

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11370** *Resolución de 7 de septiembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barcelona n.º 11, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. F. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barcelona número 11, don Nicolás Noguerols Peiró, por la que se suspende la inscripción de una escritura de segregación y compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 22 de septiembre de 1988 ante el notario de Barcelona, don José María Lozano Gómez, con el número 3.226 de protocolo, don J. M. B. P. segregó una porción de 230,85 metros cuadrados de la finca registral número 5.261, y la vendió a don L. C. C. y doña M. C. F.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Barcelona número 11, acompañada de informe suscrito por don M. M. A. y dos certificaciones expedidas por don S. G. A., secretario general accidental del Área Metropolitana de Barcelona, de fechas 3 de marzo de 2017, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «De conformidad con lo tipificado en los artículos 18, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como con lo previsto en los artículos 39 y 40 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo común de Administraciones Públicas, se ha procedido a suspender la inscripción del documento que se dirá, por adolecer de defectos. Antecedentes de Hecho 1.º—Con fecha 20 de abril último, se ha presentado en este Registro, escritura de segregación y compraventa autorizada el 22 de septiembre de 1988 por el Notario de Barcelona don José María Lozano Gómez con el número de su protocolo 3226, que fue otorgada por don J. M. B. P., dueño de la pieza de terreno sita en esta ciudad, inscrito en el tomo y libro 164 de Horta, folio 175, finca número 5261 de este Registro; segrega una fracción de la finca de 230,85 metros cuadrados y la vende a don L. C. C. y doña M. C. F. Casi veintinueve años después de su autorización se presenta en el Registro de la Propiedad número 11, causando el asiento 1454 del diario 143. Se acompaña a la mencionada escritura un informe firmado por don M. M. A. y dos certificaciones expedida por don S. G. A., Secretari General accidental de L'Àrea Metropolitana de Barcelona, de fechas tres de marzo de dos mil diecisiete. 2.º—La referida escritura fue objeto de presentación con anterioridad el 10 de noviembre de 2010 y fue calificada negativamente por la Registradora interina doña Guillermina Bosch Cabot. Con fecha 28 de agosto de 2012, fue nuevamente presentada y calificada negativamente por doña Ana María Solchaga López de Silanes, registradora titular. 3.º—Del Registro de la Propiedad resulta que la finca 5261, que en el momento de otorgarse la escritura de segregación y venta figuraba inscrita a favor de don J. M. B. P., hoy consta inscrita a favor de la Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona. 4.º—En el informe del Señor M. A., se dice «no hay interrupción del tracto sucesivo, pues la finca matriz es la número 5261, tal como se indica en el escritura» página 7, más adelante añade «el solar no es propiedad de tercero, es propiedad del vendedor el cual la segrega de la finca número 5261 y vende a los consortes C. C.» página 8 y, manifiesta «no obstante sería razonable que el Registro de la Propiedad,

reconociese el error en la agrupación de la existencia de un tercero, distinto del vendedor, como propietario del solar para evitar más trámites a los ya efectuados, o la probablemente, lenta resolución judicial.». 5.º—En el certificado expedido por el Secretario general del Área Metropolitana se dice que «La finca situada en la calle (...), no forma parte de la finca número 5261 y no es de titularidad de l'Área Metropolitana de Barcelona» y en el informe del Servei de Patrimoni que se incorpora se describe la finca del Consell Metropolità, número 5261, como finca de forma irregular de superficie aproximada veintidós mil ciento sesenta y siete metros con diez decímetros cuadrados. Fundamentos de Derecho 1.º—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en su número 1 señala que 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 2.º—El artículo 98 del Reglamento Hipotecario establece que el Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos; y del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad. 3.º—El artículo 17 de la Ley Hipotecaria, dice que «Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiere extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de 60 días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento.». El presente caso es un supuesto de documento rezagado (segregación y venta) que llega con casi treinta años de retraso al Registro y al que se ha anticipado otro otorgado con posterioridad pero inscrito con anterioridad referente a la misma finca registral. Supuestos similares a este han sido objeto de distintos pronunciamientos por la D.G.R.N. Así la Resolución de 16 de noviembre de 2004, dice que «... procede confirmar el defecto alegado por el Registrador en su nota de calificación dado que al practicarse la inscripción en virtud de un título que se opone y es incompatible con el que ahora pretende acceder al Registro, (el título que sirve de base a la inscripción atribuye la totalidad de la superficie de la finca matriz a persona distinta de la sociedad que segregó y posteriormente vendió al recurrente), los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión, y paralelamente en el ámbito registral, el principio de salvaguarda judicial de los asientos junto con los de tracto sucesivo y legitimación impiden la pretendida inscripción del derecho.». En la misma línea la Resolución de la D.G.R.N. de 7 de junio de 2007 afirma «si bien en el Registro (consta agotada la cabida inscrita), existen documentos posteriores que han tenido acceso al Registro con anterioridad a la solicitud de inscripción de la escritura de 1954 –cuya falta de inscripción durante más de cincuenta años sólo es achacable a la recurrente– y que impiden, conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, la inscripción actual, o bien existe un error registral cuya rectificación, como ha declarado este Centro Directivo, no puede hacerse por la vía del recurso, debiendo acudir a los Tribunales de Justicia». Asimismo la Resolución de la D.G.R.N. de fecha 13 de junio de 2007, dice que «... no puede inscribirse un documento anterior que afecta los derechos inscritos sin consentimiento de los titulares registrales –artículo 17 de la Ley Hipotecaria–» Además, tampoco procede inscribir un título anterior cuando no hay identidad entre el objeto vendido y el que figura inscrito como señala la Resolución D.G.R.N. de 16 de diciembre de 2009. En el caso que nos atañe, la finca 5261 figura inscrita en favor de la Mancomunitat de Municipis del Área Metropolitana de Barcelona y, por tanto, no procede inscribir la segregación y venta por falta de tracto y legitimación (artículos 17, 20 y 38 de la

