

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 24655** *Resolución de 20 de agosto de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Granada n.º 7 a inscribir una escritura de declaración de obra nueva terminada y posterior segregación.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Juan García Amezcuá, notario de Granada, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Granada número 7, don Nicolás Antonio Fernández Fernández, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva terminada y posterior segregación.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 11 de marzo de 2025, ante el notario de Granada, don Antonio Juan García Amezcuá, protocolo número 395, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Granada número 7 el día 11 de marzo de 2025, causando el asiento de presentación 641 del Diario 2025, se documenta la declaración de obra nueva por antigüedad de determinadas construcciones sobre la registral 46.034, posteriormente objeto de segregación. La citada finca consta con una superficie inscrita de 14.078,31 metros cuadrados y una casa de campo, también inscrita, con una superficie construida de 504,32 metros cuadrados, ocupando dicha construcción una superficie de 171,03 metros cuadrados. En virtud del título se rectifica la superficie construida de la edificación preexistente, que pasa a tener una total construida de 466,58 metros cuadrados (de los cuales 160,83 metros cuadrados corresponden a la planta baja), contando con una piscina de 21 metros cuadrados; se declara una caseta destinada a almacén de 13 metros cuadrados, pista de tenis con una superficie construida de 572 metros cuadrados, así como una edificación destinada a uso residencial de 164,25 metros cuadrados construidas, junto con caseta destinada a almacén y piscina de 27 metros cuadrados y 46 metros cuadrados, respectivamente.

Según reciente medición se indica en el título que la finca tiene una superficie de 14.324,40 metros cuadrados, la cual es objeto de segregación dando lugar a dos fincas: la segregada, con una superficie de 8.917,61 metros cuadrados en la que se ubican la pista de tenis y la edificación de uso residencial citada anteriormente de 164,25 metros cuadrados, así como la caseta destinada a almacén y piscina; la finca resto queda con una cabida de 5.406,79 metros cuadrados y en ella se ubican la edificación original cuya superficie construida se modifica, así como la piscina y la caseta destinada a almacén de 21 metros cuadrados y 13 metros cuadrados, respectivamente.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Granada número 7, fue objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

«Hechos

I

El día 11/03/2025, asiento de presentación n.º 641 del Diario 2025 fue presentado el documento referido en el encabezamiento.

II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho

I

Para el despacho del documento es preciso:

1. Incorporar las coordenadas de la edificación en formato GML, y su validación gráfica (arts. 9 y 202 LH).

Art. 9 LH: (...) la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

b) Siempre que (...) 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).

La cartografía alternativa debe contener los siguientes requisitos:

1.º- 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. Por tanto, si la finca matriz no coincide con la delimitación catastral, la representación gráfica de la matriz ha de ser una gráfica alternativa.

2.º- 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.

3.º- Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

Para ello deberá aportarse la representación gráfica de la misma, en el formato establecido en la Resolución conjunta DGC-DGRN de 26 de octubre de 2015, en el formato GML que en ella se indica, del cual se precisará qué parcelas catastrales están afectadas en todo o en parte. El Registrador deberá calificar dicha representación gráfica con los criterios del art. 9 LH.

2. Falta acreditar la ratificación de la actuación verbal de Don F.M.A.M. en representación de Don F.J.B.L.. (Artículos 1.259 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria y 51 regla 9.^a de su Reglamento, Resolución 26 de marzo de 1999.)

3. Falta acreditar la aprobación judicial para la división de la cosa común (Artículo 289 del Código Civil) y, en su caso, autorización judicial, dados los términos del

nombramiento, que remiten al art. 287 CC., respecto de actos o contratos susceptibles de inscripción.

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria (...)

Contra el anterior acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Nicolás A. Fernández Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 7 de Granada a día quince de mayo del dos mil veinticinco.»

III

Don Antonio Juan García Amezua, notario de Granada, interpuso recurso contra la anterior calificación, que fue notificada el día 22 de mayo de 2025, mediante escrito fechado el día 28 de mayo de 2025, que tuvo entrada Registro de la Propiedad de Granada número 7 el mismo día 28, en el que alega lo siguiente:

«I. El día once de marzo de dos mil veinticinco, bajo el número 395 de mi protocolo se efectúo a mi favor, escritura de segregación de la finca registral 46034 del Registro de la Propiedad de Granada número 7, que fue presentada en el Registro de Granada número 7, y calificada por el Sr. Registrador de dicho Registro, Don Nicolás A. Fernández Fernández, cuya calificación la firmó con firma electrónica cualificada el día quince de mayo del dos mil veinticinco, del siguiente tenor:

“Hechos

I

El día 11/03/2025, asiento de presentación n.º 641 del Diario 2025 fue presentado el documento referido en el encabezamiento.

II

Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del art. 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho

I

Para el despacho del documento es preciso:

1. Incorporar las coordenadas de la edificación en formato GML, y su validación gráfica (arts. 9 y 202 LH).

Art. 9 LH: (...) la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

b) Siempre que (...) 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). La cartografía alternativa debe contener los siguientes requisitos:

1.º 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.

