

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8995 *Resolución de 12 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Girona n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una segregación de parte de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don Enrique Brancós Núñez, notario de Girona, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Girona número 1, doña Rosa Ana Archilla Andrés, por la que se suspende la inscripción de una segregación de parte de una finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 31 de julio de 2020 por el notario de Girona, don Enrique Brancós Núñez, con el número 1.501 de protocolo, don L. F. V., como titular de la finca registral número 411 de Campllong, de 36.955 metros cuadrados, en la que existía construida una vivienda unifamiliar compuesta de planta baja o subterráneo, distribuida en garaje, almacén, habitación y comedor, con 177,38 metros cuadrados, y una planta primera, distribuida en vivienda que constaba de cocina, comedor diario, comedor, sala de estar, cuatro habitaciones, dos baños, terraza, con un total de 149,14 metros cuadrados, procedió a segregar una porción de terreno de 1.284 metros cuadrados para que pasase a formar una finca nueva e independiente, en cuyo interior se ubicaba la casa descrita, afirmando que la finca matriz se correspondía con cinco parcelas catastrales, dos de naturaleza urbana y tres de naturaleza rústica, que aportaba para identificar la finca registral, amparándose en la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento de Campllong el día 10 de octubre de 2019, quedando un resto según la misma licencia de 35.671 metros cuadrados, expresando la citada licencia que parte de la misma estaba clasificada como suelo urbano consolidado con la calificación de zona de edificación aislada (clave 3) –subzona 3.2– y zona verde privada (clave 4), otra parte estaba clasificada como suelo urbano no consolidado (PAU-4) y el resto como suelo no urbanizable con la calificación de zona de protección agrícola e indivisible.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Girona número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Rosa Ana Archilla Andrés, Registradora del Registro de la Propiedad de Girona n.º 1.

Calificación registral:

En Girona, a veinticinco de enero de dos mil veintidós.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 12/11/2021, fue presentado en este Registro escritura autorizada por el Notario de Girona, Don Enrique Brancós Núñez, número 1501/2020 y motivó el asiento 1366 del Diario 242.

Segundo. En el día de la fecha el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

– La finca registral 411 sita en Campllong consta en el Registro con el carácter de rústica y una superficie de 36.955 metros cuadrados.

En virtud del presente documento se le asocian 5 referencias catastrales: dos rústicas y tres urbanas, siendo la total superficie según catastro de 35.930 metros cuadrados, de los que 33.740 son rústicos y 2190 urbanos.

– De esta finca se segregan 1284 metros cuadrados clasificados como suelo urbano consolidado según licencia del Ayuntamiento aprobada en sesión de fecha 10 de octubre de 2019; quedando un resto, según la misma licencia, de 35.671 metros cuadrados. La suma de ambas superficies coincide con la superficie registral; por lo que, en caso de procederse a la rectificación de la superficie de la finca para adecuarla a catastro, sería necesario obtener una nueva licencia municipal que autorizase las operaciones de segregación teniendo en cuenta las nuevas superficies (ya que serían diferentes a las del proyecto que en su día se presentó para obtener la licencia inicial).

– En la referida licencia del Ayuntamiento se indica, en cuanto al carácter de la finca resto, que una parte de la misma está clasificada como suelo urbano consolidado con la calificación de zona de edificación aislada (clau 3) –subzona 3.2– y zona verde privada (clave 4), otra parte está clasificada como suelo urbano no consolidado (PAU-4) y el resto como suelo no urbanizables [sic] con la calificación de zona de protección agrícola e indivisible.

En consecuencia, si la finca resto tiene estas tres calificaciones y la porción segregada es urbana, es necesario, con carácter previo a realizar las operaciones de segregación, regularizar la descripción de la finca matriz adecuándola a la realidad. Es decir, la finca matriz ya no sería únicamente rústica, sino que tendría una parte rústica y otra urbana –de modo que la finca segregada procedería o se habría separado de la parte urbana–, con la concreción [sic] de las respectivas superficies. Para acreditar estas circunstancias sería necesaria certificación del Ayuntamiento y del DAR, de modo que exista coordinación entre ambas administraciones sobre la superficie, a los efectos de poder adecuar también el Catastro. Asimismo, debe procederse a la georreferenciación de la finca como mecanismo idóneo para realizar una perfecta identificación de la finca sobre la cual se opera; realizándose, además, la correspondiente rectificación de superficie, en su caso.

En correlación con lo anterior, también debe procederse a hacer una descripción más detallada de la finca resto, de modo que queden claras las superficies correspondientes a la parte rústica y a la parte urbana.

Por otra parte, al estar modificando entidades hipotecarias, es necesaria la georreferenciación de la porción segregada.

– Por otra parte, en la descripción registral de la finca matriz consta la existencia de una vivienda unifamiliar, respecto de la cual no se concreta si permanece en la finca matriz después de la segregación o forma parte de la finca segregada. Respecto de la finca segregada se indica que existen edificaciones que se regularizarán posteriormente, por lo que no puede deducirse que esto sea una referencia expresa a la vivienda que ya consta en el Registro.

– A modo informativo se indica que se han presentado en el Registro diferentes planimetrías que motivaron su estudio y correspondientes conclusiones sobre posibles formas de subsanar las descripciones.

No obstante, mientras no exista una medición definitiva y acorde a la realidad no pueden hacerse precisiones exactas sobre la superficie y linderos que "debería" tener cada una de las porciones.

