

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009522

**RESOLUCIÓN de 11 de abril de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra de segregación.***(BOE de 30 de abril de 2019)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Segregación. El representante de la compradora de la finca resto solicita y consiente expresamente que no se inscriba su representación gráfica georreferenciada.** 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 que determinen una reordenación de los terrenos. Es consolidada la doctrina acerca de que 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. En cuanto al procedimiento y conjunto de actuaciones través de los cuales haya de producirse la calificación registral y la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el comentado artículo 9 se remite al 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 de las actuaciones previstas en este último artículo 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 actuaciones cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí 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. Sólo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto de finca sin simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurre en 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 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. Y ello por la previsión de los artículos 47 y 50 del Reglamento de que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Imposibilidad que 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, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

**PRECEPTOS:**

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 9, 47, 50 y 199.

En el recurso interpuesto por don A. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Edigrup SB Promociones Inmobiliarias, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de rectificación de otra de segregación.

## Hechos

### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma el día 15 de febrero de 2007, con el número 582 de protocolo, la mercantil «Promomar Valencia, S.L.» vendió a «Essiv Ingest, S.L.» el resto de la finca registral número 7.163 de Villajoyosa que resultase tras la inscripción de los proyectos de reparcelación de los sectores PP-12 y PP-27.

Posteriormente, en escritura otorgada el día 23 de noviembre de 2017 ante el notario de Villajoyosa, don Juan Guillermo Giménez Giménez, con el número 1.993 de protocolo, habida cuenta del retraso de la reparcelación del sector PP-12, convinieron la segregación de la citada finca de la porción incluida en el citado plan parcial, complementando la escritura de venta y declarando que el resto que había quedado tras la segregación era el que fue objeto de compraventa.

Finalmente, en escritura otorgada el día 24 de octubre de 2018 ante el mismo notario autorizante de la anterior, bajo el número 1.809 de protocolo, se rectificó la anterior, en el sentido de eliminar de la descripción de la finca resto la circunstancia relativa a su reciente medición y a los linderos que resultaban de la certificación catastral descriptiva y gráfica, así como poner de manifiesto que la finca estaba atravesada por una vía pecuaria y afectaba a limitaciones derivadas de la legislación sectorial sobre costas.

### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada en este Registro a las 11 horas y 54 minutos del día 18 de julio del 2018 una primera copia autorizada en soporte papel del precedente documento –escritura otorgada en Valencia el 15 de febrero del 2007 ante el señor Notario don Fernando Corbí Coloma, con el número 582 de protocolo, en unión de la escritura de segregación y rectificación de la anterior, otorgada el 23 de noviembre de 2017 ante el notario de La Vila Joiosa don Juan-Guillermo Giménez Giménez, con el número 1933 de protocolo–, habiendo causado los asientos de presentación números 468 y 467 del Libro Diario número 167, de cuyas copias autorizadas resulta acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se ha procedido a su calificación registral, habiéndose tenido también a la vista, para dicha calificación, los siguientes documentos:

1. Justificante de registro de la presentación ante el Ayuntamiento de La Vila Joiosa de la comunicación del hecho imponible del IIVTNU con fecha 9 de febrero de 2018, número de registro 2816 (correspondiente a la escritura de fecha 15 de febrero de 1997).

2. Justificante de registro de la presentación ante el Ayuntamiento de La vila Joiosa de la comunicación del hecho imponible del INTNU con fecha 20 de marzo de 2018, número de registro 5452 (correspondiente a la escritura de fecha 23 de noviembre de 2017).

3. Certificado y plano expedidos en Alicante el 18 de septiembre del 2018 por la señora doña R. R. J., Jefa del Servicio Provincial de Costas en Alicante, con entrada en este Registro el día 24 de septiembre del 2018.

4. Escritura de rectificación de la de fecha 23 de noviembre del 2017, otorgada en La Vila Joiosa el 24 de octubre del 2018 ante el señor Notario don Juan-Guillermo Giménez Giménez, con el número 1809 de protocolo.

Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero.

1. Mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia don Fernando Corbí Coloma el 15 de febrero de 2007, con el número 582 de protocolo, la mercantil Promomar Valencia, S.L. vendió a Essiv Ingest, S.L. el resto de la finca 7163 de La Vila Joiosa que quede tras la inscripción registral de determinados proyectos de reparcelación.