Por tanto, si la finca matriz no coincide con la delimitación catastral, la representación gráfica de la matriz ha de ser una gráfica alternativa.

2.º 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.

3.º Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral.

Para ello deberá aportarse la representación gráfica de la misma, en el formato establecido en la Resolución conjunta DGC-DGRN de 26 de octubre de 2015, en el formato GML que en ella se indica, del cual se precisará que parcelas catastrales están afectadas en todo o en parte. El Registrador deberá calificar dicha representación gráfica con los criterios del art. 9 LH.

2. Falta acreditar la ratificación de la actuación verbal de Don F.M.A.M. en representación de Don F.J.B.L. (Artículos 1.259 del Código Civil, 18 de la Ley Hipotecaria y 51 regla 9.^a de su Reglamento, Resolución 26 de marzo de 1999.)

3. Falta acreditar la aprobación judicial para la división de la cosa común (Artículo 289 del Código Civil) y, en su caso, autorización judicial, dados los términos del nombramiento, que remiten al art. 287 CC., respecto de actos o contratos susceptibles de inscripción.

Acuerdo.

Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados."

III [sic]. Dicha calificación me fue notificada el día 22 de Mayo del año 2.025, por correo electrónico, por lo que, dentro del plazo previsto en el artículo 326.2 de la Ley Hipotecaria, en la redacción dada al mismo por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, recurro ambas notas de calificación, expresando en defensa de mi posición los siguientes:

Fundamentos de Derecho

Primero. La primera cuestión que se plantea en el presente recurso es la forma en la cual deben de acceder al Registro de la Propiedad las coordenadas georreferenciadas.

La calificación reproduce los textos legales e indica que deberá aportarse la representación gráfica de la misma, en el formato establecido en la Resolución conjunta DGC-DGRN de 26 de octubre de 2015, en el formato GML que en ella se indica, del cual se precisará que parcelas catastrales están afectadas en todo o en parte.

Dado que aparte de expresarse en el informe y en la licencia de segregación, las correspondientes coordenadas georreferenciadas, se incorporan los informes de validación gráfica frente al parcelario catastral con Códigos Seguros de Verificación (...) y (...), no puede considerarse incumplida esta exigencia puesto que los citados informes permiten el acceso a los GMLs y es precisamente el medio adecuado para su aportación. La falta de concordancia con el catastro de dichos informes los convierte en la representación gráfica alternativa, que es necesaria para la inscripción de la base gráfica alternativa a la catastral, tanto de la finca segregada como de la finca resto

La calificación no hace ningún juicio respecto de dicha representación gráfica, pues se limita a reseñar su falta de aportación. Por tanto, debe rechazarse el defecto calificado, sin perjuicio de las actuaciones que deba realizar el señor Registrador para

inscribir las representaciones gráficas aportadas. En realidad, la calificación efectuada es una falta de calificación, pues no aborda el enjuiciamiento de los documentos presentados. Por esa razón la actividad del señor Registrador, será la de calificar tras la tramitación del procedimiento exigido por el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, es decir el 199 de la misma Ley, si se han cumplido las exigencias del precepto para la inscripción de la base gráfica alternativa.

Segundo. Respecto de la falta de acreditación de la ratificación de la actuación verbal de Don F. M. A. M. en representación de Don F. J. B. L., al notario autorizante le consta la ratificación de la misma pues se efectuó ante el Notario de Navalcarnero, Don José María Nebot Gómez de Salazar el día nueve de abril de dos mil veinticinco, con el número 993 de protocolo, cuya copia autorizada electrónica me fue remitida, la trasladé a papel el día diez del mismo mes y año y suponemos que los interesados acompañaron junto con la copia autorizada de la escritura calificada. Si no fue presentada deben solicitarla al presentante.

Tercero. La tercera cuestión es doble:

Para el señor Registrador se ha de acreditar la aprobación judicial para la división de la cosa común (Artículo 289 del Código Civil).

Y también exige la autorización judicial, dados los términos del nombramiento, que remiten al art. 287 CC., respecto de actos o contratos susceptibles de inscripción.

Comenzando por esta última cuestión debemos indicar que el señor Registrador realiza una transcripción inadecuada del precepto, pues el artículo 287.2 del CC, tras la redacción dada por la Ley 8/2021 indica exactamente que:

“El curador que ejerza funciones de representación de la persona que precisa el apoyo necesita autorización judicial para los actos que determine la resolución y, en todo caso, para los siguientes:

...2.º Enajenar o gravar bienes inmuebles, establecimientos mercantiles o industriales, bienes o derechos de especial significado personal o familiar, bienes muebles de extraordinario valor, objetos preciosos y valores mobiliarios no cotizados en mercados oficiales de la persona con medidas de apoyo, dar inmuebles en arrendamiento por término inicial que exceda de seis años, o celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción...”