– Asimismo, de la información suministrada y del Catastro, resulta que se ha procedido a la "segregación" de 112 metros cuadrados destinados a viales que no constan documentados en la presente escritura.

Fundamentos jurídicos:

Primero. Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

Segundo. En el presente caso,

– Art. 9 LH: "El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10.

Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera.

b) 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.

Asimismo, dicha representación podrá incorporarse con carácter potestativo al tiempo de formalizarse cualquier acto inscribible, o como operación registral específica. En ambos casos se aplicarán los requisitos establecidos en el artículo 199. 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.

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.

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público.

Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes.

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. 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.

A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática suministrada y diseñada por el Colegio de Registradores e integrada en su sistema informático único, bajo el principio de neutralidad tecnológica, para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. Dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos.

Los Registradores de la Propiedad no expedirán más publicidad gráfica que la que resulte de la representación gráfica catastral, sin que pueda ser objeto de tal publicidad la información gráfica contenida en la referida aplicación, en cuanto elemento auxiliar de calificación. Solo en los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa, ésta podrá ser objeto de publicidad registral hasta el momento en que el Registrador haga constar que la finca ha quedado coordinada gráficamente con el Catastro. Hasta entonces, se hará constar en esta publicidad el hecho de no haber sido validada la representación gráfica por el Catastro. Asimismo, podrá ser objeto de publicidad registral la información procedente de otras bases de datos, relativa a las fincas cuya representación gráfica catastral haya quedado o vaya a quedar incorporada al folio real..."

– Artículo 202 de la Ley Hipotecaria y Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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.

Article 202 LH: "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmuebles, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.

La porción de suelo ocupada [sic] por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante su [sic] coordenadas de referenciación geográfica.

Salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca. En tal caso, cuando se trate de edificaciones en régimen de propiedad horizontal, se hará constar en el folio real de cada elemento independiente su respectiva representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro".

Tercero. La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

Cuarto. Esta calificación será notificada en el plazo de diez días desde su fecha al presentante del documento y al Notario autorizante (o a la autoridad judicial o funcionario que lo haya expedido), de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Parte dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, doña Rosa Ana Archilla Andrés, Registradora del Registro de la Propiedad n.º 1 de los de Girona, acuerda:

- 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan del apartado segundo de los antecedentes de hechos antes consignados; y
- 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos advertidos, desestimando la solicitud de su inscripción.

Esta calificación (...)

La Registradora (firma ilegible), Fdo: Rosa Ana Archilla Andrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Enrique Brancós Núñez, notario de Girona, interpuso recurso el día 22 de febrero de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primero. La Sra. Registradora califica la escritura número 1501/2020 del protocolo del Notario Sr. Brancós presentada el día 12 de noviembre de 2021 en fecha 25 de enero de 2022.

Segundo. Con carácter previo entiende la Sra. Registradora que al tener la finca parte rústica y parte urbana es preciso:

- a. Determinar la superficie de la parte rústica y la de la parte urbana.
- b. Que, atendido que hay cinco calificaciones urbanísticas en la finca matriz y tres en la porción resto, tanto el Ayuntamiento como el Departament d'Agricultura i Ramaderia deben certificar las respectivas superficies «de modo que exista coordinación entre ambas administraciones» y «a los efectos de «poder adecuar también el Catastro.»

Entiende el recurrente que tanto el artículo 9 LH como el 51 RH contemplan que «Si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación urbanística de la finca», pero que en ningún caso se prevé en ninguno de los artículos citados que haya que determinar la superficie de cada área calificada.

En ningún [sic] caso se exige la determinación de la superficie de cada área de con calificación urbanística diferenciada precisamente por razones de seguridad jurídica. En el tiempo puede dar lugar a confusión y error en los terceros que consultan el Registro y confían en su contenido puesto que la planificación urbanística varía en el tiempo y en norma alguna se impone que se corrijan de inmediato las descripciones registrales de las fincas afectadas por la planificación. El Registro inevitablemente acabaría publicando datos inexactos. La sede de la publicidad urbanística son los planes y planos urbanísticos publicados conforme a la legislación del suelo. La publicidad registral no actualizada de inmediato de tales extremos sólo puede inducir a confusión.

Dicho esto, tampoco procede que el Departament d'Agricultura y Ramaderia certifique la superficie del suelo rústico puesto que la única Administración competente para la planificación urbanística es el Ayuntamiento, no dicho Departament. Si la licencia

de segregación emitida por el Ayuntamiento determina que ésta se efectúa en suelo urbano o de desarrollo urbano, ésta ha de ser suficiente. El Departament d'Agricultura i Ramaderia no es competente para determinar la zona rústica, aunque lo sea para fijar los usos (art. 9 de la Ley del Parlament de Catalunya 3/2019, de 17 de junio, de los espacios agrarios).

Como sea que la función calificadora es una función reglada a los solos efectos de la práctica de los asientos registrales y que ni el artículo 9 LH ni el 51 RH imponen el control de otra superficie que no sea la total de la finca, no procede recabar la específica de sus diferentes zonas de calificación urbanística, lo que, además, daría lugar a inexactitudes registrales cada vez que se variara dicha zonificación con la consiguiente confusión de los que consultan el contenido de los libros del Registro sin estar suficientemente avisados de que la publicidad urbanística tiene sus propios medios que son prevalentes.

Lo dicho es aplicable tanto para la finca matriz, como para la segregada y la resto.