2. Mediante escritura otorgada el 23 de noviembre de 2017 ante el Notario de La Vila Joiosa don Juan-Guillermo Giménez Giménez, con el número 1993 de protocolo, habida cuenta del retraso de la reparcelación del sector PP-12, han convenido la segregación de la citada finca de la porción incluida en el citado plan parcial, complementando la escritura de venta y declarando que el resto que ha quedado tras la segregación es el que fue objeto de compraventa.

3. Tras la práctica de la segregación, de 16.038 metros cuadrados, queda un resto de 18.837,43 metros cuadrados, según resulta de sendas representaciones gráficas alternativas a la catastral, por no coincidir ésta con la realidad física. Se solicita que no se tramite expediente relativo a la coordinación gráfica de dicho resto.

4. 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, en 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 (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de septiembre del 2016).

5. En el presente supuesto se aporta tanto para la porción segregada como para la porción resto sendas representaciones gráficas alternativas, las cuales resulta obligatorio inscribir en los dos casos de acuerdo con la doctrina anterior, en el supuesto de la porción segregada, por cuanto lo exige la Ley y en el caso de la porción resto, por cuanto la misma es objeto de venta en el título, tal como ha venido afirmando la jurisprudencia registral (Resolución de 11 de mayo del 2018 y las que cita). La representación gráfica a inscribir tendrá que ser en este caso, a falta de la catastral, la alternativa, permitida en estos casos por el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

6. Y si bien en un principio podría pensarse que la inscripción de la operación sobre la finca resto, a falta de exceso de cabida y rectificación de linderos, tal como se recoge en la escritura de rectificación de fecha 24 de octubre del 2018, no precisa de tramitación del expediente de coordinación gráfica, dicha tramitación, por el cauce del artículo 199 de la Ley, resulta obligatoria, dado que, aunque no se alberguen dudas sobre la correspondencia entre la representación y la finca, según el título –coinciden exactamente ambas y se recogen las limitaciones derivadas de la legislación sectorial sobre costas y vías pecuarias–, sí resulta evidente que la representación aportada incluye alteraciones cartográficas que no respetan la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral. Así, la finca matriz está formada por cinco parcelas catastrales cuyo perímetro va a verse afectado con la inscripción de la representación gráfica de la finca segregada y de la finca resto. Por tanto, en tales [sic] caso la tramitación del procedimiento deviene necesaria para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados (Resolución citada de 11 de mayo del 2018), pues los colindantes catastrales van a ver modificados el perímetro de sus parcelas caso de inscribirse la segregación y la venta de la porción resto, con sus respectivas representaciones gráficas alternativas.

7. Por tanto, ante la solicitud expresa de que no se tramite el procedimiento de coordinación gráfica (entiéndase, el recogido en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria) respecto de la porción resto, no puede iniciarse éste a menos de que así se consienta por parte del presentante o interesado, en cuyo caso también se tramitará simultáneamente el procedimiento relativo a la porción segregada, preceptivo en ambos casos.

No obstante lo anterior, una vez subsanado el defecto consignado en el precedente Motivo Primero mediante la prestación de la correspondiente conformidad, o, aún en defecto de ésta, el documento presentado podría despacharse parcialmente respecto de las fincas registrales números 8480 y 8484 de La Vila Joiosa a que también se refiere dicho documento para lo que bastará la conformidad expresa para ello por el presentante o interesado.

No se practica anotación preventiva de suspensión por no cumplirse lo previsto en el último inciso del párrafo primero del artículo 19 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación (...)

La Vila Joiosa, a 14 de diciembre del 2018.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. B., en nombre y representación de la mercantil «Edigrup SB Promociones Inmobiliarias, S.L.», interpuso recurso el día 18 de enero de 2019 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.

Según se deduce de la calificación recurrida, el Señor registrador sólo mantiene el defecto siguiente: es necesario aportar las coordenadas georreferenciadas de los vértices, tanto de la porción pendiente de segregar, como del resto de la finca, manifestando respecto del resto de la finca «Y si bien en un principio podría pensarse que la inscripción de la operación sobre la finca resto, a falta de exceso de cabida y rectificación de linderos, tal como se recoge en la escritura de rectificación de fecha 24 de octubre del 2018, no precisa de tramitación del expediente de coordinación gráfica, dicha tramitación, por el cauce del artículo 199 de la Ley, resulta obligatoria, dado que, aunque no se alberguen dudas sobre la correspondencia entre la representación y la finca, según el

título –coinciden exactamente ambas y se recogen las limitaciones derivadas de la legislación sectorial sobre costas y vías pecuarias–, sí resulta evidente que la representación aportada incluye alteraciones cartográficas que no respetan la delimitación del perímetro de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral».

