación sea o no positivo. Si el resultado es positivo, supondrá que la representación gráfica es directamente incorporable al Catastro desde el punto de vista técnico, lo que no significa que sea inscribible en el Registro, ya que la representación de las parcelas colindantes afectadas deberá contar en todo caso con el consentimiento de sus titulares y, además, será objeto de calificación por el registrador. En caso de validación negativa, ello impedirá la incorporación directa al

Catastro pero esto no obsta que, en caso de calificación positiva por el registrador y tras la tramitación del pertinente procedimiento del artículo 199.2 en el que deberán intervenir los colindantes afectados, pueda inscribirse en el Registro la representación gráfica; considerando que tal informe de validación contendrá la representación de las partes afectadas y no afectadas de las parcelas colindantes y la determinación del perímetro catastral, y técnicamente permite la remisión de la información para su incorporación al Catastro, todo ello tal y como prevé el artículo 9.b) (cfr. Resolución de 6 de febrero de 2018).

Es más, la mera aportación del informe de validación gráfica catastral es suficiente para lograr la inscripción de la representación gráfica alternativa solicitada, pues a través del correspondiente código seguro de verificación, a través de la Sede Electrónica del Catastro, se podrá obtener el archivo en formato GML que contiene la representación gráfica.

Por lo tanto, tampoco puede confirmarse este defecto señalado por la registradora.

7. Finalmente, como cuestión formal, debe aludirse a las dudas de identidad manifestadas por la registradora en su informe. Esta justificación se contiene en el informe de la registradora pero no en la nota de calificación, y es doctrina de esta Dirección General (vid., por todas, Resolución de 18 de febrero de 2014) que cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011 y 20 de julio de 2012, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 28 de noviembre de 2018. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.