Convendría, además, tener en cuenta lo costoso que resulta para el ciudadano concertar la planimetría de tres órganos de la Administración como pretende la Registradora, cada uno con su propio plano: Catastro, Ayuntamiento y Departament d'Agricultura i Ramaderia. Si se aplicara el deseable principio de unicidad de la Administración que se corresponde a la personalidad única que pregona el artículo 2 de la Ley 6/1997, de 14 de abril, de Organización y Funcionamiento de la Administración General del Estado, resultaría a todas luces inaceptable que tres Administraciones aprueben por separado planimetrías no coincidentes entre ellas. Por otra parte, el artículo 53 de la Ley 39/2015, partiendo de este principio, dispone que los interesados en cualquier procedimiento administrativo tienen derecho a no presentar datos y documentos que ya se encuentren en poder de las Administraciones Públicas o que hayan sido elaborados por éstas. Pero, si, tal como sucede se parte de la idea contraria superada ya por todas las Administraciones modernas, de la estanqueidad de los distintos órganos de la Administración, se hace necesario que las competencias de cada órgano estén perfectamente delimitadas en función de sus fines. Así, la planificación urbanística corresponde al Ayuntamiento en la forma y dentro de los límites de la legislación del suelo. En ningún momento la delimitación corresponde al Departament d'Agricultura i Ramaderia. El artículo 9 de la Ley del Parlament de Catalunya 3/2019, de 17 de junio, de los espacios agrarios, deja claro que la reclasificación de terrenos deriva de los planes generales de ordenación urbanística municipal (POUM).

Para acabar este razonamiento, es indudable que el procedimiento registral es un procedimiento administrativo regido por sus normas específicas pero en ningún momento puede hacer más gravosa la posición del ciudadano exigiéndole que asuma de su cuenta la concertación entre Administraciones más allá de los estrictos términos de la Ley. El administrado puede reclamar la coordinación con la finca real, cuando los documentos en poder de la Administración no coinciden con ella, pero no debiera asumir la coordinación entre oficinas públicas. Y si, por excepción, esta obligación viene impuesta por Ley, como sucede en la coordinación Catastro/Registro (si bien lo que se pretende en el fondo –o debería pretenderse– es la coordinación del Registro y del Catastro con la finca real), no debe interpretarse en ningún caso de forma extensiva ampliándola a la coordinación con otras oficinas públicas.

Basta, pues, con las determinaciones de calificación urbanística y georreferenciación que están claramente contenidas en la licencia de segregación expedida por el Ayuntamiento de Campllong.

Tercero. En cuanto a la necesidad de georreferenciación de la finca resto y la rectificación de su superficie, es preciso atender a la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes DGRN, que en Resolución de 2 de septiembre 2016, apoyándose en el artículo 47 RH, admite que se practique la inscripción de una segregación sin necesidad de descripción georreferenciada de la finca resto. En el FD 5.º aclara que la innecesariedad [sic] de descripción de la finca resto también «concorre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una

porción restante no pueda efectuarse». La propia calificación registral hace referencia a una «segregación» de 112 metros cuadrados destinados a viales. Tal circunstancia nos conduce al supuesto de hecho del artículo 47 LH que, en palabras de la resolución: "permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones que se han podido formalizar en diversos títulos". O, como dice la Resolución de 7 de julio de 2016. "Sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción". Por su parte, la RDGRN de 6/02/2020, "... las diferencias de descripción de la finca matriz como consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada y se pretende respetar la descripción actual según el Registro... bastando hacer constar en la inscripción la referencia resultante de los asientos anteriores y al pie del título que se ha hecho la inscripción según la descripción registral como ha solicitado el interesado...". En ningún punto de la nota de calificación se alude a que la Sra. Registradora tenga duda alguna en cuanto a la identidad de la finca.

Asimismo la RDGSJFP de 11 junio 2020 contempla el artículo 47 LH como supuesto de hecho que hace imposible la exacta determinación de la porción restante. Este es el caso por cuanto el Ayuntamiento no ha practicado la «segregación» apuntada por la propia Sra. Registradora.

Cuarto. Que la discrepancia entre la superficie registral de 36.955 metros y la catastral de 35.930 metros es inferior al 5% y es de aplicación el artículo 201.3 LH que dice: "Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de la diferencia de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: b) En los supuestos de rectificación de superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del 5% de la cabida que conste inscrita". Por consiguiente, la exigencia documental que plantea la Registradora es exorbitante. Basta con que el Registro se limite a constatar la diferencia entre la superficie registral y la catastral.

Quinto. Que debe rechazarse la afirmación de que no hay precisiones exactas sobre la superficie y linderos. La que interesa, que es la de la finca segregada, es exacta. Las que van más allá de lo necesario para la inscripción en el Registro conforme a los artículos 9 LH y 51 RH y lo anteriormente apuntado no es que no sean exactas, es que son innecesarias.

Sexta. En resumen:

No se puede venir en conocimiento exacto de la superficie de la finca matriz porque hay otras operaciones de «segregación» y cesión de viales que pueden explicar que la finca registral tenga una superficie (36.955 m²) superior a la registral (35.930 m²) pero que no han accedido al Registro, supuesto del artículo 47 RH. Si se rectificara la cabida registral actual faltaría superficie el día en que tales operaciones ingresaran al Registro.

La finca segregada está perfectamente delimitada y georreferenciada en la licencia de segregación concedida por el Ayuntamiento. La zonificación urbanística no es competencia de la Conselleria de Agricultura i Ramaderia de la Generalitat y, por tanto, no es necesaria ninguna certificación de superficies por parte de ésta. Basta con que el Ayuntamiento certifique que la zona segregada se halla en suelo urbano y la delimitación georreferenciada de la porción segregada, extremo que resulta más que acreditado si se contempla la licencia de segregación.