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, sólo respecto de ella debe completarse dicha descripción con la representación gráfica georreferenciada de dicha porción (artículo 9. b) párrafo 1.º).

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 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 y 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, el cual 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 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, únicamente respecto de la porción segregada se exige, con carácter obligatorio, la inscripción de la representación gráfica y no con respecto de la totalidad de la finca, o resto de la finca matriz, pues sólo es objeto de inscripción la porción segregada (artículo 47 del Reglamento Hipotecario).



Al no ser necesaria la inscripción de una segregación (no inscrita) para disminuir la superficie en la finca matriz, que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013), y habiéndose, en el presente caso, además, renunciado expresamente a tramitar el expediente relativo a la coordinación gráfica de dicho resto, no existiendo exceso de cabida ni modificación de linderos en dicho resto, no albergando el Sr. Registrador dudas sobre la correspondencia entre la representación y el resto de la finca, según el título –al coincidir exactamente ambas y recogiendo las limitaciones derivadas de la legislación sectorial sobre costas y vías pecuarias– debe, por tanto, permitirse la inscripción parcial del título calificado, en lo relativo al resto de la finca matriz.

Segundo.

En atención a que la calificación recurrida no afecta a las fincas registrales n.º 8480 y 8484 de Villajoyosa, se solicita expresamente que, asimismo, se despache parcialmente respecto de las fincas registrales números 8480 y 8484 de Villajoyosa a que también se refiere dicho documento calificado.

Por ello, en virtud de lo expuesto,

Suplico a la DGRN: Que tenga por interpuesto el presente recurso frente a la calificación negativa de fecha 14 de diciembre de 2018 emitida por el Registro de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa de la escritura pública de compraventa de fecha 15 de febrero de 2007 otorgada ante el Notario D. Fernando Corbí Coloma bajo el número 582 de su protocolo, en unión de la escritura de segregación y rectificación de la anterior, otorgada el 23 de noviembre de 2017 ante el Notario de Villajoyosa D. Juan-Guillermo Giménez Giménez, bajo el número 1933 de su protocolo, y cuya presentación a inscripción ha causado el asiento registral n.º 467 y 468 del Diario 169, lo admita, tenga por realizadas las manifestaciones en el mismo contenidas y dicte resolución en virtud de la cual revoque la calificación negativa objeto de impugnación, acordándose despache parcialmente el título respecto de la finca resto, finca registral n.º 7613, y las fincas registrales números 8480 y 8484».

#### IV

Dado traslado del recurso interpuesto a don Juan Guillermo Giménez Giménez, notario de Villajoyosa, formuló alegaciones mediante escrito de fecha 29 de enero de 2019, en los siguientes términos:

«Antecedentes:

(...) I. El artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria, tras su modificación por Ley 13/2015, establece que la inscripción de cada finca podrá contener su representación gráfica georreferenciada (en adelante, RGG).

Dicha RGG se deberá aportar e inscribir con carácter obligatorio, entre otros supuestos, siempre que se realicen operaciones de segregación. Fuera de los supuestos previstos en el párrafo primero de dicho apartado letra b), la incorporación de la RGG es potestativa.

II. En las operaciones de segregación, mientras que la porción segregada debe ser objeto de descripción literaria, la descripción del resto se hará constar cuando fuere posible; y si no lo fuere se dejará constancia de la modificación de la superficie y de los linderos por donde se haya efectuado la segregación (artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario). La descripción de la segregación debe ir complementada con la RGG, bien la catastral, bien una alternativa.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución de fecha 2 de septiembre de 2016, y en otras posteriores (entre otras, las de 7 de julio de 2016, 2 de septiembre de 2016, 7 de septiembre de 2017, 21 de marzo de 2018), ha reiterado la doctrina de que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria 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».

La Dirección General también declara que, conforme al artículo 47 del RH, se tiene que hacer constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la RG de la finca) cuando esto fuera posible. Y a añade que «esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la RG de una porción restante no puede efectuarse por haberlo calificado negativamente

III. A pesar de la reiteración de dichos argumentos en las Resoluciones citadas, a mi juicio, la obligatoriedad de aportar la RGG del resto no se desprende de la dicción literal del artículo 9 letra b) de la Ley Hipotecaria, que cita la operación de segregación, ni del artículo 10.3.b), que al establecer los supuestos en los que podrá aportarse una representación gráfica alternativa, cita el relativo a "cuando el acto inscribible consista en una (...) segregación", sin aludir al resto.