Como puede observarse por la redacción del precepto no se trata de cualesquiera actos susceptibles de inscripción sino solo de aquellos que excedan de la administración ordinaria (la propia cita del arrendamiento por término inicial superior a seis años así lo evidencia), especificando singularmente que deberán reunir la doble condición de tener carácter dispositivo y ser susceptibles de inscripción. La segregación de una finca que es lo que se efectúa en la escritura objeto de calificación, carece de carácter dispositivo, pues se trata de un acto de administración ordinaria susceptible de efectuarse exclusivamente por el titular registral en el caso de la sociedad de gananciales.

Y es precisamente esta última afirmación la que enlaza con la exigencia del artículo 289 del Código Civil de aprobación judicial en la división de la cosa común.

Es el propio artículo 289 el que nos indica como debemos interpretar el concepto de división de cosa común, al situarlo junto a la partición hereditaria para exigir la aprobación judicial, se trata de actos específicos de derechos en los cuales se modifica una situación preexistente.

En la partición hereditaria los bienes pasan del causante a los herederos en una determinada proporción, en la cual la posición del discapacitado debe ser protegida.

Cuando el precepto se refiere a la división de la cosa común, se está refiriendo en la cual todos o parte de los intervenientes modifican la situación preexistente bien mediante la cesación de la situación de comunidad, bien alterando el número de los intervenientes, bien modificando su participación en el objeto común., situaciones en la cuales como hemos indicado la posición del discapacitado debe ser protegida.

Relacionar la división de la cosa común, con la segregación o división material sin alteración de la cuota de los partícipes en las fincas resultantes de esa operación jurídica significa desconocer las propias exigencias de la legislación, no solo civil, sino de la hipotecaria, como adjetiva de la primera respecto de una u otra.

En el concreto caso de la sociedad de gananciales el artículo 94.2 del Reglamento Hipotecario permite la realización de estos actos por el titular registral al señalar:

"Artículo 94...

2. Serán inscribibles las agrupaciones, segregaciones o divisiones de estas fincas, las declaraciones de obra nueva sobre ellas, la constitución de sus edificios en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros actos análogos realizados por sí solo por el titular registral."

Si mantenemos la tesis del señor Registrador, en los casos en los que el cónyuge del titular registral estuviese afectado por una situación de discapacidad, para su eficaz protección también debería solicitarse la aprobación judicial.

¿Porque no es necesaria esta exigencia? La razón es simple ni en la sociedad de gananciales, ni en ningún otro supuesto, la simple operación de segregación o división no altera la posición jurídica de los intervenientes o sus cónyuges.

El discapacitado que no ve alterada su posición ni en la finca resto ni en la segregada, no está necesitado, ni a juicio del que esto suscribe, de una protección adicional que además no es exigida por la Ley

Por cuanto antecede, solicito se tengan por recurrida las calificación a la que el presente recurso se contrae y, con revocación de la misma, se ordene al señor Registrador, que previos los trámites exigidos por la Ley realice la inscripción de las operaciones de la escritura de segregación otorgada ante mí el día once de marzo de dos mil veinticinco, bajo el número 395 de mi protocolo respecto de la finca registral 46.034 del Registro de la Propiedad de Granada número 7, que fue presentada en dicho Registro el mismo día de su otorgamiento (...».

IV

El registrador de la Propiedad de Granada número 7 emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 19 bis 202 y 326 de la Ley Hipotecaria; 249, 250, 269, 270, 284, 285, 287 y 289 del Código Civil, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011; la 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de abril de 1962, 2 de enero y 8 de febrero de 2004, 19 de septiembre de 2005, 28 de junio de 2007, 29 de enero de 2013, 8 de febrero, 19 de abril, 6 y 28 de septiembre de 2016, 31 de julio de 2018 y 4 de enero, 16 de mayo y 12 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de septiembre de 2020, 24 de mayo de 2021, 29 de septiembre, 10 de noviembre y 20 de diciembre de 2022, 23 de mayo de 2023, 12 de febrero y 25 de marzo de 2024 y 25 de febrero y 24 de junio de 2025.

1. Mediante escritura pública otorgada el día 11 de marzo de 2025, ante el notario de Granada, don Antonio Juan García Amezcuá, protocolo número 395, que fue presentada en el Registro de la Propiedad de Granada número 7 el día 11 de marzo de 2025, causando el asiento de presentación 641 del Diario 2025, se documenta la declaración de obra nueva por antigüedad de determinadas construcciones sobre la registral 46.034, posteriormente objeto de segregación. La citada finca consta con una

superficie inscrita de 14.078,31 metros cuadrados y una casa de campo, también inscrita, con una superficie construida de 504,32 metros cuadrados, ocupando dicha construcción una superficie de 171,03 metros cuadrados. En virtud del título se rectifica la superficie construida de la edificación preexistente, que pasa a tener una total construida de 466,58 metros cuadrados (de los cuales 160,83 metros cuadrados corresponden a la planta baja), contando con una piscina de 21 metros cuadrados; se declara una caseta destinada a almacén de 13 metros cuadrados, pista de tenis con una superficie construida de 572 metros cuadrados, así como una edificación destinada a uso residencial de 164,25 metros cuadrados construidas, junto con caseta destinada a almacén y piscina de 27 metros cuadrados y 46 metros cuadrados, respectivamente.