La determinación diferenciada dentro de la total cabida de la finca de la superficie rústica y de la urbana no es requisito exigido por los artículos 9 LH y 51 RH. Es más, se trataría de un dato que podría variar en el futuro al modificarse la zonificación sin que dejase constancia registral alguna.

En cualquier caso, la diferencia entre la superficie catastral y la registral es inferior al 5%. La descripción del resto que se efectúa en la propia licencia basada en la superficie registral es incidental y en ningún caso empece la verdadera finalidad de la misma, que es la de autorizar la segregación. Como ya ha quedado dicho, al ser la diferencia inferior el 5% de la cabida, basta con constatar registralmente la disparidad entre superficie registral y catastral de la finca resto (art. 201,3 LH).

Séptima. No se recurre la nota de calificación en cuanto exige que se mencione en la escritura que la finca matriz es hoy en parte rústica y en parte urbana y que dentro de la finca segregada –de la que sí se dice que contiene diversas edificaciones que posteriormente serán objeto de regularización– se encuentra la vivienda unifamiliar que se describe en la finca matriz, criterio que se comparte con la Sra. Registradora.

Solicita:

Que se tenga por revocada la nota de calificación, salvo en los extremos señalados en la alegación séptima.»

IV

La registradora de la Propiedad de Girona número 1, doña Rosa Ana Archilla Andrés, emitió informe el día 8 de marzo de 2022, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 y 199 de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de enero de 2011; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, 6 de mayo, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, 8 y 31 de mayo y 2 de junio de 2017, 21 de marzo, 11 de mayo de 2018 y 19 y 25 de octubre de 2018 y 5 de marzo, 11 de abril y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 y 11 de febrero de 2020, 11 de marzo de 2020 y 23 y 26 de julio de 2021.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible la segregación de una finca, por no especificarse en la finca resto la porción de superficie de naturaleza urbana y la de naturaleza rústica y por no acompañarse georreferenciación de la finca segregada y la de la finca resto.

Ello requiere analizar la doctrina de esta Dirección General respecto a la inscripción de la segregación, tras la nueva redacción del artículo realizada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

2. La segregación, como acto jurídico de riguroso dominio, supone la separación de una porción de una finca registral inscrita, para crear una finca nueva e independiente, que desde el punto de vista sustantivo, requiere de licencia administrativa, conforme al artículo 26 del texto refundido de la Ley de Suelo 7/2015, de 30 de octubre y desde el punto de vista de la técnica registral se regula en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, requiriendo una descripción precisa de la finca segregada, con las circunstancias de los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario, la cual se matiza respecto de la finca resto, pues la misma se describirá cuando sea posible, o por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación (artículo 47.1.º del Reglamento Hipotecario) y la misma no sea objeto de negocio jurídico, sin que sea obstáculo que impida la segregación el que no hayan tenido acceso al Registro otras previamente realizadas, expresándose en la nota al margen de la finca matriz la superficie del resto según el Registro (artículo 47.2.º del Reglamento Hipotecario) y los actos o contratos relativos a la finca matriz, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en su folio, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación (artículo 47.3.º del Reglamento Hipotecario).

Tras la nueva redacción del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, efectuado por la Ley 13/2015, las operaciones de segregación, a partir de su entrada en vigor, incorporan

como circunstancia necesaria de la inscripción la incorporación de la georreferenciación resultante de la operación de segregación.

Por tanto ya no es posible, tras la entrada en vigor de esta Ley, inscribir una segregación sin descripción del resto, incluyendo en esa descripción su georreferenciación, como declararon las Resoluciones de 11 de abril de 2019, 6 de febrero de 2020 y 23 de julio de 2021 aunque el artículo 47 del Reglamento Hipotecario dispone que se hará constar la descripción de la porción restante, debiendo entenderse que tal descripción incluye las coordenadas georreferenciadas cuando ello «fuera posible», esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, por ejemplo, cuando se pretenda operar sobre el resto de una finca que ha sido objeto de varias segregaciones, unas inscritas y otras no (y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada adecuadamente identificada y descrita por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto).

No cabe tampoco, como declaró la Resolución de este Centro Directivo de 1 de febrero de 2022, inscribir únicamente la finca resto, dejando para un momento posterior la delimitación georreferenciada e inscripción de la finca segregada, concluyendo que la práctica que se deriva del artículo 47.3.º del Reglamento Hipotecario conlleva consecuencias perturbadoras para la técnica registral y el buen funcionamiento de los índices y bases de datos registrales, al convivir bajo un mismo folio real, con un mismo número de finca registral, dos objetos jurídico-inmobiliarios diferentes, con distinto historial jurídico para cada uno y hasta con posible distinta titularidad y cargas: la finca llamada «resto» y la finca llamada «superficie pendiente de segregar»; y así, esta última, aunque conserva su existencia y vigencia en los libros registrales, queda camuflada, casi oculta e indetectable en los índices informáticos y aplicaciones de gestión registral, frente a potenciales embargos contra su titular registral, lo cual en la práctica puede suponer una vulneración de la exigencia del artículo 8 de la Ley Hipotecaria por la cual cada finca haya de tener «un número diferente y correlativo», y del artículo 9 de la misma, por la cual los asientos del Registro hayan de contener la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos, así como de que, para identificar cada finca como objeto jurídico exclusivo y excluyente del derecho de propiedad, el folio real de cada finca haya de incorporar necesariamente el código registral único de aquélla.