Ley Hipotecaria) cabe recordar que el asiento practicado en favor de la Mancomunitat está bajo la salvaguarda de los Tribunales (artículo 1.3 Ley Hipotecaria). 4.º—Aunque en el apartado II del informe presentado se dice que «tiene ganada la prescripción adquisitiva», el hecho de la prescripción no puede ser apreciado por el Registrador -salvo que una norma particular lo establezca- así resulta de las Resoluciones de la D.G.R.N. de 26 de abril de 2006, 18 de mayo de 2006, 5 de diciembre de 2014 y 26 de junio de 2015. Esta declaración ha de ser realizada por los tribunales, en el correspondiente procedimiento contradictorio en el que la demanda habrá de dirigirse también contra el titular registral conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la D.G.R.N. de 17 de julio de 2015. 5.º—Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 no es posible hacer constar en el Registro la segregación de una finca aunque el documento formalizado sea de fecha anterior a dicha entrada en vigor, sin que se aporte la representación gráfica georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecta (Artículo 9.b. Ley Hipotecaria y Resoluciones D.G.R.N. de 22 de julio de 2016, 6 de octubre de 2016, 10 de octubre 2016, 14 de noviembre de 2016 y 28 de noviembre de 2016). Los requisitos técnicos que ha de contener la representación gráfica pueden verse en la Resolución conjunta de Catastro y la D.G.R.N. de 26 de octubre de 2015. 6.º—La finca 5261 consta inscrita en este Registro a favor de la Mancomunitat y según resulta de informe que acompaña a la certificación, expedida por don S. G. A., en nombre del Área Metropolitana de Barcelona, de fecha 3 de marzo de 2017, que conforme a la Ley 31/2010 de 3 de agosto, sucede a la Mancomunidad de Municipios de Barcelona en todos sus bienes y derechos, la finca registral 5261, con una superficie aproximada de 22.167,19 metros cuadrados, pertenece a dicha entidad pública y en otro certificado, de misma fecha, que también se acompaña, manifiesta que la finca de la calle (...) no forma parte de la finca 5261 y no es titularidad del Área Metropolitana de Barcelona (en cambio el señor M. A. afirma en su informe que de la finca 5261 pueden segregarse los 230,85 metros cuadrados del solar). En consecuencia, si como consta en el documento del Área Metropolitana, que presenta doña M. C., la totalidad de la cabida de la finca 5261 pertenece a la Mancomunidad, no puede ser objeto de segregación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y por tanto, la finca adquirida por los señores C. C. y C. F. debería dar lugar a una inmatriculación siguiendo el procedimiento regulado en el Artículo 203 de la Ley Hipotecaria. En la hipótesis que se pretendiese rectificar la cabida de la finca 5261 podría utilizar el procedimiento del Artículo 201 de la Ley Hipotecaria pero en este supuesto el promotor del expediente debe ser el titular registral, ello es el Área Metropolitana de Barcelona. 7.º—La certificación del secretario accidental del Área Metropolitana carece del visto bueno del presidente de dicha corporación y ello es necesario para acreditar que está en el ejercicio del cargo y de la autenticidad de la firma, según resulta de los artículos 204 y 205 del Reglamento de Organización y Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y del artículo 130 y siguientes del decreto legislativo 2/2003 de 28 de abril porque se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña y el artículo 47 de la Ley 31/2010, 3 de agosto del Área Metropolitana de Barcelona. Resolución. En virtud de los hechos y fundamentos de derecho antes expresados, se deniega la inscripción del documento presentado por: 1.—Por falta de tracto y de legitimación con arreglo a los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria al no prestar consentimiento el titular registral. 2.—Por cierre registral conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, al ser un título rezagado presentado casi treinta años después de su otorgamiento y figurar inscrita una enajenación de fecha posterior. 3.—Por no aportar una certificación gráfica georreferenciada con las coordenadas de los vértices de las fincas objeto de la operación de segregación, artículo 9 de la Ley Hipotecaria. 4.—Por no seguir el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, tras la Ley 13/2015; para inmatricular la finca en el Registro o en su caso el rectificar la cabida conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria. 5.—El certificado expedido por el secretario del Área Metropolitana carece del visto bueno del presidente de la misma. Notificación. Autoridad e interesado. Se procederá a la notificación formal de la aludida calificación con indicación de los recursos y de la posibilidad de solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones

pertinentes, por los medios admitidos, al Notario autorizante y a la parte interesada. Observaciones: Si se pretendiese que la finca objeto de segregación ha de proceder de una finca distinta a la 5261 habría que rectificar la escritura de segregación y compraventa y, además, seguir cualesquiera de los procedimientos de la Ley 13/2015 antes mencionados. Contra la presente calificación cabe: (...). Barcelona, a 2 de mayo de 2017. El Registrador (firma ilegible) Fdo.: Nicolás Noguerols Peiró».

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. F. interpuso recurso el día 8 de junio de 2017 atendiendo a los siguientes razonamientos: «(...) Antecedentes de hecho 1.–(...) 2.–La calificación negativa (...) en sus “Antecedentes de Hecho” omite algunas matizaciones que, al menos, harían aflorar dudas razonables: 2.1.–En el ordinal 3º se dice que la finca 5261, al otorgarse la segregación y venta, figuraba inscrita a favor del Sr. B. (vendedor) hoy consta inscrita a favor de la “Mancomunidad”, hoy Área Metropolitana de Barcelona (en adelante AMB). Lo que no se dice es que entonces disponía de 26.741,37 m<sup>2</sup> (27.445,62 m<sup>2</sup>, según el notario Sr. Lozano) y que la inscripción, en favor del AMB indica una superficie de 22.167,10 m<sup>2</sup>. Tampoco que toda su superficie está ubicada «por encima» de (...) (según la descripción de sus lindes en la inscripción registral). Ni que entonces sus lindes llegaban hasta el actual (...) y ahora, según la inscripción, no rebasan la citada (...) 2.2.–No se hace constar la certificación catastral (...) con 100% de derecho de propiedad a favor de la recurrente C. F. M., con el consiguiente pago del IBI, ni la certificación del Ayuntamiento de Barcelona (colindante) sobre su no propiedad del solar que se pretende inscribir. 2.3.–En el ordinal 4º cuando se transcribe un párrafo del informe del Sr. M. A. (...) dice “no obstante sería razonable... que el Registro... reconociese el error en la agrupación...” debe decir en la apreciación, obviamente de muy distinto significado. Fundamentos de Derecho 1.–Admito que la consideración de documento “rezagado” es achacable a la recurrente. Pero, siendo la inscripción un acto voluntario, ningún artículo de la vigente ley hipotecaria dice que tales documentos deban ser vetados. 2.–Es negar la evidencia entender que la finca adquirida por el matrimonio C. C. -toda ella ubicada “por debajo” de la (...) - está en todo o en parte comprendida en la actual finca registral 5261, (de la cual se segregó, con anterioridad), cuando el mismo vendedor, Sr. B., dos años después, la vende a AMB. Así lo certifica AMB de forma literal y gráfica (...) y de forma literal la inscripción registral en su “Descripción de la finca”. Cuando aflora el documento “rezagado” nada impide su inscripción, salvo la negligencia del vendedor y del notario autorizante, junto a la del Registro nº 11, cuando pasaron por alto el hecho de que la finca realmente vendida a AMB era una segregación de la 5261, a la cual, según datos obtenidos en certificaciones del propio Registro nº 11, le restaba, tras la venta, una superficie de 4.343,42m<sup>2</sup>+230,85m<sup>2</sup> (segregados antes pero no inscritos) (...). Obviamente el nº registral de la finca vendida a AMB habría de ser otro. La finca 5261 habría de ser objeto de nueva inscripción con la cabida correspondiente, una vez deducida la superficie del solar de la recurrente. No hay interrupción del tracto sucesivo. No obstante sólo esto último es de interés de la recurrente. Todo lo demás habría de practicarse de oficio por el Registro a fin de adecuar sus inscripciones a la realidad física y jurídica. 3.–El título que se pretende inscribir ni se opone, ni es incompatible con el que AMB tiene inscrito, salvo la contumacia en mantener el error, alejando la inscripción, practicada en su día, de la realidad física y jurídica y, por supuesto, de la pretendida concordancia entre Registro y Catastro expresada en la motivación de la ley 13/2015, de 24 de junio. El consentimiento implícito (que puede explicitarse, de ser necesario) del titular registral (AMB) fue aportado (...) en documento (cuya ratificación por la persona con poder suficiente ya he obtenido y puedo aportar). Tengo y puedo aportar la certificación catastral georreferenciada, de la finca de mi propiedad».