Según reciente medición se indica en el título que la finca tiene una superficie de 14.324,40 metros cuadrados, la cual es objeto de segregación dando lugar a dos fincas: la segregada, con una superficie de 8.917,61 metros cuadrados en la que se ubican la pista de tenis y la edificación de uso residencial citada anteriormente de 164,25 metros cuadrados, así como la caseta destinada a almacén y piscina; la finca resto queda con una cabida de 5.406,79 metros cuadrados y en ella se ubican la edificación original cuya superficie construida se modifica, así como la piscina y la caseta destinada a almacén de 21 metros cuadrados y 13 metros cuadrados, respectivamente.

La finca pertenece, en diferente proporción a diversos propietarios en régimen de comunidad, resultando que una de ellos ha sido declarada discapacitada, constituyéndose la curatela como medida de apoyo, asistencia y representación en el ejercicio de su capacidad jurídica, precisando la resolución judicial que, en el ámbito económico, precisará dicha asistencia y representación para celebrar contratos y negocios jurídicos de cualquier tipo, incluida la gestión, administración y disposición de bienes inmuebles, todo ello, sin perjuicio de la necesaria autorización judicial para los actos previstos en el artículo 287 del Código Civil.

Igualmente, comparece uno de los copropietarios, en su propio nombre y derecho, actuando como mandatario verbal de otro de los condueños.

El registrador, suspende la inscripción del título, porque no se aportan las coordenadas de la edificación en formato GML ni su validación gráfica; por no constar la ratificación de lo actuado por el mandatario verbal; y, finalmente, por no acreditarse la aprobación judicial que estima precisa para la división de la cosa común y, en su caso, autorización judicial, dados los términos del nombramiento del curador, que remite al artículo 287 del Código Civil, respecto de actos o contratos susceptibles de inscripción.

El notario recurrente, en síntesis, sostiene, que las coordenadas de ubicación geográfica de las fincas resultantes de la operación documentada resultan tanto del informe técnico como de la licencia de segregación que se testimonian, así como en sendos informes de validación gráfica frente a parcelario catastral, señalando que la calificación no hace ningún juicio respecto de la representación gráfica aportada, entendiendo que la calificación del registrador resultará de lo actuado en el curso del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria; en cuanto al segundo defecto, consistente en la falta de ratificación de lo actuado por un mandatario verbal, señala el recurrente que le consta el otorgamiento de la escritura de ratificación, suponiendo que los interesados la acompañaron junto con la copia autorizada de la escritura calificada, sin perjuicio de la posibilidad que tiene el registrador de solicitarla al presentante; en cuanto al último de los defectos señalados en la nota de calificación, consistente en la falta de aprobación judicial o, en su defecto, autorización judicial, dados los términos del nombramiento del curador, entiende que la norma del artículo 287 del Código Civil no va referida a actos de administración ordinaria, sino a los que excedan de ella y que aquellos actos o contratos que sean susceptibles de inscripción registral precisan, además, tener carácter dispositivo, lo que no concurre en el presente supuesto. Añade que el artículo 289 del Código Civil, al exigir la aprobación judicial para los actos de partición de herencia y división de la cosa común realizadas por el curador representativo, sitúa dichos actos entre aquéllos que tienen carácter específico y, en concreto, en lo que aquí interesa, que al referirse a la división de la cosa común se está

refiriendo a aquéllos supuestos en que los copropietarios cesan en la situación de comunidad o modifican su participación en el objeto común, lo que no ocurre en los supuestos de segregación o división material sin alteración de las cuotas de los partícipes en las fincas resultantes de la operación, remitiéndose a la regla contenida en el artículo 94.2 del Reglamento Hipotecario, que faculta al titular registral para realizar declaraciones de obra nueva, constitución de edificios en régimen de propiedad horizontal y cualesquiera otros análogos, sin necesidad del consentimiento del otro cónyuge, pues entiende, en todos estos actos no se altera la posición jurídica de los intervenientes o de sus cónyuges. Finalmente, en el Otrosí primero indica que costa en el Registro copia de la escritura de ratificación antes aludida.

2. En cuanto al primero de los defectos señalados en la nota de calificación por el registrador, es procedente recordar que tras la reforma operada por la Ley 13/2015, debe destacarse aquí que esta materia, y sus distintas implicaciones, ha sido expresamente abordada en el nuevo y actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente: «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 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 por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referencia geográfica (...).».

Es decir, a partir de la entrada en vigor de esta ley no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la delimitación geográfica de su ubicación precisa (cfr. Resolución de 31 de julio de 2018).

Entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el Registro de la Propiedad, se encuentran, por una parte, permitir que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, del plazo de prescripción -o de la ausencia de tal plazo- de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas Administraciones, por ejemplo, al Ayuntamiento, a la Comunidad Autónoma o al Catastro, se incluya también esa información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

3. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir es necesario que previa o simultáneamente se inscriba la representación gráfica georreferenciada de la finca en que se declara a través de cualquiera de los medios y procedimientos regulados en la Ley Hipotecaria.

El número ocho de la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de noviembre de 2015, indica en el punto octavo que: «Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referencia geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique». Sin embargo, la solicitud de inscripción de una declaración de obra nueva no es uno de los

supuestos enumerados en el párrafo primero del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, que se han venido considerando como supuestos de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada.

La Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 ha venido siendo interpretada y matizada progresivamente por esta Dirección General. Así la Resolución de 8 de febrero de 2016 entendió que para el caso de que el registrador albergue dudas acerca de la identificación de la parcela sobre la que se declara la obra, en cuanto a si la edificación se ubica íntegramente dentro del perímetro de la finca sobre la que se declara, es posible que necesite que conste inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y listado de coordenadas de la parcela.

En la Resolución de 6 de septiembre de 2016, en cuyo supuesto de hecho se solicitaba la inscripción de una declaración de obra nueva sobre una finca en la que, además, se declara un exceso de cabida, que el registrador no consideró inscribible, esta Dirección General no entendió admisible que, dado que la edificación declarada cabía dentro de la superficie inscrita, se inscribiera la obra nueva aun con denegación de la inscripción del exceso, pues podía darse la circunstancia de que la edificación se ubicara precisamente en los metros cuadrados del exceso de cabida que había denegado el registrador. Razonó la Dirección General en dicha resolución que era precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está exactamente ubicada la edificación, poniendo en relación dicha ubicación con la delimitación geográfica de la finca.

Y en la posterior de 28 de septiembre de 2016 se atendió a la circunstancia de ubicarse la edificación en los límites de la finca, siendo ello relevante a efectos de determinar si la misma puede extralimitarse de la finca registral desde el punto de vista espacial o geométrico.

Avanzando en esta dirección, la Resolución de 4 de enero de 2019, resolviendo un supuesto en que la edificación ocupaba la total superficie de la finca señaló que «no resulta admisible la posibilidad de que por la vía indirecta de reflejar las coordenadas de una edificación al amparo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria ingrese en el registro una representación gráfica georreferenciada de la finca registral, lo que sería equivalente a una mención de derechos susceptible de inscripción separada y especial, proscrita en nuestro ordenamiento según los artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria y 51.7.^a del Reglamento Hipotecario. Además de generar efectos distorsionadores en la publicidad registral, en la que figuraría un listado de coordenadas catastrales de la finca sin los efectos derivados de la inscripción propiamente dicha de la representación gráfica y su coordinación con el Catastro».

Y es que, únicamente constando inscrita la representación gráfica de la finca sobre la que se declara la obra nueva podrá realizarse de modo efectivo esa comparación geométrica, que permitirá cerciorarse de la ubicación íntegra de las coordenadas de la superficie ocupada por la edificación dentro de las coordenadas de georreferenciación de la finca sobre la que se declara la obra nueva.

Por lo tanto, constituye un presupuesto esencial para toda inscripción de obra nueva la previa inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca, con independencia de que la edificación ocupe la totalidad de la superficie de la finca o se encuentre adosada a un lindero (lo que no ocurre en el supuesto de hecho de este expediente), incluso en el caso de que el registrador no aprecie dudas en cuanto a su concreta ubicación, pues únicamente a través de la inscripción de la base gráfica podrá realizarse tal análisis geométrico espacial que permitirá comprobar que, efectivamente, la edificación se ubica dentro de los límites de la finca resultantes de las coordenadas georreferenciadas de sus vértices y, además, evitará que a través del reflejo registral de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación tenga acceso al Registro un listado de coordenadas que ubiquen la finca (al menos parcialmente) en el territorio, sin sujetarse a lo previsto en los artículos 9.b) y 199 de la Ley Hipotecaria y, especialmente, a lo preceptuado en el artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual, «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación

gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real». Por tanto, la representación gráfica debe ser objeto de inscripción en toda declaración de obra nueva, según lo expuesto, con el efecto fundamental de la extensión de los efectos del principio de legitimación registral a la ubicación y delimitación geográfica resultante de la representación gráfica inscrita y, por extensión, a la ubicación de la edificación que se declara (cfr. Resolución de 24 de junio de 2025).

4. En el supuesto de hecho objeto de este expediente, constan aportadas las coordenadas de las fincas resultantes de la división material documentada, tanto en el informe técnico incorporado como en la licencia de parcelación testimoniada, por lo que debe ceñirse la cuestión a si es necesario, conforme a lo expuesto, la expresión de las concretas coordenadas que ocupan las edificaciones declaradas sobre el territorio.