3. En el presente caso, la registradora suspende la inscripción en primer lugar porque no coincide la superficie registral de la finca matriz de 36.955 metros cuadrados con la que resulta del Catastro, que son 35.930 metros cuadrados, por lo que de tener que practicarse la rectificación de superficie, debería obtenerse una nueva licencia «que autorizase las operaciones de segregación teniendo en cuenta las nuevas superficies (ya que serían diferentes a las del proyecto que en su día se presentó para obtener la licencia inicial)».

Esta afirmación no puede ser sostenida.

Como ha declarado la Resolución de este Centro Directivo de 24 de julio de 2019, reiterando la doctrina de la de 6 de septiembre de 2017, es posible, sin necesidad de obtener nueva licencia de segregación, modificar registralmente una segregación ya inscrita, pero siempre que con la modificación no se pretenda una nueva reordenación de los terrenos, diferente a la que se inscribió al amparo de la licencia en su día concedida.

Por ello, a *contrario sensu*, no se requiere solicitar nueva licencia de segregación, por el hecho de que haya de rectificarse la superficie de la finca resto, previamente, para poder inscribir la nueva reordenación de los terrenos, puesto que no se altera la superficie a segregar de 1.280 metros cuadrados, ni hay nueva ordenación de los terrenos por el hecho de que la superficie de la finca resto sea sensiblemente inferior a la que consta en el Registro, siendo la diferencia superficial inferior al 5%, pero siendo en todo caso la finca resto superior a la superficie de la parcela urbanística indivisible, por ser urbana.

Por otro lado, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 25 de octubre de 2018 en su fundamento de Derecho séptimo: «El artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que señala que: "(...) En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable"». En este sentido, tanto notarios como registradores cumplen con exigir que se aporte la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable, sin que sea precisa que indaguen la licitud intrínseca de dicha autorización, de conformidad con la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos (cfr. artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas: «los actos de las Administraciones Públicas sujetos al Derecho Administrativo se presumirán válidos y producirán efectos desde la fecha en que se dicten, salvo que en ellos se disponga otra cosa»). Sin embargo, sí deben comprobar la correspondencia de la operación jurídica realizada con el documento administrativo que acredite la conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Como ya ha afirmado esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 12 de noviembre de 2013 y 29 de septiembre de 2017) la licencia municipal, o la declaración de innecesariedad de la misma, cumple una función de acreditación de la legalidad administrativa y urbanística vigente. Siendo la segregación una modificación de la finca, rigurosamente registral, deberá acomodarse la inscripción a la preceptiva licencia sin que pueda ni el registrador ni el notario modificar los términos de su obtención. En ningún caso pueden admitirse discrepancias que impliquen una reordenación de terrenos diferente a la resultante de la modificación hipotecaria para la que se concedió la licencia».

Existiendo analogía entre el supuesto de hecho de esta Resolución, procede aplicar al presente caso la doctrina formulada por la citada Resolución y el recurso debe estimarse revocando la nota de calificación en lo que se refiere a la necesidad de nueva licencia de segregación.

4. También alega en su nota de calificación la registradora que se requiere que, con carácter previo a inscribir la segregación, se regularice la descripción de la finca matriz adecuándola a la realidad, determinando la parte rústica y la urbana, concretando sus respectivas superficies, mediante certificación del Ayuntamiento y de la Dirección General de Agricultura y Ganadería de la Generalitat, de modo que exista coordinación entre ambas administraciones sobre la superficie, a los efectos de poder adecuar también el Catastro. Asimismo, debe procederse a la georreferenciación de la finca como mecanismo idóneo para realizar una perfecta identificación de la finca sobre la cual se opera; realizándose, además, la correspondiente rectificación de superficie, en su caso.

El recurrente alega que dicha exigencia carece de fundamento legal, pues ninguna norma exige la determinación de la superficie de cada área de con calificación urbanística diferenciada, precisamente por razones de seguridad jurídica. Además, aunque tanto el artículo 9 de la Ley Hipotecaria como el artículo 51 de su Reglamento contemplan que «si se aporta cédula, certificación o licencia administrativa que lo acredite se hará constar, además, la calificación de la finca», en ningún caso se prevé que haya que determinar la superficie de cada área calificada.

En el presente caso, la segregación que se practica produce el nacimiento de una nueva finca de naturaleza urbana, pues así se describe, acreditando la licencia de segregación la conformidad de la finca segregada con las disposiciones del Plan General de Ordenación Urbana de Girona.

Respecto a la finca resto, debe describirse, en cuanto sea posible con todas las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, que respecto a la naturaleza de la finca, dispone que se determinará expresando su naturaleza rústica o urbana, sin que la

ley exija que se exprese la superficie correspondiente a la parte rústica y a la parte urbana, como tampoco puede exigir una georreferenciación de la parte rústica y de la parte urbana (única que determina con precisión la superficie), pues en todo caso, la georreferenciación de la finca resto ha de ser única, por no ser objeto de otro acto jurídico distinto que el de la segregación cuya inscripción se solicita.

Dicha circunstancia puede ser comprobada por la registradora asociando a la georreferenciación de la finca matriz la información territorial asociada derivada del planeamiento urbanístico de la ciudad, pudiendo llegar a determinarse la porción de rústica y la de urbana, sin necesidad de que ello se haga constar en el asiento.

