

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10065 *Resolución de 1 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.*

En el recurso interpuesto por don L. T. L., abogado, en nombre y representación de don J. S. P. y doña P. S. F., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don Luis Fernando Pellón González, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica alternativa de una finca y consiguiente rectificación de su descripción.

Hechos

I

Mediante acta otorgada el día 24 de septiembre de 2020 ante el notario de Villajoyosa, don Juan Guillermo Giménez Giménez, doña P. S. V. y don J. S. P., titulares de la finca registral número 21.863 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, solicitaban la inscripción de la representación gráfica alternativa de la finca y la consiguiente modificación de su descripción, al amparo del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, acompañando informe de validación gráfica catastral con resultado positivo.

II

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

«Presentada en este Registro a las 10 horas y 27 minutos del día 21 de octubre del 2020 una copia autorizada en soporte papel del precedente documento –acta otorgada en La Vila Joiosa el 24 de septiembre del 2020 ante el señor Notario don Juan-Guillermo Giménez Giménez, con el número 1466 de protocolo–, habiendo causado el asiento de presentación número 673 del Libro Diario número 177 y resultando acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se ha procedido a su calificación registral.

Tras dicha calificación, no procede la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, que se interesa, por los motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero.

1. En el acta presentada, con la finalidad de hacer constar en el Registro de la Propiedad la representación gráfica alternativa aportada de la finca registral número 21863 de La Vila Joiosa, rectificando la descripción contenida en los libros del Registro, se solicita la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

2. En este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca (artículo 9.b de la Ley Hipotecaria), dudas que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas

colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

3. Por otra parte, estas dudas en la identidad de la finca pueden ser manifestadas por el registrador al comienzo del procedimiento, evitando dilaciones y trámites innecesarios, (Resoluciones de 8 de junio y 3 de octubre de 2016, y 9 de junio de 2017).

4. En el presente supuesto se hace constar que la finca constituye parte de las parcelas 89 del polígono 3 y 157 del polígono 4, correspondiéndose la finca con las parcelas 1C y 1D de las parcelas resultantes del informe de validación gráfica frente a parcelario catastral que se incorpora, estando ambas parcelas separadas por camino.

5. Dicha base gráfica aportada no cumple los requerimientos exigidos por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y su desarrollo por la Resolución de 29 de octubre del 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, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y ello por cuanto, del análisis realizado a los ficheros GML alternativos en la aplicación informática auxiliar existente en este Registro resulta un formato de fichero GML incorrecto, dado que es necesario un único fichero GML alternativo con formato multipolígono o multisuperficie que englobe todas las geometrías en un único fichero, razón por lo que se recomienda solicitar un nuevo informe en el servicio de validación gráfica alternativa de la Sede Electrónica del Catastro una vez solventado el defecto apreciado, procediendo mientras tanto la mentada suspensión (artículos 9.b y 10 de la Ley Hipotecaria y apartado séptimo de la citada Resolución conjunta).

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, los interesados pueden: (...)

La Vila Joiosa, a 27 de enero del 2021.—El registrador de la Propiedad titular (firma ilegible) Fdo. Luis Fernando Pellón González».

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. T. L., abogado, en nombre y representación de don J. S. P. y doña P. S. F., interpuso recurso el día 3 de marzo de 2021 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Falta de motivación resolución impugnada.

De la lectura de los hechos y fundamentos de derecho de la resolución no se puede colegir el por qué se paraliza la tramitación del artículo 199 de la LH.

El punto quinto parece que argumente un problema técnico achacable al administrado, pero sin constatar claramente su contenido.

La difícil e incierta interpretación que hace esta parte del motivo real que subyace para suspender la tramitación, es que los interesados deben aportar un único fichero GML alternativo con formato multipolígono o multisuperficie que englobe todas las geometrías en un único fichero. Y para solventar [sic] ese problema técnico el Registrador solicita su subsanación con un nuevo informe «tras solventar el defecto apreciado».

No se sabe cuál es el defecto apreciado realmente, máxime cuando se constata que los requisitos contenidos en el apartado 7 de la Resolución Conjunta de 29 de octubre de 2015 se cumplen totalmente, desconociendo cual es el que no se cumple.