Por otro lado, el régimen jurídico de la segregación y el de la división difiere, de hecho, en algunos aspectos, como sus consecuencias fiscales (distinta tributación por el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados). Y también difiere el procedimiento de inscripción (creación de dos entidades registrales nuevas en el caso de división, una sola en el caso de la segregación).

Finalmente, si el artículo 9 de la Ley Hipotecaria 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", sólo la porción segregada produce el nacimiento de una nueva finca registral. La porción restante permanece identificada con su número de finca (artículo 47 RH).

En definitiva, no existiendo la obligación de determinar o describir el resto con los requisitos del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y siendo el ámbito de aplicación de éste cualquier supuesto de modificación de entidad hipotecaria que conlleve el nacimiento de una nueva finca registral, la incorporación de la RGG a la descripción (si se realiza) debe considerarse potestativa.

IV. En el presente supuesto, como reconoce el Sr. Registrador de la Propiedad, existe correspondencia entre la RGG (alternativa a la catastral) y la finca, dado que, entre otros motivos, las diferencias de superficie son inferiores al 5%. Pero, en base a la reseñada doctrina de la Dirección General (cita la Resolución de 2 de septiembre de 2016), estima que la aportación de la RGG es obligatoria, y considera necesario, por los motivos que expone (en esencia, la representación gráfica alternativa modifica la catastral), la tramitación del expediente del artículo 199 LH.

Por el contrario, la entidad que adquiere el resto de finca, ha renunciado a que éste se determine y a que se inscriba la RGG. Por lo tanto, ha renunciado a la coordinación gráfica de la finca.

Estimando, por lo expuesto en los apartados anteriores, que en este caso la RGG es de aportación potestativa, se podría inscribir la compraventa del resto con arreglo a la descripción de la finca que conste en el Registro, tal y como solicita la entidad compradora».

V

El registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 199; 47 y 50 del Reglamento Hipotecario y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 1965, 8 de mayo de 1978, 21 de noviembre de 1994, 25 de enero de 1999, 17 de noviembre de 2015, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 7 de septiembre de 2017 y 21 de marzo de 2018.

1. Debe decidirse en este expediente si es inscribible una escritura de segregación en la que el representante de la entidad compradora de la finca resto solicita y consiente expresamente que no se realicen las actuaciones correspondientes para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la misma.

El registrador basa su negativa a la práctica de la inscripción en la forma solicitada en las Resoluciones de esta Dirección General que señalan el carácter preceptivo de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca en los supuestos de modificación de entidades hipotecarias que den lugar al nacimiento de una nueva finca registral, haciéndose extensiva también a la inscripción de la representación gráfica de la finca resto que quede tras una segregación; y que al tratarse de una representación gráfica alternativa, deben llevarse a cabo las actuaciones previstas en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria por no respetarse el perímetro de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral.

El recurrente, en síntesis, alega que la representación gráfica georreferenciada únicamente debe ser aportada respecto de la finca segregada, no siendo necesaria su aportación respecto de la finca resto, por no venir exigido por los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, con cita de distintas Resoluciones de este Centro Directivo, anteriores todas a la publicación de la Ley 13/2015, de 24 de junio; y que la exigencia expresada por el registrador podría conllevar a los interesados la realización de trámites u operaciones no deseadas ni impuestas por la Ley, en contra del principio de voluntariedad de la inscripción.

En notario autorizante, por su parte, alega, en síntesis, que debe distinguirse la segregación de la división de fincas y, dado que en la primera sólo se crea una finca registral, sólo a ésta será exigible la representación gráfica, que no se desprende del artículo 9 la obligación de aportar más que la representación gráfica de la finca segregada, y que, el interesado ha renunciado a la coordinación catastral.



Son circunstancias de hecho relevantes para este expediente las siguientes:

– La registral 7.613 del término de Villajoyosa tiene una cabida inscrita de 34.875,43 metros cuadrados.

– En el título se afirma que a la finca registral le corresponden las referencias catastrales 3669814YH4636N0001PK, 3669826YH4636N0001XK, 4069802YH4646N0001DX, 4069803YH4646N0001XX, 3669825YH4636N0001DK y 4069804YH4646N0001IX, con una superficie total, según resulta de la cartografía catastral de 35.205 metros cuadrados.

– La escritura documenta la segregación de una finca con una superficie de 16.038 metros cuadrados, quedando un resto de finca matriz de 18.837,43 metros cuadrados, según resulta de la escritura de rectificación de fecha 24 de octubre de 2018, aportándose informe de validación gráfica catastral de las fincas resultantes de la operación de segregación.