Por ello, el defecto que exige acreditación de la naturaleza de cada porción que integra la finca matriz debe ser revocado y el recurso estimado en cuanto al presente extremo, pero es evidente que la descripción del resto que se hace en la escritura calificada, con arreglo al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, no cumple con las exigencias del principio de especialidad, que impone a la descripción de la finca el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción operada por la Ley 13/2015, por lo que debe procederse a la descripción del resto en los términos que resultan de la georreferenciación de la finca resto, que debe presentarse y de la licencia de segregación respecto a la calificación de los terrenos, cuya superficie puede acreditarse mediante simples operaciones aritméticas respecto de la superficie que resulta del Catastro, que es la que se toma por base para efectuar la segregación.

Y ello conforme a la doctrina de la Resolución de 11 de abril de 2019, cuando declara que tendrá carácter preceptivo la inscripción gráfica georreferenciada de la finca 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.

Añadiendo que solo en casos excepcionales será posible la inscripción del resto sin simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurre en los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que deben interpretarse restrictivamente y no se dan en el presente caso.

Por tanto, procede confirmar la nota de calificación en cuanto al extremo de la descripción de la finca resto, que el título deberá describir indicando la superficie que resulta de su georreferenciación y que la misma tiene en parte naturaleza rústica, con la superficie que resulta del Catastro y en parte urbana con la superficie que resulta del Catastro, restados los 1.284 metros cuadrados que se segregan e indicando las tres calificaciones urbanísticas que resultan de la licencia de segregación, a lo que se añadirán los linderos de la finca resto, para poder proceder igualmente a la inscripción de su georreferenciación.

5. Respecto al defecto que exige que «al estar modificando entidades hipotecarias, es necesaria la georreferenciación de la porción segregada», debe ser revocado, pues se incorpora en el título presentado un informe de validación técnica catastral de la georreferenciación alternativa a la catastral de la porción segregada de resultado negativo, con el que se acredita el cumplimiento de los requisitos técnicos a que se refiere el artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, y el número séptimo de la Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, por ser la segregación uno de los supuestos que determina el artículo 9.b), primer párrafo, uno de los supuestos en los que la georreferenciación de la finca es circunstancia necesaria de la inscripción.

Es decir, que, si no puede inscribirse la georreferenciación, no puede practicarse el asiento, por determinar una reordenación de terrenos.

Pero, aunque nada se dice en la nota de calificación ni en el recurso, debe aclararse que para poder inscribir la georreferenciación alternativa de la finca segregada que se ha acompañado al título se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, pues el informe catastral de validación técnica tiene un resultado negativo y si bien el mismo no impide la inscripción, obliga al registrador a notificar, al

menos, a los colindantes catastrales afectados que resultan de dicho informe catastral de validación técnica.

6. Respecto a la georreferenciación de la finca segregada, que invoca como defecto la registradora y que recurre el notario autorizante.

Invoca el notario recurrente en su escrito de interposición del recurso la Resolución de 2 de septiembre de 2016, que admitió la práctica de la inscripción de una segregación sin necesidad de descripción georreferenciada de la finca resto «cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse», invocando como causa de esa imposibilidad la existencia de una segregación no inscrita de 112 metros cuadrados destinados a viales, amparándose artículo 47 de la Ley Hipotecaria que permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones que se han podido formalizar en diversos títulos. La Resolución de 7 de julio de 2016 cuando declara que no puede «exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción». Y la Resolución de 6 de febrero de 2020, cuando declara: «(...) las diferencias de descripción de la finca matriz como consecuencia de no haberse tenido en cuenta una segregación, son irrelevantes si dicha finca está perfectamente identificada y se pretende respetar la descripción actual según el Registro (...) bastando hacer constar en la inscripción la referencia resultante de los asientos anteriores y al pie del título que se ha hecho la inscripción según la descripción registral como ha solicitado el interesado (...)», concluyendo que en la nota de calificación alude la registradora tener duda alguna respecto a la identidad de la finca.

El motivo del recurso en este punto no puede ser admitido y debe rechazarse confirmando la nota de calificación.

La georreferenciación ha de interpretarse como circunstancia obligatoria en toda operación que implique la apertura de folio registral a una nueva finca y que determine una nueva ordenación de la finca, lo que aplicado a la operación de segregación se refiere a la finca segregada y a la finca resto. Así lo exige también la aplicación del principio de tracto sucesivo, según la doctrina de las resoluciones antes citadas.

Esta clara exigencia ha sido matizada por esta Dirección General en cuanto a la finca resto, de la que se puede prescindir excepcionalmente cuando no sea posible su georreferenciación. La imposibilidad alegada por el notario de existir una previa segregación de 112 metros cuadrados objeto de cesión a viales al Ayuntamiento no puede ser mantenida, aplicando la doctrina de las Resoluciones de este Centro Directivo de 31 de mayo de 2017 y 5 de marzo de 2019, de las que se desprende que, aunque se requiere la inscripción de la cesión en virtud de título donde conste la aceptación de la Administración, no puede depender la inscripción de la segregación de esa actuación de la Administración, pues puede reflejarse su existencia en el historial de la finca mediante nota marginal, de vigencia indefinida, cancelable mediante la certificación administrativa prevista en el artículo 74.3.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y ello debe ser así, máxime cuando uno de los colindantes catastrales afectados es el Ayuntamiento titular del vial, según el informe de validación técnica de la georreferenciación alternativa, el cual habrá de ser notificado en la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria y podrá aportar el título de cesión a viales, para probar su título, cuya inscripción se ha omitido, por lo que no impide esa no inscripción de cesión a viales la georreferenciación indubitada de la finca resto.