El informe técnico acompañado al Acta 24/09/2020 protocolo 1466 don Juan G. Giménez Giménez con la preceptiva representación gráfica alternativa y el correspondiente fichero GML, así como con la validación positiva del Catastro a través

del servicio de validación de bases gráficas georreferenciadas alternativas cumple todos los requisitos técnicos exigidos y si el Registrador estima que no los cumple deberá claramente trasladar a los administrados cuáles son esas deficiencias y el fundamento jurídico que las sustenta, ya que de la argumentación de la resolución esta parte le es imposible subsanar/rectificar/completar/recurrir, etc... el expediente de rectificación descriptiva de fincas.

Artículo 35 ley 39/2015 PAC. Motivación.

1. Serán motivados, con sucinta referencia de hechos y fundamentos de derecho:

- a) Los actos que limiten derechos subjetivos o intereses legítimos.
- b) Los actos que resuelvan procedimientos de revisión de oficio de disposiciones o actos administrativos, recursos administrativos y procedimientos de arbitraje y los que declaren su inadmisión.
- c) Los actos que se separen del criterio seguido en actuaciones precedentes o del dictamen de órganos consultivos.
- d) Los acuerdos de suspensión de actos, cualquiera que sea el motivo de ésta, así como la adopción de medidas provisionales previstas en el artículo 56.
- e) Los acuerdos de aplicación de la tramitación de urgencia, de ampliación de plazos y de realización de actuaciones complementarias.
- f) Los actos que rechacen pruebas propuestas por los interesados.
- g) Los actos que acuerden la terminación del procedimiento por la imposibilidad material de continuarlo por causas sobrevenidas, así como los que acuerden el desistimiento por la Administración en procedimientos iniciados de oficio.
- h) Las propuestas de resolución en los procedimientos de carácter sancionador, así como los actos que resuelvan procedimientos de carácter sancionador o de responsabilidad patrimonial.
- i) Los actos que se dicten en el ejercicio de potestades discrecionales, así como los que deban serlo en virtud de disposición legal o reglamentaria expresa.

La resolución del sr. Registrador adolece de una clara infracción del artículo 120.3 CE, en relación a la tutela judicial efectiva (art. 24) y la exigencia constitucional que se impone a la administración de razonar sus decisiones. (Extensible del poder judicial a toda la administración pública).

Ello nos lleva a que debe de existir una motivación suficiente, sobre la base del cumplimiento de una doble finalidad: la de exteriorizar el fundamento de la decisión adoptada, haciendo explícito que responde a una determinada interpretación del derecho, así como la de permitir su eventual control jurisdiccional mediante el efectivo ejercicio de los recursos (entre otras Sentencias del TS de 26 de julio de 2002 y 18 de noviembre de 2003, entre muchas otras). Se reitera más recientemente la anterior argumentación en STS de 18 de junio de 2014».

IV

Trasladado el recurso interpuesto al notario de Villajoyosa, don Juan Guillermo Giménez Giménez, como autorizante del título calificado, éste formuló alegaciones el día 15 de abril de 2021 con el siguiente contenido:

«Antecedentes:

I. Mediante acta autorizada en esta villa por mí el día 24 de septiembre de 2020, número 1466 de protocolo, los requirentes solicitaron la tramitación de expediente de rectificación descriptiva de la finca n.º 21863 del Registro de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa, con arreglo al artículo 199 LH, en base a una representación gráfica alternativa a la catastral que consta en un informe de validación gráfica.

Con arreglo a dicho informe, la finca está integrada por dos porciones de terreno separadas por un camino.

II. El Sr. Registrador de la Propiedad suspendió la tramitación del procedimiento porque, de acuerdo con la aplicación informática auxiliar del Registro, el formato del fichero GML aportado es incorrecto «dado que es necesario un único fichero GML con formato multipolígono o multisuperficie que englobe todas las geometrías en un único fichero». La calificación fue recurrida por el interesado.

Mediante oficio de fecha 7 de abril de 2021, que recibí en mi oficina por correo certificado el día 12 de abril de 2021, el Sr. Registrador me trasladó el expediente con la finalidad de que realizase las alegaciones que estimase oportunas, que son las siguientes:

1. Que la finca cuya descripción se pretende rectificar consta de dos recintos no colindantes, cada uno de los cuales constituye una de las parcelas resultantes del informe de validación gráfica. Cada recinto consta delimitado mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de sus respectivos perímetros, coordenadas que constan en sendos archivos GML.