La respuesta no puede ser sino afirmativa, conforme a lo expuesto en el fundamento jurídico segundo de esta resolución. No constando las citadas coordenadas en el título ni en el informe técnico incorporado, pues sólo ubica gráficamente las edificaciones declaradas en el plano (éste sí, georreferenciado) de las fincas, no puede entenderse cumplida la exigencia legal de constancia de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones, pues aunque el citado plano las ubique dentro de las fincas resultantes de la operación de modificación de entidades hipotecarias que se documenta, su ausencia impide la comprobación de la existencia de limitaciones o condicionantes a su constatación registral, como la existencia de servidumbres de uso público o el concreto régimen urbanístico del suelo, necesario para determinar el cómputo del plazo de prescripción de restablecimiento de la legalidad urbanística, conforme a lo anteriormente expuesto.

Cuestión distinta es si, como señala el registrador, tal constancia requiere su aportación en un determinado formato (archivo GML, informe de validación gráfica frente a parcelario catastral o informe catastral de ubicación de construcciones), tal como exige el registrador o si, por el contrario, tal requisito no es de aplicación en los supuestos en que se señalen cuáles son las coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación.

A esta cuestión ya dio respuesta esta Dirección General en Resoluciones de 19 de abril de 2016, 16 de mayo y 12 de junio de 2019, 15 de septiembre de 2020, 24 de marzo de 2021 y 29 de septiembre y 10 de noviembre de 2022, entre otras, en las que se afirmó que desde el punto de vista procedural, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación no requiere que se tramite con carácter general un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados; y desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución.

Por lo tanto, debe confirmarse la calificación del registrador en este punto, sin perjuicio de que la subsanación del defecto advertido pueda lograrse mediante la aportación de las coordenadas de la porción de suelo ocupada por las edificaciones en cualquier formato, incluida la mera relación de los pares de coordenadas en el título o en el informe técnico que se aporte, conforme a lo indicado en este mismo fundamento.

5. Por lo que se refiere al segundo de los defectos señalados por el registrador en su calificación, debe igualmente confirmarse la calificación en este punto. A efectos registrales, si se alega la representación de determinada persona, se exige justificar de forma auténtica su existencia (artículos 3 de la Ley Hipotecaria y 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre) o la ratificación correspondiente en tiempo oportuno por el representado que ponga fin a la ineficacia que afectaría al negocio en caso de no existir la representación (artículo 1259 del Código Civil), como ya tuvo ocasión de aclarar esta

Dirección General en Resoluciones de 8 de febrero de 2004, 19 de septiembre de 2005 y 23 de mayo de 2023.

Respecto de la alegación del recurrente de que le consta que la escritura de ratificación ha sido otorgada y que, como consta en el otro primero del escrito de recurso, copia autorizada de la misma consta presentada en el Registro de la Propiedad, tal afirmación queda no sólo contradicha por el informe emitido por el registrador en su nota de calificación, negando a tal extremo, sino por el mismo escrito de recurso, en el cual indica el recurrente que supone que la citada escritura de ratificación ha sido presentada y que, en todo caso, el Registro puede solicitar su aportación al presentante.

De ello debe concluirse que tal escritura de ratificación no fue presentada inicialmente, junto con el documento que debe provocar la práctica de las inscripciones solicitadas. Por ello, aunque fuera aportada con posterioridad (extremo éste que no consta), debe indicarse que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por consiguiente, no han de ser tenidos en cuenta ninguno de aquellos documentos que acompañen al escrito de impugnación y no se presentaron al inicio del procedimiento registral que culminó con la calificación que ahora se recurre.

6. Finalmente, en cuanto a la necesidad de aprobación judicial a la operación de modificación de entidades hipotecarias documentada o, en su defecto, autorización judicial, dada la remisión que la sentencia que sujeta al discapacitado al régimen de curatela realiza al artículo 287 del Código Civil, debe rechazarse tal exigencia y estimarse el recurso en este punto.

Dada la fecha de la sentencia en que se dispone el régimen de curatela como medida de apoyo de la persona declarada discapaz, habrá que atender al régimen jurídico establecido por la Ley 8/2021, de 2 de junio, por la que se reforma la legislación civil y procesal para el apoyo a las personas con discapacidad en el ejercicio de su capacidad jurídica, que como paso decisivo en la adecuación de nuestro ordenamiento jurídico a la Convención internacional sobre los derechos de las personas con discapacidad, hecha en Nueva York el 13 de diciembre de 2006, adopta las medidas pertinentes para proporcionar a las personas con discapacidad acceso al apoyo que puedan necesitar en el ejercicio de su capacidad jurídica, imponiendo el cambio del sistema hasta su entrada en vigor vigente, en el que predominaba la sustitución en la toma de las decisiones que afectan a las personas con discapacidad, por otro basado en el respeto a la voluntad y las preferencias de la persona quien, como regla general, será la encargada de tomar sus propias decisiones.