Así lo ha entendido la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como la de 23 de julio de 2021 (*vid.*, por todas), cuando declara que, con carácter general, la exigencia de representación gráfica del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria se extiende tanto a la finca segregada como al posible resto resultante de tal segregación.

Por lo que no acompañándose la georreferenciación de la finca resto, el defecto debe ser mantenido y el recurso desestimado en cuanto a este extremo.

7. Resueltas todas las cuestiones recurridas relativas a los defectos invocados por la nota de calificación por parte de la registradora, es conveniente realizar una serie de precisiones sobre la improcedencia de la afirmación contenida en la escritura calificada

por la cual los otorgantes manifiestan que «el otorgante no hace declaración de concordancia, ni ha incoado ningún procedimiento de rectificación catastral y recojo su renuncia al procedimiento de coordinación catastral y a la inscripción de la identificación gráfica de la finca».

Siendo la georreferenciación de las fincas resultantes de la operación de segregación, por constituir la misma una nueva ordenación de la finca, circunstancia necesaria del asiento de segregación a practicar, salvo que respecto a la finca resto, fuera imposible su descripción, valorada esa imposibilidad de modo objetivo, dicha afirmación del título es del todo punto improcedente y no debiera haberse recogido en esos términos en la escritura calificada, puesto que parece entender que la incorporación de la georreferenciación de la finca está sujeta al ámbito de la voluntad del otorgante que puede excluirlo.

En los supuestos a los que se refiere el artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria, la mera solicitud de inscripción que implique la apertura de folio registral a una nueva finca, o que determine una reordenación de los terrenos implica solicitud de la incorporación de la georreferenciación de la finca.

Tampoco plantea duda los supuestos en los que la incorporación de la georreferenciación se produce como operación registral específica.

Pero, cuando se practica con ocasión de la práctica de otro asiento, una vez iniciado el procedimiento registral mediante la presentación de un título y la petición de inscripción, este se impulsa por el registrador en todos sus trámites, uno de los cuales es la calificación registral. El registrador calificará si el título contiene todas las circunstancias que debe contener el asiento, conforme al artículo 21 de la Ley Hipotecaria y que las declaraciones son exactas.

Estas circunstancias se regulan en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento Hipotecario. Entre ellas las relativas a la descripción de la finca, la cual ha de hacerse como determina el artículo 9.a) y b), redactados por la Ley 13/2015, con su situación física, naturaleza, linderos, superficie, referencia catastral, incorporación de la georreferenciación y estado de coordinación gráfica de la finca con el Catastro.

Por tanto, el título debe contener una serie de declaraciones sobre la descripción de la finca, como la referencia catastral, acreditada a través de la certificación catastral descriptiva y gráfica, obtenida principalmente por medios telemáticos, que se incorpora al título, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, que acredita, entre otras circunstancias la representación gráfica de la parcela, a través del archivo GML contenido en el anexo. Respecto de ella, el otorgante debe hacer una serie de declaraciones a pregunta del notario sobre su coincidencia o no con la realidad física del inmueble, conforme al artículo 18.2 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario.

Si coincide, se describirá el inmueble en términos coincidentes con los de la certificación catastral, lo que implica una rogación tácita de rectificación de la descripción y de incorporación de la representación gráfica georreferenciada, como ha declarado la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, siempre que la calificación del registrador sea positiva.

Si no coincide, se procederá a subsanar las discrepancias conforme al procedimiento previsto en el artículo 18.3, que no puede producir ninguna repercusión registral, pues la incorporación de esa georreferenciación requiere la aportación de una georreferenciación alternativa a la catastral y la incoación de un expediente del artículo 199 ante el registrador o del artículo 201.1 ante el notario.

Y si se declara que no se puede afirmar tal circunstancia, se mantendrá la descripción del título anterior o la que figure en el Registro, sin que ello pueda excluir la calificación registral gráfica y la incorporación de la georreferenciación de la finca al asiento, cuando el registrador no tenga ninguna sobre la correspondencia de la georreferenciación aportada con la descripción registral de la finca, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, pues precisamente uno de los objetivos de la Ley 13/2015 es la mejora en la descripción y representación gráfica de los bienes

inmuebles, cuya consecución y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de los particulares.

Desde el punto de vista del registrador, todas las declaraciones han de someterse al tamiz de su calificación.