Las coordenadas de dichos recintos serían las mismas si constasen en un único archivo GML.

2. Que el artículo 9 de la ley hipotecaria permite la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca, mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, sin expresar el formato del archivo en el que deban constar las coordenadas.

Que tanto la Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, sobre requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información de los Notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro, ni la de 29 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, establecen que en el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan (apartado séptimo, 2 c de ambas Resoluciones).

3. Que, tal y como consta en la información que suministra la sede electrónica del Catastro, el recinto que configura una finca registral puede estar compuesto por varias parcelas catastrales, bien porque la parcela catastral esté dividida por pertenecer a diferentes términos municipales o a diferentes clases de suelo (rústico o urbano), bien por existir construcciones urbanas dentro de parcelas rústicas que todavía no han sido valoradas como inmuebles rústicos, bien por el diferente origen de las fincas registrales y los inmuebles catastrales, o bien por otras causas.

4. Que las resoluciones reseñadas exigen que las representaciones geográficas consten en fichero informático, en formato "GML"; pero no exigen que consten, si comprenden recintos no colindantes, en un único fichero con formato multirecinto.

4. [sic]. Que a efectos de la incorporación al folio real de la representación gráfica georreferenciada de la finca, y de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices, es indiferente que dichas coordenadas consten en un único archivo o en varios, en particular cuando la finca comprende recintos no colindantes.

No puedo realizar una valoración del funcionamiento de la herramienta o aplicación informática auxiliar del Registro que, según se desprende de la nota de calificación, es la que parece no soportar más de un archivo "GML"».

V

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2011, 12 de febrero y 13 y 15 de junio de 2016, 13 de julio y 7 de septiembre de 2017 y 6 de febrero y 28 de noviembre de 2018.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la representación gráfica de una finca y consiguiente rectificación de su descripción, resultando que se trata de una finca discontinua al estar formada por dos porciones, por hallarse dividida por un camino.

Se aporta informe de validación del que resultan dos representaciones gráficas alternativas referidas, respectivamente, a cada una de las dos porciones que conforman la finca.

El registrador basa su negativa al inicio del procedimiento regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria en la circunstancia de que se aportan dos representaciones gráficas alternativas que comprenden la totalidad del perímetro de la finca, entendiendo que es exigible una única representación gráfica en formato GML multipolígono.

El recurrente alega, en síntesis, que la representación gráfica aportada cumple todos los requisitos técnicos exigidos y que la calificación adolece de falta de motivación.

El notario, por su parte, alega que las coordenadas de georreferenciación así aportadas serían las mismas que si constaran en un único archivo; que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria permite la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de una finca sin expresar el formato del archivo que contenga las coordenadas georreferenciadas de sus vértices; que expresamente la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General de Catastro de 26 de octubre de 2015 establece para el caso de fincas discontinuas que se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan; por el contrario, no exige que conste en un único fichero multipolígono, no pudiendo realizar una valoración del funcionamiento de la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas registrales.

2. Debe abordarse con carácter previo el problema de si está acreditada la legitimación del recurrente para interponer el recurso, cuando la autorización por el interesado consta en un documento privado, con firma ratificada ante el registrador.

La cuestión ha de contestarse afirmativamente.

Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resolución de 21 de mayo de 2007), es necesario tener en cuenta que la aplicación de la legislación reguladora del procedimiento administrativo (cfr. artículo 32 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común) comporta, respecto de la cuestión que ahora nos ocupa, una evidente mayor flexibilidad, toda vez que ello se permite por cualquier medio válido en derecho que deje constancia fidedigna, sin que la falta o insuficiente acreditación de la representación impida que se tenga por realizado el acto de que se trate, siempre que se aporte aquella o se subsane el defecto dentro del plazo de diez días que deberá conceder al efecto el órgano administrativo. Además, el documento que obra en el expediente remitido -ratificación ante el registrador- en principio ha de reputarse adecuado para acreditar la representación, al haberse aportado dentro el plazo que para subsanar defectos fue concedido.

Corresponde a este Centro Directivo efectuar esta declaración de suficiencia (cfr. artículo 113 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del

Procedimiento Administrativo Común), y, aunque el otorgamiento de la representación fuera posterior a la interposición del recurso, ha de considerarse una ratificación de lo actuado por el representante (algo que también se infiere del tenor del escrito), convalidando retroactivamente los defectos de que adoleciese el escrito de interposición (cfr. artículo 1727 del Código Civil), aun cuando -como sucede en este caso- tal documento se haya suscrito con posterioridad al plazo de interposición del recurso.