## IV

El registrador de la Propiedad de Barcelona número 11 informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 10, 17, 18, 20, 32, 38, 40, 199, 201, 203 y 326 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 septiembre 1989, 21 de junio de 1999, 23 de enero, 23 de y 16 de noviembre de 2004, 18 de julio de 2005, 9 de febrero de 2007, 19 de octubre de 2013, 15 de octubre de 2014 y 12 de febrero, 7 de julio y 2 de septiembre de 2016.

1. Es objeto de este expediente decidir si es inscribible una escritura de segregación y compraventa autorizada en el año 1988 y presentada en el Registro en la actualidad.

La finca matriz, registral número 5.261, se encuentra inscrita a favor de la entidad pública Mancomunidad de Municipios del Área Metropolitana de Barcelona y se acompaña certificado expedido por el secretario de la actual entidad que ha sucedido a la referida, denominada Área Metropolitana de Barcelona, manifestando que «la finca situada en la calle (...), no forma parte de la finca número 5.261 y no es de titularidad del Área Metropolitana de Barcelona».

El registrador opone como defectos: la falta de tracto y de legitimación con arreglo a los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria al no prestar consentimiento el titular registral; el cierre registral conforme al artículo 17 de la Ley Hipotecaria, al ser un título rezagado presentado casi treinta años después de su otorgamiento y figurar inscrita una enajenación de fecha posterior; no aportarse una certificación gráfica georreferenciada con las coordenadas de los vértices de las fincas objeto de la operación de segregación, artículo 9 de la Ley Hipotecaria; que no se ha seguido el procedimiento regulado en el artículo 203 de la Ley Hipotecaria, tras la Ley 13/2015 para inmatricular la finca en el Registro o en su caso el rectificar la cabida conforme al artículo 201 de la Ley Hipotecaria; y, por último, que el certificado expedido por el secretario del Área Metropolitana carece del visto bueno del presidente de la misma.

En cuanto a este último de defecto, no se hace ninguna referencia al mismo en el escrito de recurso, por tanto, no es objeto de éste (cfr. artículo 326 Ley Hipotecaria).

2. En cuanto al primer y segundo defecto, relativos a la aplicación de los principios de tracto sucesivo y de prioridad en los casos de segregaciones retardadas, esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones (23 de septiembre de 2004 y 9 de febrero de 2007).

El artículo 20 de la Ley Hipotecaria exige para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, que conste previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorga o a cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. Este precepto recoge el principio de tracto sucesivo, uno de los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario que exige que en el Registro figuren todas las transmisiones realizadas, sin ruptura de la cadena de transmisiones y cuya aplicación ha sido reiterada por este Centro Directivo en numerosas Resoluciones.

Este principio está íntimamente relacionado con el principio de legitimación recogido en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria y que supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados por persona distinta de dicho titular.

Asimismo el principio de prioridad, se consagra en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria, que dispone que «inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

Pues bien, en el supuesto del presente recurso estos principios son vulnerados ya que la escritura de segregación y venta cuya inscripción se pretende aparece otorgada por persona distinta del actual titular registral, sin que los documentos complementarios presentados por el recurrente sirvan para subsanar este defecto, pues incluso de las certificaciones de la administración que se acompaña resulta que la finca matriz, registral 5.261, consta en el inventario de bienes del Área Metropolitana de Barcelona con la misma superficie con la que figura inscrita a su favor en el Registro.