Ello conllevó la reforma del articulado del Código Civil para adaptar la regulación dedicada a las medidas de apoyo a las personas con discapacidad para el ejercicio de su capacidad jurídica, regulando la curatela como una de las medidas de apoyo, determinándose su extensión en la correspondiente resolución judicial en armonía con la situación y circunstancias de la persona discapaz y con sus necesidades de apoyo (artículo 250 del Código Civil). En concreto, también determinará la autoridad judicial los actos para los que la persona requiere asistencia del curador en el ejercicio de su capacidad jurídica atendiendo a sus concretas necesidades de apoyo (artículo 269 del Código Civil), si bien, sólo en los casos excepcionales en los que resulte imprescindible por las circunstancias de la persona con discapacidad, la autoridad judicial determinará en resolución motivada los actos concretos en los que el curador habrá de asumir la representación de la persona con discapacidad.

En el supuesto de hecho de este expediente, la sentencia que establece la curatela como medida de apoyo de la persona discapacitada señaló que el curador dispone de facultades representativas tanto en la esfera personal, como en la esfera económica, patrimonial y administrativa.

7. No es cuestión aquí a resolver si la persona discapacitada sólo puede otorgar la escritura de modificación de entidades hipotecarias contando con la asistencia de su

curador, cuestión resuelta por la Resolución de 25 de febrero de 2025, sino que lo que se discute es si es necesaria aprobación judicial de la segregación documentada o, en su defecto, la autorización judicial prevista para los actos enumerados en el artículo 287 del Código Civil.

Considera el registrador aplicable la regla contenida en el artículo 289 del Código Civil o, en su defecto, que debe exigirse la autorización judicial para realizar la segregación por tratarse ésta de un acto susceptible de inscripción

Por su parte, el recurrente objeta que la norma contenida en el artículo 289 del Código Civil se refiere a supuestos de división de la cosa común, esto es, aquél negocio que pone fin al régimen de comunidad ordinaria o que conlleva una alteración de la cuota de participación que al discapacitado corresponde en la cosa común; del mismo modo, señala que el artículo 287 del Código Civil, al someter a autorización determinados actos, como regla de cierre señala aquéllos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción, por lo que considera innecesaria tal autorización judicial en el presente supuesto pues, al realizar la segregación, la persona discapacitada no realiza acto dispositivo alguno, sino que tal acto no constituye más que un acto de administración.

Resulta esencial tener presente el modo en el que el legislador ha configurado y dotado de contenido la institución de la curatela.

Por un lado, se opta con carácter general por atribuir al curador una función de apoyo, quedando la representación de la persona discapacitada para aquellos actos que se indiquen de manera precisa (artículo 269 del Código Civil), siempre imperando el respeto a la dignidad de la persona y atendiendo a su voluntad, deseos y preferencias (artículo 249 del Código Civil), estableciéndose por la autoridad judicial las medidas de control que estime oportunas para garantizar el respeto de los derechos, la voluntad y las preferencias que la persona que precisa el apoyo, así como para evitar abusos, conflictos de intereses y la influencia indebida. También podrá, de conformidad con el artículo 270 del Código Civil, exigir en cualquier momento al curador que, en el ámbito de sus funciones, informe la situación persona o patrimonial de la persona discapacitada. Consecuentemente con lo anterior, se impone al curador con facultades representativas la obligación de hacer inventario del patrimonio de la persona en cuyo favor se haya establecido la medida de apoyo y, cuando concurren razones excepcionales, la autoridad judicial podrá exigir que el curador constituya fianza que asegure el cumplimiento de sus obligaciones (artículos 284 y 285 del Código Civil).

Pero, por otro lado, para determinados actos y contratos el Código Civil contempla un elenco de excepciones al modelo general de actuación del curador con facultades representativas. Son los supuestos del artículo 287, en los cuales la intervención del juez se materializa mediante la autorización del acto; y los casos a los que hace referencia el artículo 289, para los que el legislador opta por aplazar el control y requiere la aprobación judicial.

En particular, el número 2 del artículo 287 impone al curador la obtención de autorización judicial para «celebrar contratos o realizar actos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción». El legislador ha optado por someter a control judicial únicamente una serie de actos o contratos, entre los que, como se ha indicado, figuran aquéllos que tengan carácter dispositivo y sean susceptibles de inscripción, por ser actos de singular relevancia que pueden tener una especial incidencia, actual o futura, en la vertiente personal o patrimonial del discapacitado; y es que la exigencia de la autorización judicial tiene como finalidad la defensa del patrimonio de la persona necesitada de medidas de apoyo frente a actos que pudieran ponerlo en peligro por su especial importancia. El fin de protección de la norma contenida en el artículo 287 es la salvaguarda del interés de los discapacitados que no pueden actuar por sí solos y que pueden encontrarse en situaciones de desprotección cuando alguien contrata en su nombre y obliga a sus patrimonios sin el preceptivo control, ya que deberán asumir las correspondientes deudas.

Por su parte, el artículo 289 establece que «no necesitarán autorización judicial la partición de herencia o la división de cosa común realizada por el curador representativo,

pero una vez practicadas requerirán aprobación judicial (...»), análogo al artículo 272 en su redacción anterior a la Ley 8/2021, de 2 de junio) y 1060, párrafo segundo, del Código Civil («tampoco será necesaria autorización ni intervención judicial en la participación realizada por el curador con facultades de representación. La participación una vez practicada requerirá aprobación judicial»).