3. Igualmente, con carácter previo, también es preciso responder a la afirmación del recurrente relativa a la supuesta falta de motivación de la nota de defectos.

Como señala la Resolución de 12 de febrero de 2016, «es doctrina de este Centro Directivo 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. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de esta Dirección General), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que solo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma».

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido del escrito de interposición.

Del análisis de la nota de calificación de este expediente se deduce lo siguiente: se señalan los motivos que a juicio del registrador impiden la inscripción de la representación gráfica, y los fundamentos en los que se apoya para justificarlos –que podrán o no ser acertados–.

En consecuencia, es evidente que la calificación está suficientemente motivada.

4. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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» (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria).

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Dicho precepto regula el procedimiento para la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro,

disponiendo 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».

5. La posibilidad de aportar una representación gráfica alternativa se contempla en los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria.

El primero de ellos dispone que «para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa».

Y en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria se indica que «en los casos de incorporación de la representación gráfica georreferenciada conforme a lo dispuesto en la letra b) del artículo 9, deberá aportarse, junto al título inscribible, certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos regulados en el apartado 3 de este artículo», apartado en el que se recogen expresamente los actos consistentes en parcelación, reparcelación, segregación, división, agrupación, agregación o deslinde judicial, que determinen una reordenación de los terrenos.

Como indica el artículo 9, «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».

El propio artículo 10 de la Ley Hipotecaria previó la regulación mediante Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, entre otras cuestiones, los requisitos que deben cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa que se aporte al Registro de la Propiedad en los supuestos legalmente previstos. Ello se llevó a efecto en el apartado séptimo de la Resolución conjunta de esta Dirección General y la Dirección General del Catastro de fecha 26 de octubre de 2015, publicada por Resolución de la Subsecretaría de Justicia de 29 de octubre de 2015.

De este precepto resultan unos requisitos pormenorizados: deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de la Resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente. Además, deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral.

También debe contener la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices y declaración del técnico, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la resolución conjunta, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento todos los requisitos técnicos que se detallan en el número 2 del apartado séptimo de la Resolución conjunta.

Ahora bien, el punto 4 del repetido apartado séptimo de la citada Resolución conjunta de 2015 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». Actualmente se encuentra disponible dicho servicio de validación, que proporciona un informe, que puede acompañarse o incorporarse al título inscribible, cuyo código seguro de validación permite al registrador obtener el fichero informático con la representación gráfica que, una vez calificada positivamente y tramitado el procedimiento que corresponda, será incorporable al folio registral en cumplimiento de la normativa citada.

Tal como se afirmó en la Resolución de 28 de noviembre de 2018, reiterada en otras posteriores, «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», y 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 (...) 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», criterio que viene refrendado por la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y Dirección General de Catastro de 23 de septiembre de 2020.

6. En el concreto caso de este expediente, tratándose de finca formada por dos porciones no colindantes por hallarse dividida la finca por un camino, se aportan dos representaciones gráficas para cada una de las porciones que conforman la finca, tal como resulta del informe de validación gráfica que se incorpora al acta.

Tal posibilidad debe reputarse plenamente válida, pues así resulta expresamente del punto 7.2.c) de la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 invocada por el notario autorizante del acta.

En efecto, señala la citada Resolución lo siguiente: «Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan», sin que se contenga ninguna otra precisión sobre tal extremo en la posterior Resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020.

A lo que cabe añadir que ya este Centro Directivo ha reiterado la posibilidad de que una finca registral pueda corresponderse con varias representaciones gráficas (cfr. «Vistos») al prever la propia Resolución conjunta de 2015 que la coordinación se produzca entre una finca registral y varias parcelas catastrales.

Ello no es óbice para que también pueda practicarse la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca contenida en un único archivo GML en formato multipolígono, aun sin la aportación del informe de validación gráfica catastral, siempre que se dé cumplimiento a las prescripciones técnicas contenidas en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015, lo cual exigirá que el técnico que

suscriba la representación gráfica declare, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la citada Resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los requisitos técnicos especificados en la misma, tal y como se ha puesto de manifiesto en los anteriores fundamentos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 1 de junio de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.