2. Se plantea de nuevo ante este Centro Directivo el régimen jurídico aplicable a las segregaciones con relación a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de las fincas resultantes de tal operación, tanto segregada como resto.

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».

Es consolidada la doctrina de esta Dirección General (cfr. «Vistos») acerca de que 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. En cuanto al procedimiento y conjunto de actuaciones través de los cuales haya de producirse la calificación registral y en su caso la eventual inscripción de la preceptiva representación georreferenciada, el artículo 9 de la Ley Hipotecaria se remite al 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 de las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que estas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, de tal modo que carece de sentido generalizar tales actuaciones 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». Y añade que este concreto supuesto tampoco está dotado de actuaciones previas 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 realización previa de las actuaciones previstas en este precepto, 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), fueran necesarias las citadas actuaciones para preservar eventuales derechos de colindantes que pudieran resultar afectados.

4. Atendido el contenido del informe de validación gráfica catastral, cuyo código seguro de verificación se contiene en el título presentado, resulta que la finca resto de la segregación documentada se corresponde con la parcela catastral 3669814YH4636N0001PK, la cual se encuentra afectada parcialmente por la representación gráfica georreferenciada propuesta y con una superficie distinta de la consignada en la escritura de segregación, pues según resulta del citado informe de validación gráfica ésta sería de 15.822 metros cuadrados, resultando además la existencia de otras parcelas afectadas por la operación, concluyendo que es indubitado que no se respeta el perímetro de la finca matriz que resulta de la cartografía catastral, resultando fundamental la intervención de los posibles colindantes afectados por la representación gráfica alternativa que pretende inscribirse en orden a hacer efectivos los derechos que pudieran corresponderles y evitarles una posible indefensión.

5. En cuanto a la alegación del recurrente consistente en que la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca resto excede de las circunstancias que respecto de ésta exigen los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario, debe señalarse que es cierto que este Centro Directivo se ha pronunciado en numerosas ocasiones sobre la determinación de las circunstancias descriptivas que deben figurar en el resto de una finca tras haberse operado una operación de segregación (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos»). Sin embargo, no lo es menos que todos estos pronunciamientos fueron anteriores a la promulgación de la Ley 13/2015, de 24 junio, la cual introdujo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, constituyendo hoy el medio idóneo y más eficaz para la descripción, identificación y localización de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad, con la extensión del principio de legitimación registral a los datos físicos, tal como resulta ahora del artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria. Así, según se ha afirmado, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de septiembre de 2016, reiterada por otras posteriores, fijó como doctrina fundamental que se incluye dentro del ámbito de aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria y, en consecuencia, tendrá carácter preceptivo la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, 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.

Sólo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto de finca sin simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurre en 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 (cfr. Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 7 de septiembre de 2017 y 21 de marzo de 2018).

Como ha señalado esta Dirección General, 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 de los artículos 47 y 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan 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, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

En el caso de este expediente es evidente que tales circunstancias no concurren ya que se pretende precisamente la inscripción de un negocio jurídico sobre un resto de finca, lo que encaja en los supuestos en que preceptivamente debe aportarse la representación gráfica conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, sin que la aplicación de esta norma pueda excluirse por la mera voluntad del interesado. En el mismo sentido se pronunció esta Dirección General en la Resolución de 21 de marzo de 2018 en la que expresamente se recordó que, aun en los casos en los que no se practique operación sobre el resto de finca, ello es sin perjuicio de que la representación gráfica de dicho resto de la finca será exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

6. Finalmente, tampoco pueden admitirse las alegaciones del notario autorizante en las que considera diferente el régimen de la segregación respecto de la división de fincas. Aun cuando es cierto que desde el punto de vista de la mecánica registral en el primer caso sólo nace una nueva finca registral y el segundo caso surgen





dos fincas registrales nuevas, ello lo es solamente desde la perspectiva de la creación del folio real, pero es obvio que tanto en uno como en otro caso, con independencia de la técnica escogida, se produce un acto de reordenación de terrenos en el que existen dos (o más) porciones de territorio donde antes solo había una, sujetas a idénticos requisitos legales (especialmente desde el punto de vista de la legislación agraria y urbanística). De seguirse otra interpretación resultaría fácil eludir la previsión legal simplemente mediante la elección de la técnica de la segregación frente a la división.

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

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

Madrid, 11 de abril de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.