Indudablemente, la Ley 13/2015 ha completado la fase de calificación del procedimiento registral con una parte referida a la descripción de la finca, que incluye su georreferenciación, lo que la doctrina registral denomina calificación registral gráfica integrada por tres operaciones diferentes, que deben terminar con tres decisiones del registrador: la inscripción de la referencia catastral, la incorporación de la georreferenciación y la constancia del estado de coordinación de la finca con la parcela catastral. Como operación del procedimiento registral, esta fase no puede ser excluida por la voluntad de los particulares. Así, como declararon las Resoluciones de este Centro Directivo de 6 de mayo y 3 de octubre de 2014, el principio de voluntariedad de la inscripción no significa que el interesado pueda elegir a su voluntad qué normas del procedimiento registral le son más favorables aplicando solo éstas. Y según las de 8 de mayo y 2 de junio de 2017, la sola presentación del título en el Registro implica la petición de extensión de todos los asientos que puedan practicarse, siendo competencia del registrador determinar cuáles sean éstos, sin imponerse exigencias formales añadidas. Así lo entendió en su fundamento de Derecho tercero la última de las Resoluciones citadas, cuando declaró: «En cuanto al fondo del asunto, se plantea si se cumple el principio de rogación para proceder a la rectificación de la descripción de la finca, incluida la modificación y ampliación de la edificación que consta inscrita. Debe recordarse que, conforme al artículo 425 del Reglamento Hipotecario, «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento y de las fincas a que el mismo se refiera siempre que radiquen en la demarcación del Registro, aun cuando materialmente no se haya hecho constar íntegramente en el asiento, pero en la nota de despacho se hará referencia en todo caso, a esa circunstancia». Como ya ha indicado este Centro Directivo, en base a este precepto, la sola presentación de un documento en el Registro implica la petición de la extensión de todos los asientos que en su virtud puedan practicarse, siendo competencia del registrador la determinación de cuáles sean éstos, sin que el principio registral de rogación imponga otras exigencias formales añadida». Por tanto, del hecho de la incorporación de una georreferenciación al título inscribible, aunque en el caso de la catastral, sea obligatoria, se deriva la obligación del registrador de calificarlas y tomar las decisiones correspondientes sobre ella.

La referencia catastral, principal localizador de la finca sobre la cartografía catastral, que es la básica para identificar fincas registrales (artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria), se calificará conforme a los criterios del artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario. Ello no significa, como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo que se asuman por el Registro las posibles diferencias descriptivas de la parcela con la finca. Si se declara correspondiente, se hará constar en el folio registral, pero en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, ni la rectificación de la descripción registral de la finca (artículo 9.b), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria), como declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como las de (*vid.*, por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021.

Respecto a la incorporación de la georreferenciación, deberá calificar si se ha solicitado expresamente o tácitamente y en caso afirmativo, si se cumplen los requisitos del artículo 9, lo cual permite su incorporación al asiento y la rectificación de la superficie, cuando la diferencia no exceda del 10% de la cabida inscrita. O si no se cumplen estos requisitos, si existe petición expresa o tácita de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por describirse la finca con arreglo a la georreferenciación incorporada, por aportar georreferenciación alternativa, o tratándose de la solicitud de una inscripción de obra nueva, por tener dudas el registrador en la identidad de la finca.

Si el registrador no incorpora la georreferenciación por tener dudas en la identidad de la finca, cuando su incorporación es potestativa para el registrador, deberá expresar motivadamente en la nota de despacho del título qué circunstancias lo impiden y que son causa para denegar la incorporación de la georreferenciación de la finca, que declarará como no coordinada gráficamente con el Catastro al practicar el asiento, al que notificará estas causas. Por tanto, la incorporación de la georreferenciación es potestativa para el registrador, cuando el título contenga un archivo GML y la georreferenciación no sea circunstancia necesaria del asiento, es decir que su no incorporación no impida la práctica del asiento literario. Ello es así por la ubicación sistemática del artículo 9 de la Ley Hipotecaria, dirigido al registrador, fuera del ámbito del principio de rogación registral del artículo 6 de la Ley Hipotecaria.

En caso de calificación positiva, existiendo declaración de coincidencia de la georreferenciación catastral con la realidad física del inmueble y describiendo la finca según resulte de ella, el registrador inscribirá la georreferenciación, aunque su petición no sea expresa o exista declaración de voluntad de excluir la inscripción de la georreferenciación o de iniciar el procedimiento de coordinación gráfica con Catastro, pues no son aspectos que estén en el ámbito del principio de rogación, que no puede decidir cómo ha de practicarse la inscripción en aspectos tan trascendentales como el objeto del derecho real, cuya descripción debe ser precisa, dado que el Registro de la Propiedad es una institución que controla la legalidad del tráfico jurídico y se presume exacto.

Si se manifiesta la no coincidencia con la realidad física de la finca, el registrador procederá a calificar y solo podrá incorporar la georreferenciación al asiento, tras la tramitación de un expediente del artículo 199 ante el registrador, o del 201.1 ante el notario, el cual debe ser solicitado por el interesado, pues implica el inicio de un expediente con citación a colindantes. Y esa es la interpretación que debe darse a la doctrina reiterada de esta Dirección General en Resoluciones como las de (*vid.*, por todas) 6 de mayo de 2016 o 22 de junio de 2021, por la cual que para incorporar la georreferenciación al asiento se requiere que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, partiendo de la existencia de una discordancia del Registro con la realidad física.

Del resultado de todas estas operaciones dependerá el estado de coordinación gráfica con el Catastro, que será uno de los que determina la Resolución Conjunta de la Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020, el cual deberá incluir una motivación del estado de no coordinación, en su caso.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación, respecto de los defectos que exigen nueva licencia de segregación para adaptarse a la superficie de la finca resto tras la segregación y que exigen certificación administrativa para acreditar la superficie de cada una de las naturalezas de terrenos existentes en la finca y la de no acompañar georreferenciación de la finca segregada, la cual se incorpora al título, a través del informe catastral de validación técnica, y desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en cuanto a la necesidad de descripción del resto, incluida la georreferenciación de la finca resto, pues la falta de inscripción de la cesión a viales no hace imposible la georreferenciación de la misma, recordando que para la inscripción de la finca segregada y resto, tratándose de una georreferenciación alternativa con informe catastral de validación técnica de resultado negativo, se requiere la tramitación de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

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, 12 de mayo de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.