8. La cuestión se centra, en primer lugar, en discernir si la segregación de una finca perteneciente a una pluralidad de propietarios implica un acto de división de la cosa común, como entiende el registrador o, por el contrario, no entra dentro del ámbito de aplicación del artículo 289 del Código Civil, por no producirse un acto de extinción del régimen de comunidad, por cuanto las fincas resultantes de la segregación siguen perteneciendo, en la misma proporción, a quienes concurren al otorgamiento del título como copropietarios de la finca matriz.

Debe recordarse la doctrina de esta Dirección General en relación a la disolución de comunidad. Como ya señalaron las Resoluciones de 20 de diciembre de 2022 y 12 de febrero de 2024, la extinción o disolución de la comunidad ordinaria en nuestro Derecho puede tener lugar, bien por la división de la cosa común, bien por la reunión de todas las cuotas en una sola persona (comunero o no) en virtud de los correspondientes desplazamientos patrimoniales por cualquier título de adquisición, incluyendo la renuncia de los demás comuneros que dé lugar al acrecimiento de la porción del cotitular beneficiario (cfr. Resolución de 2 de febrero de 1960), y también por su adjudicación a uno que compensa el derecho de los demás.

Por eso, dada la naturaleza específica que tiene la disolución de comunidad (véase Resolución de 29 de enero de 2013) la extinción de la comunidad exige que los condóminos reciban a cambio un bien o conjunto de bienes proporcional a la participación que ostentaban en la comunidad (véase artículo 1061 del Código Civil). El proceso de extinción de la comunidad se inicia con el cálculo del haber común total, otro de cada uno de los comuneros y se culmina adjudicando a cada uno de ellos un bien o conjunto de ellos equivalente a su haber en la comunidad, por lo que resulta esencial que el objeto que va a ser repartido coincida plenamente con el conjunto de elementos que es finalmente repartido entre los condueños, lo que concurre en el presente caso, en el que los copropietarios mantienen la misma proporción de titularidad en las fincas segregada y resto que ostentaban sobre la finca matriz.

Desde el punto de vista de la capacidad, cuando existen menores o personas con discapacidad implicados en la disolución de comunidad, la Dirección General exigió la autorización judicial, propia de los actos de disposición de bienes inmuebles, en aquellos casos en que habiendo varias cosas en comunidad, se rompe la regla de posible igualdad del artículo 1061 del Código Civil. Pero no se consideran sujetos a autorización los actos de adjudicación de la única finca común, aunque se compense en efectivo al menor (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004), o tampoco cuando, siendo varias cosas, se forman lotes iguales (cfr. Resoluciones de 6 de abril de 1962 y 28 de junio de 2007).

También la jurisprudencia ha abordado el tema de la naturaleza jurídica de la división de la cosa común. La Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011 recuerda que la doctrina entiende que el acto divisorio es un acto con efecto extintivo de la situación jurídica anterior, la de la comunidad; y al mismo tiempo tiene un efecto modificativo del derecho de cada uno de los sujetos intervenientes.

En el supuesto de este expediente, los copropietarios continúan siéndolo de las fincas segregada y resto en la misma proporción que ostentaban sobre la finca objeto de la operación de modificación de entidades hipotecarias, sin que se altere la cotitularidad que cada uno de ellos ostentaba en la cosa común, por lo que puede no puede considerarse que exista propiamente un negocio de extinción del régimen de comunidad, pues se trate o no la disolución de comunidad de un acto traslativo, se produce como consecuencia de la misma una mutación jurídico real de carácter esencial, extinguendo la comunidad y modificando el derecho del comunero y su posición de poder respecto del bien (véase sentencia del Tribunal Supremo de 25 de febrero de 2011), pero no se

produce, en el presente caso, el desplazamiento patrimonial que conlleva el negocio de extinción de la comunidad.

9. Por las razones anteriormente expuestas, tampoco puede considerarse de aplicación la regla que somete a autorización judicial aquéllos actos o contratos de carácter dispositivo y susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, pues con independencia de la naturaleza que se atribuya al negocio de extinción de la comunidad, no se produce desplazamiento patrimonial alguno entre los copropietarios, ni se altera la igualdad que los copropietarios ostentaban sobre la finca matriz (artículo 1061 del Código Civil), por lo que debe acogerse el criterio sentado por la doctrina establecida por la Resolución de este Centro Directivo de 28 de junio de 2007, que en el caso resuelto por ella concluyó en que no cabía exigir autorización judicial en la adjudicación de bienes concretos ya que se adjudicaban bienes deanáloga naturaleza, dando cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 1061, ya citado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso, en cuanto a la innecesidad de obtener autorización o aprobación judicial a la operación de segregación documentada, y confirmar la nota de calificación del registrador en cuanto al resto de defectos señalados en la nota de calificación.

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, 20 de agosto de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.