Asimismo, no aparece reservada superficie alguna, conforme al artículo 47 «in fine» del Reglamento Hipotecario, para el acceso al Registro de la escritura ahora presentada.

En este sentido conviene tener en cuenta la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 1944 que exige para inscribir una segregación faltando superficie en la matriz, que se proceda previamente a inscribir el exceso de cabida respecto de ésta última, inscripción que requiere en todo caso el consentimiento del titular de dicha finca. Lo que no es posible en ningún caso es proceder a la inscripción de un título de segregación y venta cuando el propietario que segregó determinó el resto y lo transmitió a tercero sin dejar superficie pendiente de segregar, ya que en este caso lo procedente será identificar de forma adecuada la finca cuya inscripción se solicita, a fin de determinar si obedece a un exceso de cabida de la finca matriz, en cuyo caso será necesario inscribir previamente dicho exceso con el consentimiento del titular registral de la matriz conforme a los artículos 38, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, y por el procedimiento previsto actualmente en los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, tal y como señala el registrador en su calificación como cuarto defecto, que también debe confirmarse en este sentido.

Asimismo, si se trata de alguna de las segregaciones que debieron acceder al Registro y no se inscribieron, sin que se dejara reservada a favor de titular registral anterior superficie suficiente para inscribirlas ahora, será necesario proceder a la rectificación de los asientos ya practicados, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

En el mismo sentido se pronunció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de noviembre de 2004, de acuerdo con la cual no cabe inscribir una segregación retrasada, dado que ya constaba inscrita la finca matriz a nombre de persona distinta de la que segregó, pues en la escritura de compra de dicha finca matriz, no se consignó que estaba pendiente una segregación, por lo cual existe un obstáculo de tracto sucesivo, conforme a los principios constitucionales de protección jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión en paralelo con los de tracto sucesivo y legitimación.

3. Como tercer defecto se señala que no se aporta una certificación gráfica georreferenciada con las coordenadas de los vértices de las fincas objeto de la operación de segregación, artículo 9 de la Ley Hipotecaria.

Esta Dirección General con anterioridad se ha pronunciado (vid. Resolución de 12 de febrero de 2016) sobre cuál haya de ser el régimen aplicable a los supuestos de segregación, división, agrupación o agregación cuando el asiento de presentación se practique tras la entrada en vigor, el día 1 de noviembre de 2015, de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015.

La novedad esencial que introduce la reforma en esta materia estriba en que conforme al nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria, la inscripción habrá de contener, necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La primera cuestión que cabe plantear es la relativa al ámbito temporal de aplicación de la nueva norma.

En este punto cabe recordar que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la segregación o división (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral y, por tanto, y precisamente por tal carácter, su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, aunque el otorgamiento de aquella se haya producido bajo un régimen normativo anterior.

Además, los documentos públicos que, conteniendo actos de agrupación, agregación, división o segregación, se hubieran otorgado antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015, no pueden acogerse, pues no están contempladas en ella, a la excepción prevista en la disposición transitoria única de la Ley 13/2015, la cual se refiere únicamente a que los procedimientos regulados en el Título VI de la Ley Hipotecaria (entre los que claramente no cabe entenderse incluido el mero otorgamiento de documentos público de agrupación o división de terrenos) que se encuentren iniciados a la fecha de entrada en vigor de la presente Ley, continuarán tramitándose hasta su resolución definitiva conforme a la normativa anterior.

Por tanto, es forzoso concluir que todo documento, cualquiera que sea la fecha de su otorgamiento, en el que se formalice una división o agrupación de finca, incluyendo las subespecies registrales de la segregación y la agregación, y que se presente a inscripción a partir del 1 de noviembre de 2015, habrá de cumplir con la exigencia legal de aportación preceptiva, para su calificación e inscripción, de la representación georreferenciada con coordenadas de los vértices de las fincas a las que afecte.

Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, como sucede en el presente caso, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 del Reglamento Hipotecario cuando señala que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

En el caso de este expediente se aporta la certificación catastral descriptiva y gráfica en la que consta la representación gráfica catastral de la finca segregada.

Por ello, el defecto debe ser revocado en cuanto a la posibilidad de inscribir esta representación gráfica de la porción segregada ya que, conforme a los anteriores razonamientos, es posible inscribir parcialmente el documento solamente en cuanto a tal porción de la que se aporta una representación gráfica incorporable al folio registral. Y ello sin perjuicio de que la representación gráfica del resto de la finca sea exigible cuando se pretenda practicar en el futuro alguna inscripción sobre el mismo.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en cuanto al tercer defecto y confirmarla en lo demás.

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, 7 de septiembre de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.